

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-16

für das Gelände zwischen dem Leipziger Platz, der Leipziger Straße, der westlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Leipziger Straße 3 und Niederkirchnerstraße 5, der Niederkirchnerstraße, der Stresemannstraße und dem Potsdamer Platz im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 31. Mai 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 22 vom 21.06.2006, S. 563

Inhaltsübersicht

I. PLANUNGSGEGENSTAND

- I.1 Veranlassung des Planes
- I.2 Erforderlichkeit des Planes
- I.3 Beschreibung des Planungsgebietes,
 - I.3.1 Bestand
 - I.3.2 Planerische Ausgangssituation

II. PLANINHALT

- II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen bis zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
- II.2 Intention des Planes

II.3 WESENTLICHE PLANINHALTE

- II.4 Entwicklung und Abwägung der Planinhalte im Verfahren
 - II.4.1 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung
 - II.4.2 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans I-16
 - II.4.2.1 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes
 - II.4.2.2 Art der Nutzung
 - II.4.2.3 Gliederung des Kerngebietes
 - II.4.2.3.1 Nutzung im 1. Vollgeschoss
 - II.4.2.3.2 Allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen und Festsetzung eines Flächenanteils für Wohnungen
 - II.4.2.3.3 Planungsrechtliche Sicherung des Wohnanteils
 - II.4.2.3.4 Ausschluss von Tankstellen
 - II.4.2.3.5 Ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - II.4.2.4 Versorgungsfläche
 - II.4.2.4.1 Kälteerzeugungsanlage
 - II.4.2.4.2 Umspannwerk
 - II.4.2.5 Maß der Nutzung
 - II.4.2.5.1 Baukörperausweisung
 - II.4.2.5.2 Baufensterausweisung und Bauweise
 - II.4.2.5.3 Baugrenzen und Baulinien
 - II.4.2.5.4 Regelungen des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO
 - II.4.2.5.5 Höhenfestsetzungen

- II.4.2.5.6 Höhe des Maßes der oberirdischen Nutzung
- II.4.2.5.7 Unterirdische Bebaubarkeit der Baugrundstücke und von öffentlichem Straßenland
- II.4.2.6 Verkehrserschließung
 - II.4.2.6.1 Straßenbegrenzungslinie
 - II.4.2.6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - II.4.2.6.3 Einschränkung der Zahl der Stellplätze im Geltungsbereich
 - II.4.2.6.4 Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit
 - II.4.2.6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Zusammenhang mit der Versorgungsfläche
 - II.4.2.6.6 Fahrecht für private Bauflächen
- II.4.2.7 Technische Infrastruktur/Leistungsrechte zugunsten verschiedener Unternehmens-träger
- II.4.2.8 Festsetzungen zu Umwelt- und Naturschutzbelangen
 - II.4.2.8.1 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe
 - II.4.2.8.2 Lärmschutzfestsetzungen
 - II.4.2.8.3 Passiver Erschütterungsschutz
- II.4.2.9 Begrünungsfestsetzungen
 - II.4.2.9.1 Flächen zum Anpflanzen
 - II.4.2.9.2 Extensive Begrünung von Dachflächen
 - II.4.2.9.3 Fassadenbegrünung
 - II.4.2.9.4 Baumreihe südlich der Erna-Berger-Straße
 - II.4.2.9.5 Öffentliche Parkanlage am Leipziger Platz
- II.4.2.10 Gestaltungsfestsetzungen
- II.4.2.11 Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften und Einteilung der Straßenver-kehrsfläche
- II.4.3 Nachrichtliche Übernahmen

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

- III.1 Sozialplan (§ 180 BauGB)
- III.2 Auswirkungen auf die Umwelt
 - III.2.1 Aufbau und Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsuntersuchung und des Gutachtens zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zu Kompensationsmaß-nahmen
 - III.2.1.1 Rechtslage und Aufgabenstellung
 - III.2.1.2 Vorgehensweise bei der UVU und der Eingriffsbewertung
 - III.2.1.3 Ergebnisse der UVU und der Umsetzung in der Bauleitplanung sowie im weiteren Verfahren
 - III.2.2 Planungsrechtlich bedingte Eingriffe in Natur und Landschaft/Ausgleich- und Ersatz-maßnahmen

- III.2.2.1 Ergebnisse des Eingriffsgutachtens
- III.2.2.2 Ermittlung der Kompensationsanforderungen
- III.2.2.3 Umsetzung der Ergebnisse
- III.3 Finanzielle Auswirkungen

IV. VERFAHREN

- IV.1 Aufstellungsbeschluss
- IV.2 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- IV.3 Relevante Bedenken und Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan II-B5
- IV.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- IV.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 - IV.5.1 Durchführung der öffentlichen Auslegung
 - IV.5.1.1 Abwägung der eingegangenen Anregungen
 - IV.5.2 Änderung nach der öffentlichen Auslegung
- IV.6 Umstellung der Rechtsgrundlage
- IV.7 Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB
- IV.8 Verfahren nach § 33 Abs. 2 BauGB
- IV.9 Planreifebeschluss der Bezirksverordnetenversammlung 1999
- IV.10 Änderungen nach dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung
- IV.11 Verfahrensübernahme durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
- IV.12 Planreifebeschlüsse des Abgeordnetenhauses 2001 und 2002
- IV.13 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- IV.14 Überleitungsvorschriften
- IV.15 Abgeordnetenhauszustimmung

Rechtsgrundlagen

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I.1 Veranlassung des Planes

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes I-16 war der Senatsbeschluss vom 10. Dezember 1991, auf der Grundlage des aus dem internationalen städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangenen Preisträgerentwurfes von Hilmer und Sattler, die künftige Bebauung des Leipziger Platzes zu regeln. Das Verfahren wurde mit Beschluss des Bezirksamtes Mitte am 28. April 1992 eingeleitet.

I.2 Erforderlichkeit des Planes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte. Nach den Zerstörungen im 2. Weltkrieg und nach der Beseitigung der Bebauung in den Nachkriegsjahrzehnten stellte sich das Gebiet bei Beginn der Planungsüberlegungen weitgehend als Brachfläche dar.

Für den Bereich Potsdamer/Leipziger Platz war nach der Wiedervereinigung an der Nahtstelle ehemals getrennter Stadthälften eine umfassende städtebauliche Neuordnung erforderlich, die im Zentrum Berlins wieder einen komplexen Stadtraum herstellen sollte.

Der Bebauungsplan II-B 5 – festgesetzt am 28. Juni 1994 – regelt als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Art der Nutzung im Plangebiet sowie die Erschließung. Die ergänzend hier anzuwendende Beurteilung der Bebauung auf der Grundlage der § 34 bzw. § 35 BauGB war jedoch nicht geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Eine Wiederbebauung dieses Gebietes im Sinne der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) erfordert verbindliche Regelungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

I.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-16 umfasst das Gelände zwischen dem Leipziger Platz, der Leipziger Straße, der westlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Leipziger Straße 3 und Niederkirchnerstraße 5, der Niederkirchnerstraße, der Stresemannstraße und dem Potsdamer Platz. Teile der Straßenräume des Potsdamer Platzes, der Leipziger Straße, der Stresemannstraße und der Niederkirchnerstraße sind in den Geltungsbereich

einbezogen, da für die Gebäude an diesen Straßen in begrenztem Umfang Möglichkeiten für eine Auskragung in den öffentlichen Straßenraum hinein geschaffen werden sollen.

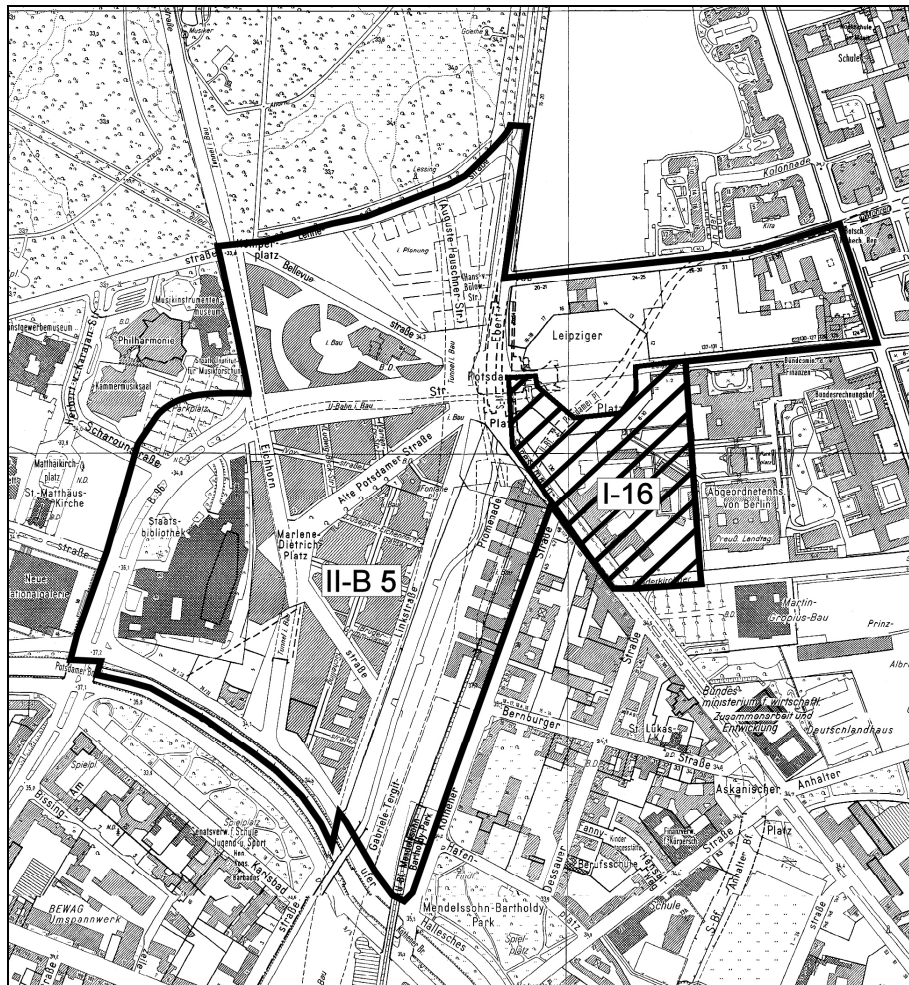
Der Straßenverlauf der ehemaligen Stresemannstraße heißt nunmehr nördlich der Einmündung Erna-Berger-Straße „Potsdamer Platz“.

Da die nördliche Straßenverkehrsfläche des Leipziger Platzes gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes II-B5 geringfügig geändert werden soll, bleibt sie weiterhin im Geltungsbereich. Die Geltungsbereichsgrenze entspricht in diesem Bereich der im Bebauungsplan II-B5 festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. Eine Einbeziehung der gesamten nördlichen öffentlichen Parkanlage des Leipziger Platzes ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes II-B5, die keiner Änderung bedürfen, nicht erforderlich. Die Platzanlage ist inzwischen fertig gestellt.

Östlich des Plangebietes liegt das ehemalige Reichsluftfahrtministerium, in dem das Finanzministerium untergebracht ist und das Preußische Herrenhaus, das heute Sitz des Bundesrates ist.

Schließlich wird das Plangebiet von den qualifizierten Bebauungsplänen I-15a (festgesetzt am 2. Februar 2006), I-15b (im Verfahren befindlich) und II-166 (festgesetzt am 1. Dezember 1996) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-B5 umgeben, die Kerngebiete ausweisen.

Den räumlichen Zusammenhang zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne II-B5 und I-16 zeigt die folgende Abbildung.



I.3.1 Bestand

Flächennutzung

Charakteristisch für die Situation bei Planungsbeginn waren überwiegend Brachflächen und das erhebliche Ausmaß an motorisiertem Individualverkehr in der Leipziger Straße am südlichen Rande des Plangebietes.

Vegetationsbestand

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses reduzierte sich die Vegetation weitgehend auf Restflächen. In diesen Bereichen herrschten ein- und mehrjährige Ruderalfluren vor. Auf dem Grundstück Stresemannstraße 128 waren Teile der Freiflächen mit verwildertem Zierrasen, Ziergehölzen und Laubbäumen angelegt. Darüber hinaus gibt es Baumbestand im östlichen Teil des Plangebietes. Dabei handelt es sich um ältere Bäume mit gut entwickelten Kronen. Der Baumbestand im Plangebiet bestand insgesamt aus 25 nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäumen. Als besonders wertvoll sind zwei Weiden auf dem Grundstück Leipziger Straße 1-2 anzusehen. Am Straßenrand der Stresemannstraße stehen junge Linden mit einem Stammumfang von 19 cm bis 25 cm.

Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-16 sind im Bodenbelastungskataster keine Altlastenverdachtsflächen vermerkt.

Zuschnitt der Grundstücke

Der südliche Teil des Leipziger Platzes wurde in der Vergangenheit als die "Staats-Seite" des Platzes bezeichnet, da sich hier Ministerien, staatliche Organe und Einrichtungen konzentriert angesiedelt hatten und den Ort prägten.

Die historische Bebauungsstruktur wies ebenfalls Besonderheiten auf. Dem Verlauf der öffentlichen Straßen und Plätze folgte eine sehr dichte "Randbebauung", während die extreme Tiefe der Grundstücke für Gärten genutzt wurde, die der Öffentlichkeit nicht zugänglich und nicht präsent waren. Die Gebäude des Preußischen Herrenhauses und des Abgeordnetenhauses bildeten in den Gesamtblock eingestellte Solitäre, die die übliche Parzellengröße sprengten. Aus dieser Entwicklung folgten komplizierte Grundstückszuschnitte. In der direkten Nachkriegszeit und in den Jahrzehnten der DDR sind die historischen Grundstückszuschnitte zum Teil verändert worden, ohne jedoch auf eine strukturierte Neubebauung hin ausgerichtet zu sein.

Gebäudebestand

Neben dem denkmalgeschützten Gebäude Stresemannstraße 128 befanden sich zur Einleitung des Verfahrens einige provisorische Bauten (Schuppen) sowie interne Erschließungswege. Darüber hinaus war ein Teil der Hinterlandmauer der Berliner Mauer sowie ein Wachturm der Grenzanlagen noch im Plangebiet vorhanden.

Auf den Grundstücken Leipziger Platz 7, 9, 8-10 und 11 sind auf Grundlage des § 33 BauGB zwischenzeitlich Geschäftshäuser entstanden. Das Gebäude Leipziger Platz 1-3 befindet sich im Bau.

Auf dem Grundstück Stresemannstraße 122 wurde das Umspannwerk und die Kälteerzeugungsanlage ebenfalls auf der Rechtsgrundlage des § 33 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit einem Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz errichtet, die seit 1997 ihren Betrieb aufgenommen hat.

Eigentumssituation

Die Grundstücke im Plangebiet standen früher überwiegend im Eigentum des Landes Preußen bzw. des Deutschen Reiches. Die verbleibenden Grundstücke befanden sich im Privat-

eigentum und sind 1949 aufgrund der so genannten Liste 1 ins Eigentum des Volkes übergegangen. Sämtliche Flächen waren bis zur Vereinigung Deutschlands als Eigentum des Volkes grundbuchlich eingetragen. Durch eine Vereinbarung vom 24. Januar 1994 wurde die Zuordnung dieser Flächen zum Land Berlin bzw. zur Bundesrepublik Deutschland geregelt. Dem Land Berlin wurden die Grundstücke bzw. Grundstücksteile entlang des Leipziger Platzes sowie ein Grundstücksstreifen entlang des Abgeordnetenhauses von Berlin zugeordnet. Die Zuordnung der anderen Bereiche einschließlich des bestehenden Altbaus Stresemannstraße 128 erfolgte an den Bund. Diese Aufteilung wurde zunächst ohne eine detaillierte Vermessung und ohne konkrete Abstimmung der möglichen Bebaubarkeit der jeweiligen Teilflächen vorgenommen.

Das Land Berlin hat seine Baugrundstücke mittlerweile an private Investoren veräußert. Ausgenommen hiervon ist die landeseigene Fläche an der Niederkirchnerstraße westlich des Abgeordnetenhauses (Flurstück 33 aus Flur 621).

Somit befinden sich alle übrigen Baugrundstücke entweder in Privatbesitz oder im Besitz der Bundesrepublik Deutschland.

Sämtliche Verkehrsflächen befinden sich im Besitz des Landes Berlin.
Ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB wurde nicht erforderlich.

Erschließung

Der Potsdamer Platz, die Stresemannstraße, die Niederkirchnerstraße, der Leipziger Platz, die Leipziger Straße sowie die Erna-Berger-Straße sind hergestellt und dem Verkehr gewidmet. Das Planungsgebiet ist somit vollständig erschlossen.

Bahnanlagen

Im Plangebiet befinden sich unterirdisch die planfestgestellten Anlagen der U-Bahnlinie 2 und der S-Bahnlinien 1, 2 und 25. Unmittelbar ans Plangebiet angrenzend befinden sich die dazugehörigen Bahnhöfe sowie der Regionalbahnhof Potsdamer Platz, der jedoch noch nicht in Betrieb genommen worden ist.

I.3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) stellt das

Plangebiet als gemischte Baufläche M1 mit Einzelhandelskonzentration am Leipziger Platz und entlang der Leipziger Straße dar. Des weiteren sind im Plangebiet unterirdische Trassen der S- und U- Bahn dargestellt. Für die M1 Flächen ist eine hohe Nutzungsintensität mit überwiegendem Kerngebietscharakter vorgesehen; eine Wohnnutzung kann festgesetzt werden.

Um das Angebot an Büroflächen und sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen zu erhöhen und um eine Verdrängung innerstädtischer Wohnnutzung zu vermindern, werden im inneren S-Bahn-Ring Bereiche (Zentrumskerne) definiert, die für eine Konzentration von Dienstleistungen mit hoher Qualität geeignet sind. Dabei spielen die zentrale stadträumliche Lage des Zentrums Kerns Potsdamer Platz sowie die gute Erreichbarkeit des Gebietes durch (schienegebundene) Nahverkehrssysteme eine ausschlaggebende Rolle. Die intensive Nutzung von Ressourcen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) führt zu einer Aufwand-/Kostensoptimierung infrastruktureller Vorleistungen.

Insofern ist der Bebauungsplan mit seinen Ausweisungen des Kerngebietes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bereichsentwicklungsplanung Mitte (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung Mitte wurde am 18.11.2004 beschlossen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-16 sind folgende Inhalte in der Zielplanung enthalten:

- Darstellung als Kerngebiet mit einem zulässigen Wohnanteil
- Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion entlang des Leipziger Platzes
- Platz als Grünfläche
- Leipziger Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Straßenbahn im Verlauf der Leipziger Straße

Stadtentwicklungspläne (StEP)

StEP Gewerbe

Der am 14. September 1999 vom Senat beschlossene StEP Gewerbe definiert die Leitlinien zur Berliner Gewerbeflächenentwicklung. Als sektorale Vertiefung des FNP sieht er aber für den Bereich Potsdamer- und Leipziger Platz keine weiteren Planungsvorgaben vor.

StEP Zentren und Einzelhandel

Der Senat hat am 9. März 1999 den „Stadtentwicklungsplan“: Zentren und Einzelhandel beschlossen.

In den teilträumlichen Leitlinien zur Entwicklung der Zentren- und Einzelhandelsstruktur ist der Bereich Leipziger Platz Bestandteil des Zentrumsbereiches Mitte. Das Einzugsgebiet umfasst das gesamte Stadtgebiet.

Im „Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 / Standorte für den Einzelhandel und Freizeit“ ist der Zentrumsbereichskern Potsdamer/Leipziger Platz mit einem geringen Handlungsbedarf eingestuft.

StEP Verkehr

Der Senat hat am 8. Juli 2003 den Stadtentwicklungsplan Verkehr beschlossen.

- Der StEP Verkehr sieht in der Planung für das übergeordnete Straßennetz 2015 die Leipziger Straße als „besondere örtliche Straßenverbindung (in der Innenstadt)“ vor.
- In der Planung des Straßenbahnnetzes 2015 ist die Straßenbahn vom Alexanderplatz zum Kulturforum im Verlauf der Leipziger Straße in der Realisierung im Rahmen des mittleren Finanzszenarios enthalten.
- Das S-Bahnnetz sieht in der Planung 2015 die S 21 vom Potsdamer Platz in Richtung Norden zur Realisierung im mittleren Finanzszenario vor.
- Das Regionalbahnnetz enthält in der Planung (bis 2015) die Nord-Südverbindung über den Potsdamer Platz.

StEP Wohnen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-16 liegt innerhalb des prioritären Entwicklungsraumes Innenstadt.

Der Leipziger Platz (Kranzbebauung) ist nochmals als prioritärer Standort herausgehoben.

StEP Bürostandort

Im StEP Bürostandort ist im Bereich Leipziger Platz Nord ein Symbol als Potentialfläche für Verbände und Vereinigungen eingetragen.

Planwerk Innenstadt

Das „Planwerk Innenstadt“ wurde am 18. Mai 1999 vom Senat beschlossen (Beschluss Nr. 2197 / 99) und vom Berliner Abgeordnetenhaus am 27. Mai 1999 (Drucksache 13/3776) zustimmend zur Kenntnis genommen. Es ist daher und gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB (alte Fassung) als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Es sieht für das Planungsgebiet eine städtebauliche Struktur vor, die dem städtebaulichen Entwurf von Hilmer und Sattler (geschlossene Randbebauung und großzügige Innenhöfe) weitgehend entspricht.

Landschaftsprogramm (La Pro 94)

Die im Landschaftsprogramm 1994 formulierten Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen folgende Inhalte für das Plangebiet:

für den Biotop- und Artenschutz

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung von Bodenversiegelung
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna
- Kompensation von baulichen Verdichtungen
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei Grüngestaltung

für das Vorranggebiet Luftreinhaltung

- Emissionsminderung
- Erhalt von Freiflächen/Erhöhung der Vegetationsanteile
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen

für das Vorranggebiet Klimaschutz (westliches Plangebiet)

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

für das Landschaftsbild

- insbesondere die Festlegung des Leipziger Platzes als Maßnahmenschwerpunkt zur Wiederherstellung und Aufwertung von Stadtplätzen

für die Erholung und Freiraumnutzung

- Einstufung des Plangebietes als Fläche mit zentralen Nutzungen und sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren

Bebauungsplan II-B5

Ferner gelten für das Plangebiet des Bebauungsplanes I-16 die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes II-B5, der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Kerngebiet ausweist. Der Bebauungsplan wurde am 28. Juni 1994 festgesetzt.

Planfeststellung

Teile des Geltungsbereiches unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB. Es handelt sich dabei entweder um die schon vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bestehenden Anlagen der S-Bahn und U-Bahn sowie um die gemäß Beschluss vom 12. September 1995 planfestgestellten Verkehrsanlagen im zentralen Bereich von Berlin.

II. Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen bis zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus den Planungsüberlegungen zum "Zentralen Bereich" und zum Areal Potsdamer/Leipziger Platz entwickelt.

Im Juni 1989 beschloss der Senat die Ausschreibung eines internationalen Wettbewerbs für das Gebiet westlich des Potsdamer Platzes im damaligen Westteil Berlins. Der Wettbewerb stand im Zusammenhang mit der beabsichtigten Veräußerung einer knapp 7 ha großen Grundstücksfläche an die Daimler-Benz AG. Die bevorstehende Eröffnung eines neuen Grenzüberganges am Potsdamer Platz sollte wesentliche Wettbewerbsvorgabe sein. Die politischen Ereignisse im November 1989 und danach änderten die Situation grundlegend, so dass sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz veranlasst sah, über mehrere Diskussionsrunden und eine umfangreiche Materialsammlung zur Wettbewerbsvorbereitung die Wettbewerbsvorgaben neu zu definieren. Durch das "Stadtforum Berlin" wurden die Vorgaben für den Wettbewerb - ausgelobt im Juni 1991 - überprüft und wei-

terentwickelt. Zielvorgabe war es laut Auslobungsunterlage im Kapitel „städtebauliche Zielvorstellungen“, "diesen Bereich in das polyzentrische Gefüge der Stadt einzubinden, wobei er seiner Bedeutung als Verbindung zwischen den beiden Hauptzentren, der östlichen und westlichen Innenstadt, gerecht werden soll." Bei der Neubildung zentralörtlicher Funktionen sollte ein "höchstmöglicher Grad an Nutzungsmischung" erreicht werden.

Hintergrund dieser Planungsvorgabe war die Erkenntnis, dass ein monostrukturierter neuer Stadtteil, etwa ein Banken- oder Büroviertel, das Zusammenwachsen der Stadt an dieser Stelle nicht fördern, sondern zu einem isolierten Stadtkörper zwischen den ohnehin schon einseitig genutzten Bereichen der Umgebung (Kulturforum, Tiergarten, Ministergärten) führen würde. Eine Wechselbeziehung zu den umliegenden Quartieren und der Gesamtstadt sowie die Lebendigkeit des neuen Stadtviertels selbst werden nur dann ermöglicht, wenn das Quartier ein breites Spektrum an Nutzungen bietet (Arbeitsplätze, Wohnungen, kulturelle Einrichtungen, Restauration, Hotels, soziale Infrastruktur, Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten). Damit wird an die Nutzungsvielfalt des Stadtviertels vor dem Krieg angeknüpft, auch wenn die Mischung einen anderen Charakter aufweist (vormals starke Prägung durch die Bahnhöfe, Vergnügungsviertel, Ministerien und staatliche Organe, Hotelstandorte und Gastronomie).

Eine weitere wesentliche Wettbewerbsvorgabe galt der Entwicklung qualitätsvoller öffentlicher Räume, die zusammen mit den privaten Bereichen ein sich ergänzendes Beziehungsgefüge bilden sollen.

Die Frage der Dichte sollte im Wettbewerb im Kontext einer "Stadtidee" beantwortet und auf die städtebauliche Verträglichkeit hin überprüft werden. Der Spielraum für die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde mit 3,5 bis 5,5 angegeben und lag damit bereits weit über den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Gleichzeitig bestand die Forderung, "im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung den klimatologischen Bedingungen und funktionellen Verflechtungen einen hohen Stellenwert einzuräumen". Das Stadtgefüge sei auch als Ökosystem zu begreifen, "so dass die innerstädtische Lebensqualität auch den natürlichen Lebensgrundlagen wie z. B. Kleinklima, Luftqualität und -austausch entsprechen müsse".

Die Entscheidung, am Potsdamer/Leipziger Platz einen Standort für Dienstleistungen hoher Konzentration zu schaffen, erfolgte somit unter Inkaufnahme einer Verschlechterung der bestehenden klimatischen Situation, die nach dem Krieg durch den klimatisch günstig wirkenden Großen Tiergarten im Zusammenwirken mit den Stadtbrachen entstanden war. Neben den städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen sollte mit der Entwicklung dieses

Dienstleistungsschwerpunktes ein Impuls für die wirtschaftliche Situation Berlins in der "Nachwendezeit" gegeben werden.

Am 2. Oktober 1991 entschied sich das Preisgericht für die Wettbewerbsarbeit der Architekten Hilmer + Sattler und gab die Empfehlung, diese Arbeit mit einigen Modifizierungen den weiteren Planungen zugrunde zu legen.

Das Preisgericht folgte der "Vorstellung von der kompakten, räumlich komplexen europäischen Stadt" im Gegensatz zur "Hochhausagglomeration". Als Vergleichsmaßstab der "europäischen Stadt" wurden Städte wie Mailand, Madrid und London herangezogen und hieraus das Entwurfsmodell eines 50x50 m großen Blockes mit einer Höhe von 35 m entwickelt. Diese (Regel-) Höhe wurde durch Turmbauten an einigen Stellen akzentuiert und zur bestehenden Bebauung im Bezirk Mitte auf 26 m bzw. 22 m reduziert. Die Gebäudehöhe von ca. 35,0 m über Gelände findet sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der Platzrandbebauung unmittelbar um den Leipziger Platz wieder. Hier wurde eine geschlossene Randbebauung auf den Konturen des historischen Platzes (Oktogon) vorgesehen.

Insgesamt ergab sich eine GFZ von durchschnittlich 5,0 im Wettbewerbsgebiet.

Der Entwurf orientiert sich an der historischen Stadtstruktur und schafft ein "differenziertes System von Öffentlichkeit". Es leistet die Transformation der traditionellen großen Blöcke mit kleinteiligen Parzellenstrukturen in eine kleinteilige Blockstruktur mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Damit entspricht der Entwurf besonders den städtebaulichen Vorgaben des Wettbewerbes im Hinblick auf Nutzungsmischung und Öffentlichkeit anstelle von "privaten" bzw. der Öffentlichkeit unzugänglichen Stadtteilen. Diese städtebauliche Grundsatzentscheidung fand ihren Niederschlag im Senatsbeschluss Nr. 1154/91 vom 10. Dezember 1991.

II.2 Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplanentwurf I-16 werden folgende wesentliche Ziele verfolgt:

- Umsetzung des Hilmer & Sattler-Konzeptes für diesen Teilbereich. Dabei ist der barocke Achteckgrundriss des Leipziger Platzes und dessen beabsichtigte geschlossene Randbebauung als räumlicher Gegensatz zum Potsdamer Platz von zentraler Bedeutung;
- Strukturierung des Plangebietes in Bereiche mit unterschiedlicher Regelungsdichte entsprechend der Lage und Größe der Grundstücke;

- Schaffung eines lebendigen Stadtquartiers mit zentralen Nutzungen und hoher Nutzungsmischung aus Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen zur Verbindung der beiden Hauptzentren der Gesamtstadt;
- Ausnutzung der vorhandenen zentralen Lage mit guter Erschließung durch den ÖPNV für die Realisierung einer hohen Dichte;
- Sicherung eines Wohnanteils von mindestens 20 % der zulässigen Geschossfläche für den Bereich nördlich der Erna-Berger-Straße;
- Festsetzungen zum Immissionsschutz und zum Ausgleich für die ermöglichte hohe Dichte zur Verbesserung der Umweltverträglichkeit;
- Festsetzung von Gestaltungsvorgaben, um an diesem städtebaulich herausragenden Platz die gewünschte stadtgestalterische Homogenität in ausgewählten Strukturmerkmalen zu erzielen.
- Planungsrechtliche Festlegung einer Versorgungsfläche für eine Kälteerzeugungsanlage sowie ein Umspannwerk;
- Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes Stresemannstraße 128, des Wachturmes und der Reste der Hinterlandmauer;
- Flexible, d. h. variantenreich nutzbare Bebauungsbedingungen für die Flächen des Bundes.

II.3 Wesentliche Planinhalte

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuordnung der Bebauung zwischen Leipziger Platz und Niederkirchnerstraße durch Ausweisung baulicher Anlagen im Kerngebiet, ergänzt die öffentliche Parkanlage am Leipziger Platz, legt eine Versorgungsfläche fest und weist Flächen aus, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

II.4 Entwicklung und Abwägung der Planinhalte im Verfahren

II.4.1 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Berlin befindet sich in einer Situation des Umbruchs der Beschäftigtenstruktur und damit der Veränderung der Stadtstruktur.

Die bisherige Sondersituation Berlins mit einem unterdurchschnittlichen Anteil an Bürobeschäftigten in zentralen Dienstleistungsunternehmen bzw. -einrichtungen wird durch einen Nachholprozess der Tertiärisierung beendet.

Der strukturbedingte Wachstums-Nachholbedarf wird durch die hinzukommenden Funktionen der Stadt für das Umland und die weiter entfernten Regionen und die daraus erwachsenden weiteren Flächenansprüche im Tertiär- und Handels-Sektor verstärkt.

Die wiedergewonnene Hauptstadtfunktion erfordert die Deckung eines spezifischen Flächenbedarfs. Dieser ist überwiegend auf die Regierung und deren Administration und die nach Berlin umsiedelnden Institutionen orientiert.

Das Gesamtprojekt "Potsdamer und Leipziger Platz" strebt neben der klassisch-städtebaulichen Zielsetzung, einen bedeutenden Teil der identitätsbildenden Stadtstruktur wiederherzustellen, als Element des entwicklungsplanerischen Konzeptes auch an, den durch die skizzierten Entwicklungsfaktoren induzierten Flächenbedarf zu decken und das Wachstum zu steuern.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1994 wird das Gelände zwischen Lehrter Bahnhof und Schöneberger Kreuz als "innere Peripherie" bezeichnet. Der Entwicklung dieser Flächen kommt Vorrang vor einer Stadterweiterung zu Lasten des Landschaftsraumes / Außenraumes zu. Dabei wird im Flächennutzungsplan zugleich ein Strukturkonzept vorgegeben, dessen planungsrechtliche Umsetzung Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung ist. Der Bereich Potsdamer/Leipziger Platz ist dabei ein quantitativer Schwerpunkt der geplanten baulichen Nutzung, während die Schwerpunkte der Freiraumentwicklung bzw. -erhaltung in der Nachbarschaft zu finden sind.

Der im Flächennutzungsplan postulierte Vorrang der Entwicklung der "inneren Peripherie" bedeutet für die Entwicklung der Stadt eine Richtungsentscheidung für die Bauleitplanung im Bereich Potsdamer und Leipziger Platz. Gleiches gilt für die in die Planung einzustellenden Belange.

1. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 BauGB wird dann gefördert, wenn die hier ermöglichte Dichte an anderer Stelle dazu führt, dass Flächen von Bebauung freigehalten werden.
2. Die Belange des Verkehrs, insbesondere des öffentlichen Personennahverkehrs und des schienengeführten Personenregionalverkehrs, werden durch die geplante bauliche Konzentration um die Halte- bzw. Verknüpfungspunkte begünstigt.
3. Die Belange der tertiären Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in diesem Sektor werden mit Blick auf den Bedarf besonders gefördert.
4. In Bezug auf die Auswirkungen auf die Umwelt stehen kleinräumig nachteiligen Belastungseffekten - insbesondere im Hinblick auf mögliche klimatische Auswirkungen in der Nachbarschaft des Planungsgebietes - die Vorteile eines Konzeptes gegenüber, welches durch die Innenentwicklung großräumig weniger Belastungen (Flächenverbrauch) bewirkt.
5. Die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu ermittelnden, abzuwägenden und entsprechend dem Abwägungsergebnis rechtlich zu sichernden Kompensationsmaßnahmen - sowohl in Bezug auf § 1a des Bundesnaturschutzgesetzes als auch auf § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung - sind somit auf die vorgegebenen Schwerpunkte der Freiraumentwicklung der "inneren Peripherie" zu lenken.
6. Eine besondere Bedeutung im Abwägungsprozess kommt der übergreifend geplanten Kompensationsmaßnahme "Park auf dem Potsdamer und Anhalter Güterbahnhof" zu, die durch vorliegende städtebauliche Verträge gesichert ist.

II.4.2 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes I-16

II.4.2.1 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

Er ändert den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans II-B5 in den Bezirken Mitte und Tiergarten vom 28. Juni 1994 (GVBl. S. 213) festgesetzten Bebauungsplan, in dem er einen Teilbereich dieses Bebauungsplans aufhebt.

Der Bebauungsplan II-B5 regelte unter anderem für den Planbereich die Art der Nutzung und traf Festsetzungen über Verkehrsflächen, Grün- und Freiflächen, eine Gemeinbedarfsfläche und die technische Infrastruktur.

Gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan II-B5 ergeben sich folgende Änderungen:

- Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie an der Grünfläche des Leipziger Platzes, da die Straßenbreite um das Oktogon nun regelmäßig 17,5 m betragen soll,
- Aufhebung der Festsetzung von Geländehöhen in der Stresemannstraße und Leipziger Platz, da hierfür keine Notwendigkeit besteht,
- Reduzierung der Breite des "Kopfbaues" Leipziger Platz/Potsdamer Platz von 18 m auf 14 m aus städtebaulichen Gründen,
- Wegfall der Fläche für eine Kindertagesstätte, weil aufgrund der Bevölkerungsentwicklung hierfür kein Bedarf mehr besteht,
- Änderung des Zuschnittes und der Lage der Versorgungsfläche aus städtebaulichen Gründen und immissionsschutzrechtlichen Belangen,
- Wegfall eines 17,5 m breiten Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit zwischen Niederkirchnerstraße und Leipziger Straße, weil dies im Konflikt mit Bundesinteressen stand,
- Ergänzung der Erna-Berger-Straße zur inneren Erschließung des Blockes,
- Ergänzung von Leitungsrechten für die Energieversorgung und Anpassung des Leitungsrechtes für einen Abwassersammler an den Bestand,
- Nachrichtliche Übernahme der mittlerweile planfestgestellten Anlagen unterhalb des "Kopfbaues" Leipziger Platz/Stresemannstraße anstelle der Vorbereitung von Geh- und Fahrrechten.

II.4.2.2 Art der Nutzung

Kerngebiet (zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO)]

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan für die Baugrundstücke – mit Ausnahme der Versorgungsfläche - Kerngebiet fest.

II.4.2.3 Gliederung des Kerngebietes

(textliche Festsetzungen Nr. 3.1 bis 3.4)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO]

Die Festsetzung nach § 7 BauNVO allein ist jedoch nicht ausreichend, um das übergeordnete städtebauliche Ziel einer lebendigen Stadt mit hoher Funktionsvielfalt zu sichern. Zur Entwicklung eines differenzierten Nutzungsspektrums sind ergänzende Festsetzungen erforderlich. Diese Überlegungen, die bereits dem städtebaulichen Wettbewerb zugrunde gelegt

wurden, begründen das Erfordernis einer horizontalen und vertikalen Gliederung des Kerngebietes und damit eine Beschränkung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke (z. B. reine Büronutzung). Andererseits wird diese Beschränkung, die in die Rechte der Eigentümer eingreift durch das erhöhte Maß der Ausnutzung kompensiert.

II.4.2.3.1 Nutzung im 1. Vollgeschoss

(textliche Festsetzung Nr. 3.1)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO]

Die textliche Festsetzung lautet:

„Im Kerngebiet am Potsdamer Platz sind im 1. Vollgeschoss zwischen den Punkten K1, B30, K12, K11, W30 in einer Tiefe von 7,0 m nur Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 4 Baunutzungsverordnung zulässig. Nutzungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung können auf diesen Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.“

Am Potsdamer Platz und entlang der Stresemannstraße sollen publikumsintensive Nutzungen angesiedelt werden, um hier - genauso wie in anderen Bereichen im Umfeld des Potsdamer Platzes - eine lebendige Mischnutzung zu erreichen. Die Qualität des öffentlichen Raumes soll durch die Sicherung einer Nutzungsvielfalt in den Erdgeschosszonen, z. B. Einzelhandel, Gastronomie, soziale oder kulturelle Einrichtungen gewährleistet werden.

Da es zur Erreichung dieser Ziele nicht erforderlich ist, dass die gesamte Erdgeschossfläche für die gewünschte Nutzung (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) in Anspruch genommen werden muss, wurde die Festsetzung auf eine Tiefe von 7,0 m am Potsdamer Platz und entlang der Stresemannstraße (ausreichend für eine Ladentiefe, die geeignet ist, die städtebaulich gewünschte, möglichst kleinteilige Struktur von hochwertigen Boutiquen etc. zu ermöglichen) beschränkt. Eine größere Tiefe für Ladennutzungen etc. ist möglich, da sie im Kerngebiet allgemein zulässig sind. Die ausschließliche Errichtung von Vitrinen oder Schaufenstern hingegen stellt keine ausreichende publikumsintensive Nutzung dar. Ausnahmsweise können auf den für Einzelhandel etc. vorgesehenen Flächen auch Büronutzungen zugelassen werden, wenn sie eine Nutzung mit hohem Publikumsverkehr erwarten lassen (z. B. Reisebüros, Bankfilialen und andere kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe).

Neben den stadtgestalterischen und entwicklungsspezifischen Gründen werden mit der Festsetzung die Belange der Wirtschaft, insbesondere des Einzelhandels, berücksichtigt, da Flächen an attraktiver Stelle für den Handel bereitgestellt werden. Sie dienen auch einer

räumlich ausgewogenen verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Treppenhäuser, Tiefgaragenzufahrten und andere Flächen, die der Erschließung der Nutzung in den oberen Geschossen dienen, sind ebenfalls im ersten Vollgeschoss zulässig. Allerdings darf dadurch die beabsichtigte lebendige Mischung nicht beeinträchtigt werden.

Die aufgeführten Nutzungen spielen eine entscheidende Rolle für das kommunale entwicklungspolitische Ziel des Zusammenwachsens der beiden Stadthälften. Nur wenn das Gebiet durch Besucher, Gastronomienutzer und Kunden frequentiert wird, stellt sich die erwünschte Wechselbeziehung zu den sonstigen Stadtteilen her.

Vor dem Hintergrund der Leitlinien zum Ausbau Berlins als behindertengerechte Stadt (Senatsbeschluss Nr. 2260/92) ist im Baugenehmigungsverfahren (§ 51 Bauordnung von Berlin) zu berücksichtigen, dass alle vorzusehenden Einrichtungen auch für Behinderte, insbesondere Rollstuhlfahrer, erreichbar und nutzbar sind.

Auf der Südseite des Leipziger Platzes werden diese zwingenden Festsetzungen für publikumswirksame Nutzungen nicht vorgesehen, obwohl der Flächennutzungsplan an dieser Stelle eine Einzelhandelskonzentration ausweist. Aufgrund der gestalterischen und städtebaulichen Intention für diese Platzseite sollen - in Anlehnung an die historische Situation - neben Dienstleistungseinrichtungen hier auch repräsentative Funktionen und politische Institutionen möglich sein.

II.4.2.3.2 Allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen und Festsetzung eines Flächenanteiles für Wohnen

(textliche Festsetzungen Nr. 3.2.1 bis 3.2.3)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sowie § 1 Abs. 5 BauNVO]

Die textliche Festsetzung lautet:

„Im Kerngebiet

- am Potsdamer Platz zwischen den Punkten B30, B20, B31, K11, K12, B30
- am Leipziger Platz zwischen den Punkten K1, K2, K3A, B30, K1
- am Leipziger Platz zwischen den Punkten K6, K7, B11, W37, W36, K6
- entlang der Leipziger Straße zwischen den Punkten B11, K8, W13, W14, W37, B11

jeweils oberhalb von 50,0 m über NHN

- am Leipziger Platz zwischen den Punkten K3A, K4, K5, K38, K6, W36, B22,

B41, B38, B37, B34, B21, B20, B30, K3A

- am Potsdamer Platz und an der Erna-Berger-Straße zwischen den Punkten K11, B31, B32, B33, B21, B34, B35, B36, B37, B38, B39, B40, B41, B22, B42, B43, 43A, W37, W14, B17, B16, B18, B14, B13, W30, K11

jeweils oberhalb von 47 m über NHN

sind Wohnungen allgemein zulässig.“

Um das Plangebiet zu einem vitalen Teilgebiet der Stadt zu entwickeln, spielt die Wohnnutzung eine besondere Rolle. Im Plangebiet soll sich eine Wohnbevölkerung etablieren und kein isoliertes, monofunktionales Dienstleistungszentrum entstehen, welches in den Abendstunden nach Dienstschluss verödet und entsprechend gemieden wird. Gerade für den Bezirk Mitte, in dem aufgrund seiner zentralen Lage zukünftig eine Vielzahl von Regierungs- und Verwaltungsbauten geplant sind, ist es entscheidend, dass einerseits bei allen Vorhaben - auch den öffentlichen soweit keine Sicherheitsbelange entgegenstehen - ein Wohnungsbauanteil rechtlich gesichert wird und andererseits im Kerngebiet ein Spielraum eröffnet wird, darüber hinausgehend Wohnungen bauen zu können. Der östlich angrenzende Bereich ist bereits durch monolithische Großbauten (z. B. ehemaliges Reichsluftfahrtministerium) geprägt, wodurch das Erreichen des erklärten Ziels erschwert wird, durch ein lebendiges Quartier aufgrund einer starken Nutzungsmischung die Kluft zwischen Ost und West in diesem Bereich zu überwinden.

Durch den Bau von Wohnungen im Gebiet soll der Teilwohnungsmarkt gestärkt werden, der durch Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen gekennzeichnet ist und der ein potentiell Angebot auch für die Beschäftigten in dem neuen Quartier und dessen Umfeld darstellt.

In Teilen des Kerngebietes sollen deshalb Wohnungen allgemein zulässig sein. Entlang der Leipziger Straße, den Einmündungsbereichen in den Leipziger Platz und am Potsdamer Platz sind aufgrund der vorherrschenden hohen Immissionsbelastungen, die aus der Kfz-Belastung resultieren, Wohnungen erst ab einer bestimmten Höhe allgemein zulässig. Die Höhe von 50 m ü NHN entspricht etwa 15 m über Gehweg und wird in Verbindung mit den Festsetzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 als Ergebnis der UVU als ausreichend erachtet, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in diesen belasteten Bereichen berücksichtigen zu können.

Abweichend von dieser Regelung kann die Wohnnutzung an Straßenabschnitten oder im Platzbereich, an denen die Lärmbelastung weniger stark ausgeprägt ist, ab einer Höhe erfolgen, die bereits bei 47 m ü NHN liegt, das heißt ab dem 4. Geschoss. Dies trifft für den „inne-

ren Platzbereich“ des Leipziger Platzes, des Potsdamer Platzes und die Erna-Berger-Straße zu.

Im Rahmen der UVU wurden Hinweise gegeben, die darauf zielen, dass die Belastungen des Lärms (geringfügig) und die der Luft nach oben hin abnehmen, da sich dort die Bedingungen für die Verwirbelung von Immissionskonzentrationen verbessern. Hinzu kommt die bessere Belichtungssituation in den oberen Geschossen.

Südlich der Erna-Berger-Straße können Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein nicht zugelassen werden. Die von der Kälteerzeugungsanlage ausgehende Immissionsbelastungen (Lärmbelastung und Schwadenbildung) lassen den Standort für Wohnnutzungen nicht geeignet erscheinen. Da in diesem Bereich der Bau von Ministerien geplant ist, würde eine Festsetzung zur allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen ohnehin ins Leere gehen. Auf dem Baugrundstück Stresemannstraße 120/Niederkirchnerstraße wird zudem die Wohnnutzung nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen, da hier eine doppelte Belastung durch den Straßenverkehr und die Kälteerzeugungsanlage vorliegt. Hier können auch keine sogenannten Lärmschutzgrundrisse umgesetzt werden, weil sich die rückwärtige Gebäudeseite nicht zu einer ruhigen Seite orientieren könnte.

Da die allgemeine Zulässigkeit und die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnungen somit auf eine räumlich begrenzte Teilfläche des Kerngebietes sowie auf die oberen Geschosse der baulichen Anlagen in anderen Teilen des Kerngebietes beschränkt wird, ist die Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt, zumal Wohnungen, gemessen an den sonstigen Nutzungen, nur in untergeordneter Größenordnung errichtet werden dürfen.

Wohnungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

II.4.2.3.3 Planungsrechtliche Sicherung des Wohnanteiles (textliche Festsetzungen Nr. 3.2.2 und 3.2.3)

Die textliche Festsetzung Nr. 3.2.2 lautet:

„Innerhalb der Fläche K1, K2, K3A, K4, W1, W2, K5, K38, K6, GR23, K7, B11, W37, B12, W38, B13, W39, W3A, W3, W4, W4A, W30A, W30, K11, K12, B30, K1 sind bei der Errichtung von Gebäuden mindestens 20 % der jeweils zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.“

Die textliche Festsetzung Nr. 3.2.3 lautet:

„Innerhalb der Fläche B29, B28, B28A, B27, B26, B25, B24, B23, W36, B22, B22A, B22B, B41, B34, B21B, B21A, B21, B20, B30, B29 am Leipziger Platz sind oberhalb von 58,5 m bzw. 60,0 m über NHN nur Wohnungen zulässig. Diese Flächen sind auf die Geschossflächen für Wohnungen gemäß textlicher Festsetzung 3.2.2 anzurechnen.“

Da mit der Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen noch keine Sicherung des gewünschten Umfangs der Wohnfunktion im Plangebiet erfolgt, wurden Festsetzungen nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO getroffen.

Zur Umsetzung des Senatsbeschlusses 1154/91, der einen Anteil von 20 % der zulässigen Geschossfläche im Plangebiet für Wohnungen festlegt, wird für die Grundstücke zwischen Leipziger Straße/Leipziger Platz und Erna-Berger-Straße festgesetzt, dass mindestens 20 % der zulässigen Geschossfläche ausschließlich für den Bau von Wohnungen zu verwenden ist. Diese politische Vorgabe hat weiterhin Bestand. Ausgenommen ist lediglich das bundeseigene Grundstück, das als Standort für die Unterbringung eines Bundesministeriums vorgesehen ist. Hier lassen sich die Sicherheitsanforderungen, die mit einer solchen Einrichtung verbunden sind, nicht mit planerisch erzwungener Wohnnutzung vereinbaren.

Da eine Festsetzung nach § 7 Abs. 4 BauNVO nur gerechtfertigt ist, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden können, wurde geprüft, ob diese beim sogenannten Kopfbau am Leipziger Platz vorliegen. Eine diesbezügliche Überprüfung im Rahmen der Auswertung der Verfahrensschritte hat diese Abwägung bestätigt. Es liegen keine Erkenntnisse oder Abwägungstatbestände vor, die der Realisierung des Wohnanteils von 20 % entgegenstehen. Gesunde Wohnverhältnisse können bei Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes gewährleistet werden. Auch wenn bei diesem „Kopfbau“ am Leipziger Platz (Grundstück Leipziger Platz 1-3/Potsdamer Platz 8, 9/Erna-Berger-Straße 1) die Möglichkeiten, Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zu errichten aufgrund des Grundstückszuschnittes eingeschränkt sind, ergeben sich hier jedoch aus der Größe des Grundstückes, der Höhe der zulässigen Bebauung und der besseren Belichtungssituation gute Möglichkeiten, den Wohnanteil von 20 % unterzubringen.

Bei der Bebauung entlang des Leipziger Platzes sind im "Kranz", d.h. in den Gebäudeteilen oberhalb der OK von 58,5 m bzw. 60 m über NHN, ausschließlich Wohnungen zulässig. Diese Festsetzung ist städtebaulich dadurch begründet, dass die Platzfigur durchgängig und deutlich sichtbar mit Wohnnutzungen belebt werden soll. Die Ausdehnung und Lage des Platzes und insbesondere die exponierte Lage des aufgesetzten „Kranzes“ bieten durch die

optimale Belichtungssituation eine günstige Voraussetzung für Wohnen, auch wenn die Immissionsbelastungen durch den Verkehr entsprechende Aufwendungen nach sich ziehen. Die städtebauliche Überlegung eines bewohnten „Kranzes“ um den Platz war bereits Gegenstand des Wettbewerbsergebnisses und wurde seither als ein Grundzug der Planung immer wieder bestätigt. Das zukünftige Stadtbild am Leipziger Platz soll nicht alleine dadurch geprägt sein, dass der Platz durch eine vielfältige Nutzungsmischung belebt wird, zu der auch das Wohnen beiträgt. Vielmehr ist es innerhalb dieser historischen Platzkonfiguration entscheidend in welcher Weise sich das Wohnen hier präsentiert. Das Wohnen soll sich durch die geschlossene umlaufende Nutzung an dieser Stelle im „Kranz“ darstellen und eine besondere Präsenz erhalten. Die Funktion Wohnen soll somit die homogene architektonische Ausformung des „Dachkranzes“ stützen. Der Charakter des repräsentativen urbanen Platzes geht dadurch nicht verloren. Diese Art von Wohnen erinnert zudem an die Entwicklung der Platzanlage in seiner Spannweite vom Wohnplatz bis zum Platz mit zentralörtlichen Funktionen. Das Gebiet insgesamt bleibt durch die Kerngebietsnutzung geprägt.

In der Abwägung mit anderen Belangen wird diese städtebauliche Entscheidung höher gewertet als die privaten Belange, die beispielsweise dadurch entstehen, dass die Bauherren für Schallschutz- und Lüftungsmöglichkeiten einen erhöhten technischen Aufwand aufwenden müssen. Dies gilt insbesondere bei den sogenannten „Kopfbauten“. Die Festsetzungen wurden auf ihre Machbarkeit hin geprüft. Ausführungsplanungen zeigen, dass auch an dieser Stelle hochwertiger Wohnungsbau möglich ist. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist, wie bereits dargelegt, gewährleistet.

Dem Plangeber ist bewusst, dass die im „Kranz“ angebotenen Wohnungen nicht den Vorstellungen von familiengerechten Wohnungen entsprechen, sondern ggf. von Bevölkerungsgruppen, die besondere Anforderungen an die Infrastruktur stellen und von der räumlichen Nähe zu Dienstleistungs- und Kulturangeboten profitieren wollen, nachgefragt werden. Die Dächer der Verbindungsbauten können als Terrassen ausgebildet werden und stellen dann gut nutzbare Freiflächen für die Wohnungsmieter dar.

Für einzelne Grundstücke kann aus der Regelung ein Prozentsatz für Wohnnutzung entstehen, der über 20 % liegt. Gleichzeitig wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3.2.3 klar gestellt, dass die Wohnungen im „Kranz“ am Leipziger Platz auf den Wohnanteil des jeweiligen Grundstückes insgesamt angerechnet werden. Die Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt bei Festsetzung eines 20 %igen Wohnanteils gewahrt.

Im Plangebiet werden voraussichtlich hauptsächlich Gebäude entstehen, die gemischt genutzt sein werden (Wohnungen und weitere Nutzungen). Erfahrungsgemäß liegt der Erschließungsaufwand für Wohnungen in diesen Gebäuden deutlich über monofunktional genutzten Gebäuden. Deshalb ist es gerechtfertigt, dass nicht nur die Flächen der Wohnungen selbst, sondern auch die dazu gehörigen Erschließungsflächen wie Treppenhäuser und Servicräume, wie Abstellräume für Kinderwagen etc. auf die Geschossfläche angerechnet werden können, sofern sie selbst in die Geschossfläche eingehen.

Die mit der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnungen verbundene Prüfung von erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen ist im Rahmen der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes II-B5 vorgenommen worden. Die daraus resultierende Festsetzung von zunächst vier Kindertagesstätten – darunter eine im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes I-16 –, einer Schule und einer Jugendfreizeitanstalt wurde im Laufe der Entwicklung aufgegeben, da der Bezirk Mitte in den Jahren 1992-2004 einen überdurchschnittlichen Bevölkerungsrückgang von 8 % zu verzeichnen hatte. Dieser war verbunden mit einer Reduzierung des Kinderanteils, welcher die einst vorgesehen Planungen für Infrastruktureinrichtungen hinfällig machte. Der Verzicht auf diese Infrastruktureinrichtungen schlägt sich auch in der im November 2004 beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung des Bezirkes Mitte nieder, welche die vormals am Potsdamer-/Leipziger Platz vorgesehenen sozialen Infrastruktureinrichtungen ebenfalls nicht mehr darstellt. Stattdessen können freie Kapazitäten im Umfeld (z. B. Kindertagesstätte in der Voßstraße, Schule und Jugendeinrichtung in der Wilhelmstraße) zur Versorgung genutzt werden.

II.4.2.3.4 Ausschluss von Tankstellen

(textliche Festsetzung Nr. 3.3)

[Rechtsgrundlage § 1 Abs. 5 BauNVO]

Der Ausschluss von Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dadurch begründet, dass die Errichtung einer Tankstelle den angestrebten städtebaulichen Gestaltungsanforderungen zuwiderlaufen würde.

II.4.2.3.5 Ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

(textliche Festsetzung Nr. 3.4)

[Rechtsgrundlage § 1 Abs. 5 BauNVO]

Diese textliche Festsetzung ist erforderlich, um im Vollzugsfall aus städtebaulichen oder aus Immissionsschutzgründen sonstige Gewerbebetriebe nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auszuschließen, die sich nicht in die geplante Eigenart des Gebietes einfügen oder die zu Belästi-

gungen und Beeinträchtigungen der sonstigen umgebenden Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung (z. B. durch erhöhtes Kraftfahrzeug- oder gar Lastkraftfahrzeugaufkommen), führen. Insbesondere solche Betriebe, die eine direkte oberirdische Zufahrt mit Pkw zu den Verkaufs- oder Geschäftsräumen erfordern, werden ausgeschlossen. Mit den Änderungen der allgemeinen Zulässigkeit in Ausnahmen und unter Berücksichtigung der sonstigen Regelungen im Bebauungsplan bleibt die Zweckbestimmung des Baugebietes insgesamt gewahrt.

II.4.2.4 Versorgungsfläche

(zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]

An der Ecke Stresemannstraße/Niederkirchnerstraße sind im Bebauungsplan II-B 5 Versorgungsflächen der Zweckbestimmung "Energiezentrale" und "Umspannwerk" festgesetzt. Im weiteren Verfahren dieses Bebauungsplanes erfolgte eine technische und städtebauliche Weiterentwicklung des Konzeptes. Die Zweckbestimmung der Energiezentrale wurde präzisiert. Nunmehr ist ausschließlich eine Anlage zur zentralen Kälteerzeugung vorgesehen, die Wärmeversorgung kann über das Fernwärmenetz der BEWAG erfolgen.

Für die Versorgungsanlagen wurde die Lage und Ausdehnung der Versorgungsfläche gegenüber dem Bebauungsplan II-B5 verändert. Das Umspannwerk und die auf 1/3 der ursprünglich vorgesehenen Länge reduzierte Fassade der Kältezentrale nehmen nunmehr jeweils 22,0 m Straßenfront an der Stresemannstraße in Anspruch. An die Niederkirchnerstraße reicht die Versorgungsfläche nicht mehr heran. Die Fläche der Kältezentrale wurde zudem reduziert. Durch diese Veränderungen liegt die Versorgungsfläche weiter entfernt als ursprünglich im Bebauungsplan II-B5 geplant und festgesetzt von den Denkmalen Abgeordnetenhaus und Martin-Gropius-Bau. Somit besteht keine Sichtbeziehung mehr zur Fassade der beiden technischen Anlagen. Der Bebauungsplan I-16 hat damit Anregungen in der Abwägung berücksichtigt, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan I-16 und der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan II-B5 vorgebracht worden waren. Die städtebaulich prägnante Ecke Niederkirchner/Stresemannstraße und die Grundstücke an der Niederkirchnerstraße können nunmehr als Kerngebiet festgesetzt werden.

Die Verträglichkeit der Fassadengestaltung von Kältezentrale und Umspannwerk mit den Denkmalen wurde geprüft und das Einvernehmen mit der Fachabteilung für Bau- und Gartendenkmalpflege hergestellt.

Eine alternative Lage der Versorgungsanlagen im Blockinnenbereich hätte eine stärkere Lärmbelastung der im Blockinnenbereich gelegenen Kerngebietsflächen und des Abgeordnetenhauses bedeutet, die erforderlichen technischen Randbedingungen für den Betrieb der Anlagen nicht erfüllt und letztendlich zu einer Verschlechterung der Gesamtsituation geführt.

II.4.2.4.1 Kälteerzeugungsanlage

(Energieträger: Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung)

Kernstück des Energieversorgungskonzepts ist eine Kältezentrale auf dem Grundstück Stresemannstraße 120/122. Die Festsetzung der Versorgungsfläche an diesem zentralen Standort in Konkurrenz zu anderen möglichen Nutzungen lässt sich nur mit den deutlichen ökologischen Vorteilen und den damit verbundenen Standortanforderungen (Transportempfindlichkeit von Kälteenergie) begründen. Die Leitungsverluste sollen bei der Kälteverteilung minimiert werden. Da die ökologischen Vorteile zu wesentlichen Teilen auf der Nutzung von Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung beruhen, wird dieser Energieträger in der Zweckbestimmung der Versorgungsfläche festgesetzt. Verhindert werden soll durch die Festbeschreibung der Kraft-Wärme-Kopplung, dass sich der Unternehmensträger der Kälteerzeugungsanlage bei der konkreten Planung für eine zwar ökonomisch günstigere, jedoch ökologisch weniger sinnvolle Anlage entscheidet, die an diesem Standort nicht zu vertreten wäre. (Verringerung des Primärenergieeinsatzes und der CO₂-Emission). Diese Belange waren im Übrigen bereits Gegenstand der Abwägung zum festgesetzten Bebauungsplan II-B5.

II.4.2.4.2 Umspannwerk

Für die Elektrizitätsversorgung des gesamten Plangebietes am Potsdamer und Leipziger Platz ist der Betrieb eines Umspannwerkes erforderlich, das zweckmäßigerweise im direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Kältezentrale des gleichen Versorgungsunternehmens errichtet werden sollte. Die Errichtung des Umspannwerkes erfolgte auf der Basis des § 33 Abs. 2 BauGB.

II.4.2.5 Maß der Nutzung

(Textliche Festsetzungen Nr. 4.1.1 bis 6.4 und zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20, 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO]

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 und 23 BauNVO]

Festsetzungsstruktur

Innerhalb des Plangebietes wurden unterschiedliche Festsetzungsstrukturen gewählt, die sich aus dem städtebaulichen Konzept - unter Berücksichtigung der einzelnen Nutzungen und der Grundstücksverhältnisse - ergeben.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Um für den Vollzug des Planes eindeutige Beurteilungskriterien zu haben, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Traufhöhe und Oberkante der Bebauung in Metern über Normalhöhennull. Die Höhe der Gebäude über Gelände ergibt sich durch Abzug der Geländehöhe (ca. 35,0 m über NHN) von der jeweils festgesetzten Traufhöhe oder Oberkante.

Unter der Traufhöhe wird die Schnittkante der Außenwand mit dem Dach verstanden. Die Zulässigkeit der Überschreitung der Traufhöhe durch ein weiteres Geschoss (Staffelgeschoss) für den Bereich der Versorgungsfläche wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6.1 geregelt.

Die Oberkante (OK) setzt die absolute Gebäudehöhe fest. Diese Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch Aufbauten nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.4 überschritten werden.

Flächen unterschiedlich zulässiger Gebäudehöhen werden in der Regel durch Baugrenzen getrennt.

Städtebaulich erwünscht ist die Orientierung der Geschosshöhen an der städtebaulichen Konzeption mit einem repräsentativen Sockelgeschoss in einer Höhe von mindestens 4,5 m sowie einer Anzahl der Vollgeschosse am Leipziger Platz mit insgesamt zehn Geschossen, die der Bebauungsplan jedoch nicht festsetzt. Durch die Ausbildung dieser großzügigen Geschosshöhen soll ein dem Standort angemessener, repräsentativer Gebäudetyp entwickelt werden (Nähe zu Bundesministerien, Bundesrat, Ministergärten).

II.4.2.5.1 Baukörperausweisung

Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche/ Anwendung der Abstandflächenvorschriften

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 8 Bauordnung für Berlin (BauO Bln)]

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien als Baukörperfestsetzung ausgewiesen, d.h. die überbaubare Grundstücksfläche entspricht der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen. Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe wird die überbaubare Grund-

stücksfläche und ihre zulässige Ausnutzung durch das Volumen der Baukörper rechtlich eindeutig bestimmt.

Dem der Rekonstruktion der Innenstadt zugrunde liegenden Prinzip "des Einzelhauses auf einer städtischen Parzelle" wird durch die Baukörperausweisung Rechnung getragen.

Je nach dem, ob Spielräume für hervortretende Gebäudeteile vorgesehen sind und/oder Regelungen zur höchst zulässigen Geschossfläche bestimmt werden, ist die reine (enge) von der erweiterten Baukörperausweisung zu unterscheiden.

a) Reine Baukörperfestsetzung

Für die Grundstücke zwischen Leipziger Platz und Erna-Berger-Straße und das Denkmal an der Stresemannstraße wird eine "reine Baukörperausweisung" festgesetzt. Die Fläche für den künftigen Baukörper wird allseitig eng mit Baugrenzen umschlossen. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO und Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zudem legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Die GFZ ist damit rechnerisch ermittelbar.

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Abstandsflächenregelungen in der BauO Bln.

In § 6 Abs. 5 BauO Bln sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände festgelegt. Soweit sich durch die Festsetzungen der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien bzw. Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Traufhöhe oder Oberkante der Gebäude (Baukörperausweisung/erweiterte Baukörperausweisung) bzw. andere ausdrückliche Festsetzungen im Bebauungsplan geringere Abstandsfläche ergeben, hat es gemäß § 6 Abs. 8 BauOBln damit sein Bewenden.

Durch die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) ist es dem Plangeber möglich, die Belange der Eigentümer und Bewohner sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes und folglich auch in den unmittelbar angrenzenden Gebieten würdigen zu können. Bei der Abwägung hat der Plangeber die von § 6 BauO Bln geschützten Rechtsgüter als Belang zu berücksichtigen. Maßgeblich ist insoweit ausschließlich, ob die Festsetzungen abwägungsfehlerfrei getroffen wurden. Dies setzt insbesondere voraus, dass die durch die geringeren Abstandsflächen betroffenen Belange zutreffend in die

Abwägung eingestellt und mit den besonderen städtebaulichen Gründen, die die Festsetzung geringerer Abstandflächen erforderlich macht, abgewogen wurden.

Entsprechend dem Leitbild der kompakten Stadt wurde bereits im städtebaulichen Wettbewerb eine Einschränkung der Abstandflächen der Bauordnung für Berlin vorausgesetzt. Die Unterschreitung der Abstandflächen ist bei den Grundstücken am Leipziger Platz durch die ungewöhnliche Grundstückssituation gerechtfertigt, da jedes Grundstück von zwei oder drei Seiten von öffentlichen Straßenräumen und Plätzen umgeben ist und entsprechend gut beleuchtet und belüftet ist.

Baudenkmal

Das bestehende Baudenkmal wird durch die Festsetzung der vorhandenen Geschosse und die äußere Umgrenzung mit einer Baulinie planungsrechtlich gesichert. Diese über das bestehende Denkmalrecht hinausgehende Sicherung unterstreicht den hohen städtebaulichen Stellenwert des Denkmals an dieser Stelle, da es – als eines der ganz wenigen erhaltenden Gebäude im Umfeld des Potsdamer/Leipziger Platzes – Zeugnis von der Maßstäblichkeit der historischen Bebauung ablegt. Dieser Bezug zur Parzellenstruktur soll deshalb auch langfristig erhalten und – nach einem eventuellen Untergang des Denkmals – durch ein nachfolgendes Gebäude wiederhergestellt werden.

b) Erweiterte Baukörperfestsetzung

Für die Grundstücke Stresemannstraße 120 und 130 wird eine sogenannte „erweiterte Baukörperausweisung“ vorgenommen. Gegenüber der flächenmäßigen Ausweisung bzw. der Festsetzung von Baufenstern schränkt die erweiterte Baukörperausweisung durch Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl, die innerhalb des Maßes der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt, den Rahmen für eine Realisierung von Baumaßnahmen ein. Der Festsetzung liegt zwar eine städtebauliche Figur zugrunde. Die detaillierte Bebauungsstruktur bleibt jedoch - im Rahmen der Festsetzungen sowie sonstiger rechtlichen Erfordernisse - der weiteren Entwurfsentwicklung überlassen. Die erweiterte Baukörperfestsetzung ist eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 Bauordnung für Berlin. Sofern sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden.

II.4.2.5.2 Baufensterausweisung und Bauweise

Für eine Teilfläche südlich der Erna-Berger-Straße wird eine sogenannte "Baufensterausweisung" vorgenommen. Dies betrifft die bundeseigene Fläche südlich der Erna-Berger-Straße und nördlich der Niederkirchnerstraße zwischen Abgeordnetenhaus und Kältezentra-

le bzw. Denkmal. Auf diesem Grundstück ist die Errichtung eines Ministeriums geplant. Hier ist es aus städtebaulicher Sicht ausreichend, die Bebaubarkeit innerhalb eines Baufensters mit der Festsetzung einer GRZ und GFZ sowie insbesondere der zulässigen Höhe zu regeln. Die detaillierte Bebauungsstruktur bleibt - im Rahmen der Festsetzungen - der weiteren Entwurfsentwicklung überlassen. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise ermöglicht es, an das Nachbargrundstück in der Niederkirchnerstraße anzubauen.

Für diese Flächen gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bauordnung für Berlin.

II.4.2.5.3 Baugrenzen und Baulinien

(zeichnerische Festsetzung)

Kerngebiet zwischen Leipziger Platz und Erna-Berger-Straße

Entlang der achteckigen Platzanlage des Leipziger Platzes werden Baulinien festgesetzt, um sicherzustellen, dass dieser bedeutende Bestandteil des Stadtgrundrisses der Friedrichstadt wiederhergestellt wird und die Baukörper am Platz tatsächlich geschlossen zum Oktogon hin ausgebildet werden. Somit wird den städtebaulichen Belangen gegenüber den klimatischen Belangen (Verzicht auf die Eckbebauung) der Vorrang eingeräumt.

Städtebaulich erforderlich ist, dass die Platzrandbebauung einen geschlossenen und homogenen Eindruck vermittelt, aber nicht, dass dies zu einer starren und rigiden Architektur führt. Um eine Variationsmöglichkeit hinsichtlich des Rücksprunges für die „Kranzbebauung“ zu ermöglichen, sind in Kombination mit den Höhenfestsetzungen hierfür Differenzierungen erforderlich. Dies wird in Nebenzeichnung 1 und 4 durch Baugrenzen und Baulinien geregelt.

Entsprechend der Nebenzeichnungen 1 und 2 sind Verbindungsbauten zwischen den Gebäudeteilen am Leipziger Platz und jenen an der Erna-Berger-Straße zulässig. Durch die Herstellung dieser Verbindungsbauten wird eine Gliederung des mehr als 200 m langen schmalen Blockinnenbereichs erreicht. Die mit Rücksicht auf die geringen Abstandflächen zwischen der Platzrandbebauung und Bebauung an der Erna-Berge-Straße ursprünglich vorgesehene Freihaltung des Innenbereichs von Gebäuden oberhalb von 43,0 m ü NHN wurde demgegenüber als weniger vorrangig aufgegeben.

Die Nichtzulässigkeit der Verbindungsbauten würde in Bezug auf die innere Gebäudeorganisation (fehlende Verbindung zwischen Platzrandbebauung und rückwärtigem Baukörper) und hinsichtlich der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ein wesentliches Erschwernis darstellen, das mittelbar negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Quartiers hätte.

Die Randbebauung am Leipziger Platz wird nach der Nebenzeichnung 1 bis zur Höhe von 57,0 m über NHN durch eine Baulinie definiert, die die historische Platzfigur aufnimmt. Oberhalb von 57,0 m über NHN bis 58,5 m über NHN bzw. 60,0 m (Kopfbau) über NHN tritt an die Stelle der Baulinie eine Baugrenze, um gestalterische Spielräume zu ermöglichen.

Die Baulinie oberhalb von 58,5 m über NHN bis 68,0 m über NHN erfordert einen Gebäudeversatz um 2,0 m hinter die Baugrenze. Oberhalb von 68,0 m über NHN bis TH 71,0 m bzw. OK 72,5 m (Kopfbau) über NHN tritt an die Stelle der Baulinie eine Baugrenze.

Des weiteren wird im Verlauf der Leipziger Straße im wesentlichen eine Baulinie festgesetzt, um die Straßenflucht im historischen Profil zu sichern.

Im übrigen werden Baugrenzen festgesetzt, um innerhalb der vorgegebenen Struktur einen Entwicklungsspielraum für die spezifische Gebäudeplanung zu eröffnen.

Gebiet südlich der Erna-Berger-Straße

Die überbaubare Grundstücksfläche im Gebiet südlich der Erna-Berger-Straße mit Ausnahme des Baudenkmals wird durch Baugrenzen festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Baulinie im Zusammenhang mit dem Baudenkmal Stresemannstraße 128 wurde bereits hingewiesen.

Entlang der Stresemannstraße ist das Denkmal Stresemannstraße 128 sowie die Kältezentrale mit Umspannwerk prägend. Nördlich des Denkmals wird eine Eckbebauung an der Erna-Berger-Straße ermöglicht, um die Eingangssituation in die - 16,0 m breite - Straße städtebaulich zu fassen.

Dies gilt auch für die städtebaulich prägnante Ecke Stresemannstraße/Niederkirchnerstraße. Hier wird nunmehr – in Abwägung mit den geänderten Festsetzung für die Kältezentrale – eine Kerngebietsnutzung planerisch ermöglicht. Entlang der Niederkirchnerstraße ist es somit möglich, in der Nachbarschaft des Abgeordnetenhauses repräsentative Fassaden auszubilden.

Für die östlich anschließende Teilfläche im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, die zukünftig von den Verfassungsorganen des Bundes genutzt werden könnte, wird lediglich die maximale Ausdehnung der Baukörper zum äußeren Stadtraum bzw. zu den umgebenden Grundstücken durch Baugrenzen festgelegt. Mit Rücksicht auf die Immissionsbelastung aufgrund der Kältezentrale beträgt der Abstand zur Versorgungsfläche 16,5 m bzw. 22,0 m zur Rückfront der Versorgungseinrichtung. Zur Erna-Berger-Straße hält die Baugrenze einen

Abstand von 6 m, damit hier auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche eine Baumreihe gepflanzt werden kann, die im Zusammenhang mit der Baumreihe im nördlichen Abschnitt der Erna-Berger-Straße den Eindruck einer Alleepflanzung vermittelt.

Schließlich soll durch die östlich Baugrenze sichergestellt werden, dass gegenüber dem Berliner Abgeordnetenhaus ein Abstand freigehalten wird, der die Solitärwirkung dieses bedeutenden Gebäudes unterstreicht. Die Baugrenze berücksichtigt dabei die im Beschluss des Abgeordnetenhauses aus dem Jahre 1992 formulierte Forderung nach einer Freihaltung der angrenzenden Fläche, um die Bedeutung des Hauses „als Zentrum der parlamentarischen Entscheidungen zu verdeutlichen“ und den parlamentarischen Sitz als Solitär dem Gropius-Bau gegenüber zu stellen. Westlich vom Abgeordnetenhaus sollte deshalb eine unbebaute Fläche bestehen bleiben, die das Gebäude von der Bebauung des Potsdamer/Leipziger Platzes abgrenzt.

Die Baugrenze liegt rd. 10 m westlich der Grundstücksgrenze des Bundesgrundstückes. Daraus ergibt sich ein Abstand zwischen dem Abgeordnetenhaus und der Baugrenze von 31 m bis 33 m. Diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich können vom Bund und vom Abgeordnetenhaus – entsprechend der Eigentumssituation – repräsentativ gestaltet werden.

Versorgungsfläche

Für die Versorgungsfläche werden durch Baugrenzen und Traufhöhen bzw. Oberkanten die äußeren Abmessungen des Baukörpers beschrieben. Durch den T-förmigen Zuschnitt der Kältezentrale wurde es möglich, an der Stresemannstraße die Fassadenlänge auf nur 22 m zu begrenzen, so dass mit dem Umspannwerk zusammen die Versorgungseinrichtungen insgesamt nur 44 m der Straßenfront in Anspruch nehmen. Die auf die Versorgungsfläche bezogenen Abstandsflächen liegen nicht vollständig auf dem zukünftigen Grundstück. Da die Baukörperfestsetzung eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 der BauO Bln ist, hat es mit dieser Festsetzung sein Bewenden. Die Abweichungen sind angesichts der Gesamtsituation hinnehmbar. Die Bundesrepublik Deutschland als zukünftiger Nachbar hat dem Bauantrag für die Kältezentrale und das Umspannwerk zugestimmt.

II.4.2.5.4 Regelungen des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

(textliche Festsetzungen Nr. 4.1.1 bis 4.1.7)

[Rechtsgrundlage § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO]

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist ein geringfügiges Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen zulässig, ohne dass es einer besonderen Regelung bedarf.

Um einen zusätzlichen Spielraum für die zukünftige Fassadengestaltung (von architektonischen Fassadengliederungen, Balkonen, Erkern, Vordächern und ähnlichen Gebäudeteilen sowie Treppen) zu ermöglichen, wird gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1.1 bis 4.1.7 ein jeweils unterschiedlicher Umfang von Abweichungen nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zum Vor- und Zurücktreten von Baulinien und Baugrenzen entlang des Leipziger Platzes, der Leipziger Straße sowie für die Baugrenzen bzw. am Potsdamer Platz und entlang der Stresemannstraße und der Erna-Berger-Straße geregelt. Die Ausnahmen sind durch die Art der Gebäudeteile und durch den höchstzulässigen Umfang hinreichend bestimmt.

Die Differenzierung der Abweichungsmöglichkeiten folgt den Gestaltungsanforderungen für die verschiedenen Straßenräume und ist auf ihre Dimensionen hin abgestimmt. So wurde beispielsweise für die Leipziger Straße nur eine Unterschreitungsmöglichkeit der Baulinie durch die textliche Festsetzung 4.1.2 eingeräumt, da dieser vergleichsweise enge und stark belastete Straßenraum keine Einengung durch vorkragende Gebäudeteile verträgt.

Zur Klarstellung werden die engen, auf konkrete Gebäudeentwürfe bezogenen Begriffe wie "Erker" oder "Balkon" durch die bewusst weiten Begriffe "architektonische Fassadengliederung" bzw. "ähnliche Gebäudeteile" ergänzt.

Innerhalb der Höfe der Versorgungsfläche sind Überschreitungen der Baugrenzen für die Errichtung von offenen Treppen (offene Stahltreppen, Fluchttreppen) ausnahmsweise gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.5 zulässig, sofern dieses technisch oder bauordnungsrechtlich erforderlich ist. Durch die Treppen sollen die Belichtungsverhältnisse in den Innenhöfen nur geringfügig beeinträchtigt werden.

Um für die Wohnnutzung im „Kranz“ auf der platzabgewandten Seite die Ausbildung von Balkonen zu ermöglichen, die die Wohnqualität weiter erhöhen und die zu den typischen Wohnungsmerkmalen zählen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 4.1.6 aufgenommen. Hierdurch kann die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,5 m ausnahmsweise zugelassen wer-

den. Durch die Höhenlage der potentiellen Balkone wird eine Beeinträchtigung der Hoffläche und anderer Gebäudeteile ausgeschlossen. Die Balkone sind zur Südseite orientiert.

Die textliche Festsetzung Nr. 4.1.7 wurde erforderlich, um bauordnungsrechtliche Belange berücksichtigen zu können. Die Funktionalität der Passage und Durchwegung zwischen Leipziger Platz und Erna-Berger-Straße wird durch die auskragenden Treppenhäuser nicht beeinträchtigt.

II.4.2.5.5 Höhenfestsetzungen

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.5))

[Rechtsgrundlage: § 16 BauNVO]

Die differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplanes wird aus den unterschiedlichen städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen erforderlich. Mit der festgesetzten Oberkante und den ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen dieser Gebäudehöhe durch bestimmte technische Anlagen wird das Ziel einer ruhig gestalteten Dachlandschaft - unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen an moderne Gebäude - verfolgt.

Leipziger Platz

Mit dem zweimaligen Wechsel von Baulinien zu Baugrenzen wird im Bereich des aus städtebaulichen Gründen gewünschten Gebäudeversatzes ein Gestaltungsspielraum von 1,5 m in Bezug auf die Gebäudehöhe geschaffen (siehe Abschnitt Baugrenzen und Baulinien).

Die Gebäudeoberkante von 71,0 m über NHN im Gebäudekranz kann durch Dachaufbauten nur bis zu 1,0 m überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 6.3). Dadurch soll erreicht werden, dass die weithin sichtbare geometrische Form des Gebäudekranzes hinsichtlich ihrer Homogenität nicht wesentlich durch einzelne Dachaufbauten gestört wird.

Die Torsituation (Eckgrundstück Leipziger Platz, Potsdamer Platz) rechtfertigt eine abweichende Festsetzung und städtebauliche Betonung für den sogenannten Kopfbau. Korrespondierend mit dem gegenüberliegenden Kopfbau im Bebauungsplangebiet I-15a kann der Höhengsprung zwischen Sockelgebäude und „Kranz“ gegenüber den angrenzenden Gebäuden um 1,5 m angehoben werden. Darüber hinaus weicht die Höhe und Ausprägung des „Kopfgebäudes“ ab und wird mit einer Traufhöhe von 72,5 m über NHN sowie einer Firsthöhe von 74,5 m über NHN festgesetzt. Daran östlich angrenzend findet eine Abstufung auf eine Traufhöhe von 71,0 m ü NHN und eine Firsthöhe von 73,0 m ü. NHN statt. Vorgesehen

ist die Ausbildung eines flach geneigten (Zink-)Daches, um sämtliche Dachaufbauten an dieser besonders exponierten Stelle unterhalb dieser Dachkonstruktion unterzubringen und optisch nicht in Erscheinung treten zu lassen. Im Bebauungsplan wird daher für diesen Bereich die Ausbildung eines Satteldachs (SD) – als Gestaltungsregelung – festgesetzt.

Die Ausnahmen wurden nach Art und Umfang bestimmt. Öffentliche Belange und nachbarliche Interessen, die dem entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Zwischen Leipziger Platz und Erna-Berger-Straße ist neben den Verbindungsgebäuden eine Überbauung der Hoffflächen bis zu einer Höhe von 43,0 m ü NHN möglich, was die Errichtung von zwei Geschossen ermöglicht.

Sonstige Höhenfestsetzungen

Der Bebauungsplan I-16 sieht auch für die übrigen Bereiche im Plangebiet eine differenzierte Festsetzung von Höhen vor, die in erster Linie auf die im Plangebiet oder an dieses angrenzend vorhandenen Baudenkmale zurückzuführen sind. In die Festsetzungen sind die im Rahmen der durchgeführten Verfahrensschritte vorgebrachten Bedenken und Anregungen eingeflossen.

Die Abstufung der Höhen wird deshalb nördlich der Erna-Berger-Straße von einer zulässigen Oberkante am Potsdamer Platz von 60,0 m ü NHN und 58,5 m ü NHN bis auf 57,0 m ü NHN vorgenommen. Mit der Höhe von 57,0 m ü NHN kann in der Leipziger Straße angrenzend an das Preußische Herrenhaus, in dem der Deutsche Bundesrat untergebracht ist, die Gebäudehöhe mit 22,0 m über Gelände an die Höhe des bestehenden Gebäudes von historischer und politischer Bedeutung angeglichen werden.

Auf der Teilfläche, die westlich an das Gebäude des Abgeordnetenhauses grenzt, wird eine Gebäudehöhe von 22,0 m festgesetzt. Diese Höhe liegt deutlich unter derjenigen des Abgeordnetenhauses, das eine Höhe von 24,5 m über Gelände aufweist. Durch die Höhenbeschränkung auf eine Höhe unterhalb des Bestandsgebäudes soll die Solitärwirkung – entsprechend dem Beschluss des Abgeordnetenhauses von 1992 – des für Berlin ebenfalls gleichermaßen historisch wie politisch bedeutenden Gebäudes erhalten werden.

Die Höhenfestsetzung des Baudenkmals an der Stresemannstraße wird anhand der vorhandenen Anzahl der Geschosse festgesetzt.

Entlang der Stresemannstraße südlich der Erna-Berger-Straße wird eine Oberkante festgesetzt, die im Sinne des Umgebungsschutzes des denkmalgeschützten Gebäudes Strese-

mannstraße 128 die gegebene Höhenentwicklung aufnimmt. Beidseitig des Denkmals wird eine Oberkante von 59,0 m ü NHN bzw. 59,5 m ü NHN festgesetzt.

Die zulässige Oberkante darf im Ausnahmefall gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 überschritten werden, wenn die Überschreitung für technische Einrichtungen, für Aufzugsanlagen bzw. für Treppenhäuser erforderlich wird. Der Ausschluss von Dachaufbauten, wie z. B. Kühltürmen bzw. Rückkühlanlagen, Klimatisierungsanlagen usw. oberhalb der Gebäudeoberkante dient der Sicherung des angestrebten, qualitätsvollen städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Dieses gilt nicht für die "Hofüberbauung" (Oberkante von 43,0 m über NHN) am Leipziger Platz. Hier sind keine Aufbauten zulässig. Die Nutzbarkeit der Innenhöfe wäre durch diese Aufbauten unverhältnismäßig gestört. Sie würden außerdem der Begrünung dieser Flächen entgegenstehen.

Die Gestaltung der Dachlandschaft der Kältezentrale folgt gleichfalls diesem Prinzip. Entsprechend dem technischen Konzept sind Abweichungen von der festgesetzten Oberkante nach der textlichen Festsetzung Nr. 6.5 ausnahmsweise zulässig. Hinsichtlich der technisch erforderlichen Kühltürme wird der Spielraum für den Unternehmensträger der Kälteerzeugungsanlage bewusst erhöht. Die ansonsten an anderer Stelle im Kerngebiet dieses und anderer Bebauungspläne am Potsdamer/Leipziger Platz nicht zulässigen Kühltürme werden im Bereich der Kältezentrale konzentriert, ohne die Dachlandschaft in diesem Gebiet zu dominieren. Der Winkel von 60° ist für den Abstand der Dachaufbauten einzuhalten.

Die Dachaufbauten für Aufzugsanlagen und Treppenhäuser müssen ebenfalls in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten, dürfen maximal 3,5 m hoch sein und je Aufbau nicht mehr als 15 m² Grundfläche haben. Dadurch wird gewährleistet, dass diese Anlagen von der gegenüberliegenden Straßenseite nicht in relevantem Umfang wahrnehmbar sind. Das Zusammenlegen mehrerer Aufbauten ist zulässig.

Diese Ausnahme gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 gilt nicht für den "Kranz" um den Leipziger Platz, der in seiner homogenen Gestalt, die weithin sichtbar ist, nicht durch Dachaufbauten beeinträchtigt werden soll (siehe oben) und daher lediglich im Ausnahmefall Dachaufbauten bis 1,0 m zulässt.

Weitere technische Einrichtungen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.4 zulässig. Es handelt sich z. B. um Antennen, Schornsteine oder Ansaug- und Abluftrohre, die ausnahms-

weise ermöglicht werden. Sie sind einerseits zur Funktionsfähigkeit der Gebäude notwendig, dürfen andererseits die Gebäudenutzungen, insbesondere die Wohnnutzung, nicht stören. So soll aus Immissionsschutzgründen etwa die Abluft von Tiefgaragen über das Dach abgeleitet werden können. Aufgrund der insgesamt angestrebten ruhigen Dachlandschaft müssen auch diese technischen Aufbauten in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten. Innerhalb der "Hofüberbauung" (Oberkante von 43,0 m über NHN) am Leipziger Platz sind aus Gründen des Immissionsschutzes sowie einer potentiellen Beeinträchtigung der Nutzung und Gestaltung der Innenhöfe solche technischen Dachaufbauten generell unzulässig.

Die Traufhöhe in der Fläche für Versorgungsanlagen darf gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1 durch ein weiteres Geschoss bis zur zulässigen Oberkante von 59,0 m ü NHN überschritten werden, wenn dieses in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktritt. Diese Regelung wurde getroffen, um Dachaufbauten auf der Versorgungseinrichtung in einem geschlossen (Dach)-Geschoss unterbringen zu können, weil dies gestalterisch und städtebaulich gegenüber einer Ansammlung einzelner Dachaufbauten auf dem Baukörper zu bevorzugen ist..

II.4.2.5.6 Höhe des Maßes der oberirdischen Nutzung

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 5)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 20 und 23 BauNVO]

Differenzierte Nutzungsmaße bei den Baukörperausweisungen

Aus den Baukörperfestsetzungen bzw. erweiterten Baukörperfestsetzungen ergeben sich unterschiedliche Nutzungsmaße, die aufgrund der Lage der Grundstücke und ihrer Zuschnitte stark variieren.

Bedingt durch die Ecksituationen für den Kopfbau Leipziger Platz/Potsdamer Platz und den Grundstückszuschnitt z. B. beim Grundstück Leipziger Platz 11/Leipziger Straße 1 ergeben sich besonders hohe Nutzungsmaße, die jedoch erforderlich sind, damit das städtebaulich gewünschte Konzept umgesetzt werden kann.

Für die einzelnen Baugrundstücke ergeben sich aus den Baukörperfestsetzungen folgende Nutzungsmaße:

- Leipziger Platz 1-3/Potsdamer Platz 8, 9/Erna-Berger-Straße 1 GFZ ca. 6,3
- Leipziger Platz 7 GFZ ca. 6,7

(durchgehend bis zur Erna-Berger-Straße)

- Leipziger Platz 8 GFZ ca. 6,1
(durchgehend bis zur Erna-Berger-Straße)
- Leipziger Platz 9 GFZ ca. 5,4
(durchgehend bis zur Erna-Berger-Straße)
- Leipziger Platz 10 GFZ ca. 4,6
- Leipziger Platz 11/Leipziger Straße 1 GFZ ca. 7,5
- Leipziger Straße 2 GFZ ca. 4,4
(durchgehend bis zur Erna-Berger-Straße)
- Stresemannstraße 128 Bestand Baudenkmal

Bei den Bereichen mit einer erweiterten Baukörperfestsetzung werden durch Festsetzung von Geschossflächenzahlen das jeweils konkrete, städtebaulich vertretbare und zur Realisierung der städtebaulichen Figur erforderliche Maß der Nutzung bestimmt.

- Stresemannstraße 120/Niederkirchnerstr. GFZ 5,7
- Stresemannstraße 130 GFZ 5,7

Geschossfläche

Im Verlauf des Leipziger Platzes und der Leipziger Straße sollen durch die Baukörperausweisungen die städtebaulich erwünschten Gebäudekonfigurationen bzw. die Wiederherstellung klassischer Wohn- und Geschäftshäuser mit Innenhöfen ermöglicht werden. Diese erfordern entsprechend hohe Nutzungsmaße.

Für die Teilfläche im Bereich der Baufensterausweisung (Fläche L1, L2, B15, B1A, B2, B7, W34, W33, W15, B3, W28, W24, W25, W20, W22, L4, L1) ist das nicht vorgesehen. Hier wird eine GFZ von 3,2 festgesetzt. Dies korrespondiert mit der deutlich geringeren zulässigen Höhe in diesem Bereich, die eine Verdichtung wie auf benachbarten Grundstücken nicht zulässt. Das Nutzungsmaß ist dennoch ausreichend, um das Grundstück in einer städtebaulich gewünschten Weise zu bebauen. Aufgrund der Größe des Grundstückes ist bei einer GFZ von 3,6 genügend Spielraum vorhanden, die Blockränder entsprechend der Höhenfestsetzungen ausbilden, ohne dass hierfür das Nutzungsmaß weiter angehoben werden muss.

Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO
ist im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Zentrum der Stadt und seiner historischen Prägung wird für das Gebiet eine dichte Kerngebietsnutzung verfolgt.
- Die Nähe zu den zukünftigen Regierungsstandorten erfordert unter dem Aspekt der flächensparenden Unterbringung eines expandierenden, auf Hauptstadtfunktionen orientierten Dienstleistungssektors eine hohe Ausnutzung der Flächen.
- Das städtebauliche Ziel, die durch Kriegseinwirkung und politische Entwicklung entstandenen Bruchstellen zwischen den jahrzehntelang getrennten Stadtteilen durch eine dichte geschlossene Bebauung baulich und räumlich wiederherzustellen und in Maß, Struktur und Nutzung an die Vorkriegssituation anzuknüpfen, bedingt ein ungewöhnlich hohes Nutzungsmaß auf den Bauflächen, insbesondere für das Eckgrundstück Potsdamer Platz/Leipziger Platz. Dabei spielen die Neuinterpretation der historischen Platzfigur - weithin Sichtbarkeit des Grundrisses durch den 35 m hohen „Kranz“, - eine ausschlaggebende Rolle. Dieses Ziel erfordert ein Abweichen von der in der Baunutzungsverordnung angegebenen Regelgröße.
- Detaillierte Baukörperausweisungen durch textliche und zeichnerische Festsetzungen geben den genauen Rahmen der höchstzulässigen Bebaubarkeit im Bebauungsplangebiet vor, wobei die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden.

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird durch folgende Umstände bzw. Maßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeglichen.

- Verkehrliche Situation
Die günstige Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV durch die vorhandenen U- und S-Bahnlinien (U2, S1, S2) und die Möglichkeiten eines weiteren Ausbaus (U3 und S21), ermöglichen eine der Baudichte und Nutzung angemessene Er-

schließung. Neben der bereits vorhandenen guten Verkehrserschließung sind die Planungen hierfür soweit gediehen, dass sie als hinreichend verlässliche Rahmenbedingungen der Planung bezeichnet werden können.

- Die Zahl der zulässigen Stellplätze (textliche Festsetzung Nr. 7) wird auf einen Wert beschränkt, der dem umgebenden Straßenverkehrsnetz entspricht. Grundlage für diese Einschränkung war das im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung durchgeführte Verkehrsgutachten. Im Zusammenwirken mit dem ÖPNV-Angebot wird dadurch den Verkehrsnotwendigkeiten entsprochen und eine verträgliche Abwicklung des hervorgerufenen Verkehrsaufkommens gesichert. Gleichzeitig werden die verkehrsbedingten, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt reduziert und eine geringe Flächeninanspruchnahme sichergestellt. Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen durch eine textlichen Festsetzung sichert ergänzend die städtebauliche Verträglichkeit.
- Der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten am Leipziger Platz reduziert die Konflikte zwischen dem Kfz-Erschließungsverkehr und den Fußgängern.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können jedoch, da die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans fast vollständig versiegelt werden, innerhalb des Geltungsbereiches kaum ausgeglichen werden.
- Nähe zum Tiergarten
Die Nähe des angrenzenden Großen Tiergartens als Frei- und Erholungsraum sowie der nördlich gelegenen „Ministergärten“ mit einem hohen Grünanteil ist eine günstige Rahmenbedingung.
- Die bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-B5 realisierten Parkanlagen und Freiflächen (Marlene-Dietrich-Platz, Henriette-Herz-Park, Tilla-Durieux-Park und Leipziger Platz) werden ebenfalls ausgleichend in die Abwägung eingestellt.
- Planung des Parkes auf dem "Gleisdreieck"
Neben der Kompensation des "Eingriffs" im naturschutzrechtlichen Sinne stellt die Planung der Parkanlage auf dem Gleisdreieck auch die wichtigste Maßnahme zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dar. Das Gleisdreieckgelände ermöglicht Kompensationsmaßnahmen, die durch den räumlichen und funktionalen Zusammenhang und

die Größe und Lage des Geländes den nachteiligen Effekten der Verdichtung - insbesondere auf die klimatische Belastung der bestehenden Altbaugebiete südlich des Landwehrkanals - entgegenwirken. Hinzu tritt der Erholungswert dieser zukünftigen Parkflächen sowohl für die Benutzer/Bewohner des Plangebietes als auch für die ansässige Bevölkerung in den Altbauquartieren. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch bereits abgeschlossene städtebauliche Verträge.

- Begrünungsmaßnahmen

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung und von intensiver Begrünung von Dachflächen bis zu einer festgesetzten Höhe und die Begrünung von Hofflächen (TF 10.1 und 10.2) sowie die Baumreihe südlich der Erna-Berger-Straße (TF 10.4) ermöglicht folgende ausgleichende Wirkungen:

Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch die Erd- Substratschichten auf den jeweiligen Flächen verringert.

Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet. Die Dachbegrünung sowie die festgesetzte Fassadenbegrünung gemäß TF 10.3 wirkt staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil)Lebensraum von Vögeln.

Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und - bei austauschschwachen Wetterlagen - anregend auf Ausgleichsströmungen.

Die gärtnerisch angelegten Flächen dienen der Erholung der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen und tragen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

- Festsetzung einer GRZ unter 1,0

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,7 innerhalb einer Teilfläche südlich der Erna-Berger-Straße verbleibt ein Anteil von 30 % der Fläche, der weder über-, noch unterbaut werden darf. Dadurch bleibt in diesem Teil des Plangebietes eine Fläche zur grundwasserwirksamen Versickerung erhalten und die Verbindung der Vegetation zum Grundwasser wird ermöglicht.

- Energiesparendes, emissionsreduzierendes Versorgungskonzept

Am Potsdamer/Leipziger Platz ist die Errichtung eines energiesparenden, örtlichen Kälteversorgungssystems vorgesehen. Die Fernwärmeversorgung soll aus dem Fernwärmenetz erfolgen. Für die Kälteerzeugungsanlage wird eine Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB im Bebauungsplan I-16 festgesetzt. Durch den Anschluss der Gebäude an diese Versorgungseinrichtungen können belastende lokale Emissionen weitgehend ausgeschlossen und das umweltfreundliche Energiekonzept umgesetzt werden. Ergänzend mindert ein Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe die durch die dichte Bebauung entstehenden klimatischen Auswirkungen.

Sonstige öffentliche Belange, die dem erhöhten Nutzungsmaß entgegenstehen sind nicht erkennbar (§ 17 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen
(textliche Festsetzung Nr. 5)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 3 BauGB und § 20 Abs.3 BauNVO]

Um die weitere Ausnutzung der Grundstücke durch die Nichtanrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen zu beschränken, wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 aufgenommen.

Da auf den Grundstücken des Plangebietes eine GFZ realisiert werden kann, die deutlich über der Ausnutzbarkeit der im Senatsbeschluss Nr. 1154/91 angestrebten GFZ von 5,0 liegt, sollen hier keine weiteren Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen ohne Anrechnung auf die Geschossfläche zugelassen werden.

Dies gilt nicht für die Grundstücksfläche, auf der eine GFZ von 3,6 festgesetzt ist, da hier die GFZ deutlich unter den anderen Nutzungsmaßen liegt.

Der (ohne Anrechnung auf die GFZ) zulässige Umfang von unterirdischen Aufenthaltsflächen wird durch die textliche Festsetzung gegenüber den anderen Baugrundstücken im Plangebiet zwar erhöht, jedoch gleichzeitig auf 10 % der zulässigen oberirdischen Geschossfläche beschränkt, um eine noch weitergehende bauliche Verdichtung, die ohne solche Regelung möglich wäre, zu vermeiden. Sonstige Aufenthaltsflächen in Nicht-Vollgeschossen sind auf die GFZ anzurechnen.

II.4.2.5.7 Unterirdische Bebaubarkeit der Baugrundstücke und von öffentlichem Straßenland

(textliche Festsetzungen Nr. 4.2.1, 4.2.2 und 4.2.4)

[Rechtsgrundlage § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 1 BauNVO]

Die Baugrundstücke im Kerngebiet und auf der Versorgungsfläche sind mit Ausnahme der Flächen der planfestgestellten Anlagen der U-Bahnen und der Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind und mit Ausnahme der Teilfläche, für die eine GRZ von 0,7 festgesetzt ist, vollständig unterbaubar. Die Baunutzungsverordnung lässt gemäß § 17 Abs. 1 mit der GRZ-Höchstgrenze von 1,0 auch eine vollständige Unterbauung zu. Die vollständige unterirdische Bebaubarkeit soll den Bau von Tiefgaragen, deren Bau durch den Ausschluss der Errichtung oberirdischer Stellplätze und Garagen erforderlich wird, auf den Baugrundstücken ermöglichen.

Für die Teilfläche L1, L2, B 19, B15, B7, W34, W33, W15, B3, W28, W24, W25, W20, W22, L4, L1 wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt, da aufgrund der geringeren Nutzungsdichte eine vollständige Unterbauung nicht erforderlich ist. Damit wird auch der Empfehlung der UVU Rechnung getragen, die darauf zielte, die Versiegelung zu reduzieren und versickerungsfähige Flächen zu erhalten. Auch sollen auf Teilbereichen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Pflanzungen (Baumreihe) vorgenommen werden.

Schließlich trifft der Bebauungsplan Regelungen für die teilweise Unterbauung von öffentlichem Straßenland für die Errichtung von Tiefgaragen bzw. der Verbindung von Tiefgaragen in zwei unterschiedlich gelagerten Fällen.

So ist die Zulässigkeit des Überschreitens der Baugrenze um bis zu 5,0 m zwischen den Punkten W3A, W39 und B13 ab einer Tiefe von 1,0 m unterhalb der Straßenverkehrsfläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.2.3 für das Grundstück Leipziger Platz 9 dadurch begründet, dass die Herstellung von Stellplätzen in der Tiefgarage auf dem Grundstück dadurch eingeschränkt ist, dass auf dem Grundstück eine Belastung mit einem zu gewährenden Fahrrecht zugunsten angrenzender Grundstückseigentümer liegt. Diese eingeschränkte Nutzbarkeit des Untergeschosses soll in diesem speziellen Fall dadurch „ausgeglichen“ werden, dass eine geringfügige Unterbaubarkeit der Erna-Berger-Straße unterhalb des für die Verlegung der technischen Infrastruktur erforderlichen Raumes ermöglicht wird. Das gleiche Recht wird für das Grundstück Leipziger Platz 1-3/Potsdamer Platz 8, 9/Erna-Berger-Straße 1 eingeräumt. Hier wird das Recht zur Teilunterbauung der Erna-Berger-Straße gewährt, weil das Grundstück unterirdisch von der U-Bahnlinie 2 zerschnitten wird, so dass der Bau einer zusammenhängenden Tiefgarage nicht möglich war und das Tiefgaragenkonzept den Bau

von zwei getrennten Tiefgaragen vorsehen musste. Um dieses Konzept umsetzen zu können und um die Belastung des Grundstücks durch die U-Bahn teilweise zu kompensieren, kann die Erna-Berger-Straße zusätzlich zwischen den Punkten W30A und W4A unterbaut werden.

Durch den Bau der Erna-Berger-Straße wurde die Liegenschaft des Bundes getrennt. Um dennoch eine bauliche Verbindung zwischen den Gebäuden nördlich und südlich der Erna-Berger-Straße schaffen zu können wird - zusätzlich zur Unterbaubarkeit des Kerngebietes im Rahmen der festgesetzten GFZ - die Unterbauung des östlichen Teiles der Straße durch die textliche Festsetzung Nr. 4.2.2 ermöglicht. Da eine natürliche Belichtung dieses unterirdischen Kerngebietes nicht möglich ist, werden hier keine Aufenthaltsräume realisiert werden können. Die Fläche soll vorrangig für unterirdische Verkehrswege und Versorgungsleitungen genutzt werden können.

Aufgrund von notwendigen Leitungen zur Straßenentwässerung und -beleuchtung sowie der festgesetzten Baumanpflanzungen ist die Höhe der Oberkante der Unterbauung auf eine Höhe von 31,8 m begrenzt. Dadurch verbleibt zwischen den baulichen Anlagen und der Geländeoberfläche eine Höhe von ca. 3,0 m.

II.4.2.6 Verkehrserschließung

(zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB]

Die Verkehrskonzeption des räumlich übergreifenden einfachen Bebauungsplanes II-B 5 hat im Wesentlichen folgende Vorgaben berücksichtigt:

- Modal-Split von 80 % ÖPNV zu 20 % MIV
- Leistungsfähigkeit der Straßen, die sich dem Stadtgrundriss unterordnet
- Gestaltung der öffentlichen Räume, die sich an den historischen Straßenprofilen und Platzräumen orientiert und hohe Aufenthalts- und Bewegungsqualität für Fußgänger und Radfahrer bietet.

Diese Vorgaben werden im vorliegenden Bebauungsplan I-16 präzisiert. Es kann von einer gesicherten Kapazität der Erschließung mit den Verkehrsmitteln des öffentlichen Personennahverkehrs ausgegangen werden. Vorhandene und planfestgestellte Verkehrsanlagen werden nachrichtlich übernommen.

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz im motorisierten Individualverkehr erfolgt über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen, die Stresemann-

straße, die Niederkirchnerstraße, die Leipziger Straße den Leipziger Platz, den Potsdamer Platz sowie die das Plangebiet in Ost-Westrichtung querende Erna-Berger-Straße.

II.4.2.6.1 Straßenbegrenzungslinien (zeichnerische Festsetzung) [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die im Bebauungsplan II-B5 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien am Potsdamer Platz, der Stresemannstraße, der Niederkirchnerstraße und der Leipziger Straße werden in den vorliegenden Bebauungsplan I-16 übernommen und erneut festgesetzt. Insbesondere wurde bei der Festsetzung der Straßenbreite der Leipziger Straße die Wiederaufnahme des historischen Straßenprofils im Sinne der kritischen Rekonstruktion und unter Beachtung der heutigen verkehrlichen Anforderungen berücksichtigt.

Gegenüber der historischen Platzform, die im Bebauungsplan II-B 5 festgesetzt wurde, nimmt der Bebauungsplan eine Änderung vor, um die Straßenverkehrsfläche in einer einheitlichen Breite von 17,5 m für die nördliche und südliche Platzhälfte symmetrisch herstellen zu können. Hierdurch werden einerseits geringfügige Teilflächen der historischen Parkanlage der Straßenverkehrsfläche zugeordnet und andererseits ehemaliges Straßenland der öffentlichen Parkanlage zugeschlagen.

Die Erna-Berger-Straße ist hingegen nicht Gegenstand der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes II-B5. Sie wird durch den Bebauungsplan I-16 festgesetzt. Die Straße erschließt in Ost-Westrichtung die angrenzenden Grundstücke und ist deshalb ausschließlich als Anliegerstraße mit einer Gesamtbreite von 15,5 m dimensioniert. Dabei wurde im östlichen Abschnitt der Nordseite die Pflanzung einer Baumreihe berücksichtigt. Zwischen den Bäumen wurden Parkbuchten angelegt. Das enge Profil der Straße macht eine Aufweitung des Straßenprofils am östlichen Ende der Straße als Wendemöglichkeit für Pkw, Müllfahrzeuge und Lkw bis 22 t (Wendeanagentyp 3 der EAE 85) erforderlich.

II.4.2.6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (zeichnerische Festsetzung) [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB]

Um den geschlossenen Eindruck des Leipziger Platzes sowie die zusammenhängende Fassadengestaltung an diesem bedeutenden und repräsentativen Platz zu gewährleisten, werden Ein- und Ausfahrten am Leipziger Platz ausgeschlossen. Konflikte zwischen Kfz-Verkehr und Fußgängern werden in diesem Bereich ebenso vermieden wie die Gestaltung störende Gehwegüberfahrten. Dennoch sind alle Grundstücke durch die günstige Lage der umgren-

zenden Erschließungsstraßen von öffentlichen Verkehrsflächen aus mit dem Kraftfahrzeug erreichbar.

II.4.2.6.3 Einschränkung der Zahl der Stellplätze im Geltungsbereich

(textliche Festsetzung Nr. 7)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO]

Aufgrund von Berechnungen zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und unter Berücksichtigung eines Modal-Split von 80 % ÖPNV zu 20 % MIV wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-B 5 die Erforderlichkeit einer Begrenzung der Stellplatzzahl begründet.

Auf den Individualverkehr entfallen bei einem Modal-Split von 80:20 8.400 Fahrten in der Spitzenstunde (Ziel- und Quellverkehr). Mit 30 Fahrspuren, die in das Gebiet hinein- bzw. aus dem Gebiet hinausführen, ist das geplante Straßennetz ausreichend dimensioniert. Eine Kapazität von 750 Pkw-Einheiten/Stunde und Fahrspur, eine 80%ige Auslastung und die Aufteilung in 50 % Durchgangsverkehr und 50 % Ziel- und Quellverkehr vorausgesetzt, weist das Straßennetz eine Gesamtkapazität von 9.000 Pkw-Einheiten/Stunde im Ziel- und Quellverkehr auf (UVU 1993).

Das vorgesehene Straßennetz wird seine maximale Leistungsfähigkeit bei 9.000 Pkw-Einheiten/Stunde im Ziel- und Quellverkehr erreichen. Bei dieser Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und der Unterstellung eines Wechsels der Belegung im Rhythmus von zwei Stunden können unter idealtypischen Bedingungen rund 9.000 Stellplätze bedient werden. Eine Kapazitätserhöhung wäre nur zu Lasten des Durchgangsverkehrs möglich, sie ist als unrealistisch auszuschließen.

Um diese maximal verträgliche Anzahl von Stellplätzen im Bereich des Potsdamer und Leipziger Platzes nicht zu überschreiten, ist in den Kerngebieten die Zahl der zulässigen Stellplätze daher auf einen Stellplatz je 27 m² Baugrundstücksfläche begrenzt. Diese Festsetzung im einfachen Bebauungsplan II-B5 wird in den Bebauungsplan I-16 übernommen, da sich gegenüber der Abwägung im Bebauungsplan II-B5 keine neuen Abwägungstatbestände ergeben haben und das umgebende Straßennetz gegenüber dem damaligen Planungsstand nicht geändert wurde.

Die Sicherung städtebaulicher Belange gegen übermäßige Verkehrsbelastungen rechtfertigt dabei die genannten Beschränkungen.

Die Stellplätze sind aufgrund der Bebauungsdichte unterirdisch anzulegen. Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen ergibt sich aus städtebaulichen Gründen, wie der Störung der Aufenthaltsqualität und der Beeinträchtigung des Stadtbildes sowie aus der geplanten hohen baulichen Verdichtung.

II.4.2.6.4 Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit
(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1.1 und 1.2)
[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Gerecht in der Arkade nördlich der Leipziger Straße

Um innerhalb des relativ engen historischen Querschnittes der Leipziger Straße mit einer Breite von 22,5 m die Leistungsfähigkeit für diese wichtige innerstädtische Ost-West-Straße erhalten zu können, ist die Arkadierung der Nordseite der Leipziger Straße zur Aufnahme des Fußgängerverkehrs unumgänglich. Da es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, ein homogenes Erscheinungsbild der Entreesituation am Leipziger Platz mit beidseitiger Arkadierung in der Leipziger Straße zu sichern, setzt der Bebauungsplan I-16 auf der Südseite der Leipziger Straße ebenfalls Arkaden fest, deren Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet wird.

Dieses Planungsziel ist Ergebnis des für den Bebauungsplan, aber auch seinen Umgebungsbereich verfolgten Leitbildes, wonach das historische Straßenraster der Friedrichstadt/Dorotheenstadt und die rechteckige Bebauung der Quartiere unter Einhaltung der historischen Baufluchtlinien wiederhergestellt und ergänzt werden soll.

Die Festsetzung des Gehrechtes und der Ausprägung der Arkaden im nördlich gegenüberliegenden Bebauungsplan I-15a steht im Zusammenhang mit der Planung der Leipziger Straße und der übergeordneten Wegebeziehungen für Fußgänger vom Spittelmarkt bis zum Potsdamer Platz bzw. umgekehrt. Die verkehrstechnisch notwendigen 2x2 Fahrspuren sowie die vorgesehene Straßenbahn erfordern auch im weiteren Verlauf der Leipziger Straße, wie im östlich gelegenen Bebauungsplan I-10 und weiter östlich im Bebauungsplan I-55, dass Arkaden für Neubau und Bestand festgesetzt werden müssen, um eine ausreichende Breite der Fußwege im Sinne einer attraktiven Fußwegeverbindung zu sichern.

Diese Festsetzung des einfachen Bebauungsplanes II-B5 wird in diesem Bebauungsplan I-16 – analog zum Bebauungsplan I-15a – durch die Dimensionierung der Arkaden mit einer Höhe von 6,5 m ergänzt. Dies entspricht zwei Vollgeschossen. Die Höhe ist im Wesentlichen aus zwei städtebaulichen Gründen erforderlich: Entlang der Leipziger Straße muss die Arkade auf der Nordseite auf einer Länge von gut 300 m (Bebauungspläne I-15a und I-15b) eine

großzügige Höhe haben, um die gewünschte städtebauliche Wirkung zu erzeugen. Zudem soll wegen der erheblichen Emissionsbelastung der Leipziger Straße eine zu hohe Konzentration der Belastung für die Fußgänger vermieden werden. Aus Gründen der Symmetrie und zur Wahrung eines homogenen Erscheinungsbildes soll die Arkade auf der Südseite die gleiche Höhe haben wie auf der gegenüberliegenden Seite.

Da eine Baulinie entlang der Leipziger Straße festgesetzt ist, um eine geschlossene Gebäudedefront zu erreichen, muss die Arkade zur Straße hin mindestens durch Stützpfeiler abgeschlossen werden. Um aus städtebaulichen Gründen die Arkaden jedoch möglichst durchlässig zu gestalten und die Fläche, die mit einem Gehrecht zu belasten ist, nicht zu stark einzuschränken, muss der Flächenanteil für Stützpfeiler auf 8 % der Arkadenfläche begrenzt werden.

Gehrecht zwischen der Erna-Berger-Straße und dem Leipziger Platz

Um eine direkte Verbindung von der Erna-Berger-Straße zum Leipziger Platz zu ermöglichen und somit eine Verbindung zwischen Stresemannstraße und Leipziger Platz zu schaffen, ist eine Fläche mit einem Gehrecht zu belasten, die zentral auf der südlichen Platzseite mündet. Diese Lage passt sich der strengen geometrischen Form der Platzanlage an und ist daher räumlich fixiert. Der erforderliche lichte Raum von 6,5 m ergibt sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Gehrecht auf einer Breite von 4,6 m Meter kann ausnahmsweise durch 0,5 m auskragende Treppenhäuser auf einer Länge von zweimal 8,0 m unterschritten werden. Diese Ausnahmeregelung wurde aufgrund der bauordnungsrechtlichen Erfordernisse notwendig.

II.4.2.6.5 Geh-, Fahr und Leitungsrechte im Zusammenhang mit der Versorgungsfläche (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 1.3.1 bis 1.3.4)
[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Fahrrechte auf der Versorgungsfläche

Ein Teilbereich der Versorgungsfläche ist zugunsten der Benutzer der östlich angrenzenden Kerngebiets-Grundstücke (Bund) mit einem Geh- und Fahrrecht gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3.1 zu belasten, um dem benachbarten Grundstückseigentümer - dessen Grundstück durch das Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Versorgungsfläche belastet wird - die Möglichkeit zu gewähren, diesen Teilbereich zu nutzen und so eine gute Erreichbarkeit der innenliegenden Grundstücke zu gewährleisten. Die zu belastende Fläche ist daher von Bepflanzungen freizuhalten. Ausgenommen davon sind die für die festgesetzte Fassadenbegrünung erforderlichen Flächen (textliche Festsetzung 10.3).

Die rückwärtige Anfahrbareit des südlichen Hofes des Gebäudes Stresemannstraße 128 wird zukünftig nicht mehr möglich sein. Um die Nutzung dieses Hofes für Erschließungszwecke (z. B. Müllentsorgung) - entsprechend der derzeitigen Situation - zu sichern, ist im Zuge der für das Umspannwerk erforderlichen Durchfahrt eine entsprechende Fläche mit einem Fahrrecht gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3.4 zugunsten des Eigentümers des benachbarten Grundstückes zu belasten.

Geh- und Fahrrechte zu der Versorgungsfläche

Für den Einbau und Austausch von Kältemaschinen sowie für Reparaturmaßnahmen an der Kälteerzeugungsanlage ist es erforderlich, die Kältezentrale von der Rückseite mit Schwerlasttransporten anzufahren. Die statische Belastbarkeit der zu belastenden Flächen muss dabei der Brückenklasse 60/30 für Schwerlastfahrzeuge nach DIN 1072 entsprechen. Die kürzeste Zufahrtsmöglichkeit kann von Süden geschaffen werden. An der Niederkirchnerstraße ist daher ein Luftgeschoss in einer Höhe von 6,0 m auszubilden. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.3.2 und 1.3.3 bereiten die für die Andienung der Kältezentrale erforderlichen Fahrrechte vor.

II.4.2.6.6 Fahrrecht für private Bauflächen

(Textliche Festsetzung 1.4)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die verkehrliche Belastung der Leipziger Straße und die Ausbildung von Arkaden in der Leipziger Straße sowie das Verbot von Ein- und Ausfahrten am Platzrand des Leipziger Platzes haben zur Folge, dass die Erschließung der Grundstücke am Leipziger Platz über die Erna-Berger-Straße erfolgen muss. Für die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 genannten Bauflächen ist dies nicht oder nur mit erheblichen Aufwendungen möglich, so dass die Erschließung der Tiefgarage nur über angrenzende Grundstücke möglich ist.

II.4.2.7 Technische Infrastruktur/Leistungsrechte zugunsten verschiedener Unternehmensträger

(textliche Festsetzungen Nr. 2.1 bis 2.4 und zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Der Bebauungsplan I-16 setzt die zur Umsetzung des Energiekonzeptes notwendigen Versorgungsleitungen fest und sichert den Bestand der Leitungen von übergeordneter Bedeutung, die durch dieses Gebiet führen. Neue Leitungstrassen sollen grundsätzlich im öffentlichen Straßenland verlaufen. Aus Platzgründen und aufgrund technischer Zwänge ist dies

jedoch nicht immer möglich, so dass eine Belastung der Fläche des Kerngebietes erforderlich ist.

Da es nicht möglich ist, oberhalb der Oberkanten der unterirdischen Bahnhofsbauten des Potsdamer und Leipziger Platzes Leitungstrassen zu verlegen und alle für die Erschließung erforderlichen Leitungen in öffentlichen Straßenflächen einzuordnen, müssen die Leitungen teilweise durch Bauflächen geführt werden. Um dennoch alle Bauflächen überbauen zu können, ist es erforderlich, die Leitungstrassen in die Bauvorhaben zu integrieren.

Leitungsrecht für den Unternehmensträger für die Wasserver- und -entsorgung zwischen Leipziger Platz und Potsdamer Platz südlich der bestehenden U-Bahn

Der bestehende Abwassersammler zwischen dem Leipziger Platz und Potsdamer Platz wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2.1 planungsrechtlich gesichert. Entsprechend der historischen Situation kann dieser Sammler zur Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes zukünftig wieder überbaut werden. Die dadurch bedingte Einschränkung der Erreichbarkeit des Sammlers im Havarie- bzw. Reparaturfall erfordert ergänzende Maßnahmen. Das Leitungsrecht für den Mischwassersammler soll daher auch die erforderliche Fläche zum Bau einer Umleitung umfassen. Die technischen Details dieses ggf. erforderlichen Provisoriums werden im Bebauungsplan nicht geregelt. Im Zusammenhang mit der vorhandenen U-Bahnlinie U2, an die das Leitungsrecht unmittelbar grenzt, entsteht ein erheblicher, historisch bedingter und nicht vermeidbarer Eingriff in das Grundstück. Um diesen zu mildern, sind in Abstimmung mit dem Unternehmensträger der Wasserver- und -entsorgung sowie dem Betreiber der unmittelbar angrenzenden U-Bahn bauliche Maßnahmen innerhalb der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche zulässig. Diese baulichen Maßnahmen sind insbesondere erforderlich zur baulichen Trennung des Abwassersammlers von den Kellergeschossen, zur Gründung der Hochbauten und zur schalltechnischen Abkopplung der Hochbauten von der U-Bahn.

Leitungsrecht für verschiedene Unternehmensträger; zwischen Leipziger Platz und Potsdamer Platz nördlich der U-Bahn

Aufgrund der unterirdischen Bahnhofsanlagen ist eine Leitungsführung über den Potsdamer Platz nicht möglich. Die vorhandene Führung diverser Leitungen nördlich des historischen Grundstückes Leipziger Platz 2-7 (jetzt Leipziger Platz 1-3/Potsdamer Platz 8, 9/Erna-Berger-Straße 1) kann nicht aufrecht erhalten werden. Um die notwendigen Netzverknüpfungen an dieser Stelle weiterhin gewährleisten zu können, wurden mit dem Bebauungsplan II-B 5 die Belastung von Flächen mit Leitungsrechten vorbereitet. Die Leitungen sollten gebündelt in einem fünf Meter breiten Bereich - in den Kellergeschossen - untergebracht wer-

den. Daher ist die Teilfläche des Grundstücks Leipziger Platz 1-3/Potsdamer Platz 8, 9/Erna-Berger-Straße 1 nördlich der bestehenden Anlagen der U-Bahn unterirdisch in Ost-West-Richtung mit Anschluss an den Leipziger Platz und an den Potsdamer Platz mit einem fünf Meter breiten Leitungsrecht gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 zugunsten der zuständigen Unternehmensträger für die Wasserver- und -entsorgung, die Gasversorgung, die Elektrizitätsversorgung, das Fernmeldewesen und den Betreiber der Lichtsignalanlagen zu belasten. Die konkrete Ausgestaltung dieses Leitungsrechtes, eine Verlegung der Leitungen im Erdreich oder eine Integration in die Kellergeschosse ist im Zuge der Umsetzung zwischen den Begünstigten und dem Belasteten zu klären.

Kälte- und Elektrizitätsversorgung

Basierend auf den Vorgaben des Senatsbeschlusses vom 10. Dezember 1991 und im Hinblick auf die hohe bauliche Verdichtung sowie den hierfür erforderlichen Ausgleich wurde für das gesamte Gebiet um den Potsdamer und Leipziger Platz ein Energieversorgungskonzept entwickelt, das eine dezentral-zentrale Energieversorgung der Bauvorhaben am Potsdamer/Leipziger Platz sowie für umliegende Ministerienstandorte vorsieht. Kernstück des Konzeptes ist die Kältezentrale, die auf dem Grundstück Stresemannstraße 120/122 errichtet wurde. Die Kältezentrale dient der Versorgung des Gebietes mit Kälte, das benachbarte Umspannwerk der Versorgung mit Strom. Die Versorgung des Gebietes mit Fernwärme erfolgt aus dem Fernwärmenetz des Heizkraftwerkes Mitte.

Dieses Energieversorgungskonzept setzt Empfehlungen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung um und leistet einen erheblichen Beitrag zur Reduzierung des Primärenergieeinsatzes und der CO₂-Emissionen.

Leitungsrecht für den Unternehmensträger der Kälteerzeugungsanlage und den Unternehmensträger der Elektrizitätsversorgung

Die zentrale Fernkälteversorgung muss über Leitungen erfolgen, die auch über private Grundstücksflächen geführt werden müssen, um die verschiedenen Baugebiete am Potsdamer Platz anschließen zu können. Hiefür bereitet der Bebauungsplan I-16 die Belastung der Flächen mit Leitungsrechten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 zugunsten des Unternehmensträgers der Kälteerzeugungszentrale vor. Er sichert die kürzest mögliche Durchquerung der Kerngebietsflächen und ermöglicht damit auch eine Minimierung von Transportverlusten (Energieverlusten). Die Elektroversorgung erfolgt ebenfalls in dieser Trasse. Aufgrund dieser Führung der Leitungen sind Leitungsrechte auch unter überbaubaren Grundstücken erforderlich. Die konkrete Höhenlage (z. B. im Keller oder unter den baulichen Anlagen) muss zwischen den Grundstückseigentümern und dem Unternehmensträger der Kälte-

erzeugungszentrale geregelt werden. In der Regel wird eine Gesamthöhe des zu belastenden Raumes von 3,0 m ausreichend sein.

Fernwärmeleitung zur Versorgungsfläche

Die Kälteerzeugungsanlage soll aus dem Netz der BEWAG mit Fernwärme für die Erzeugung der Kälte in Absorptionsanlagen versorgt werden. Diese Anbindung muss aus technischen Gründen aus der Niederkirchnerstraße erfolgen, so dass eine entsprechende Belastung der Kerngebietsfläche vorgesehen wird.

II.4.2.8 Festsetzungen zu Umwelt- und Naturschutzbelangen

II.4.2.8.1 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

(textliche Festsetzung Nr. 8)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

Das Plangebiet ist Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Daher wird nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL zugelassen. Andere Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn durch Einzelnachweis dargelegt wird, dass die zulässigen Emissionswerte nicht überschritten werden. Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme. Eine separate Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich, da es sich bei Fernwärme nicht um einen Brennstoff handelt. Die Verwendung von stark luftverunreinigenden Brennstoffen ist unzulässig.

Aus der geplanten hohen baulichen Dichte wird zwangsläufig eine entsprechend hohe Emissionsdichte folgen, wenn die Gebäudebeheizung und Klimatisierung auf Basis örtlicher Verbrennungsprozesse erfolgt. Dies steht der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegen. Daher wird durch die Festsetzung nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß dem Stand der Technik entsprechend möglichst gering ist. Die Bezugnahme auf die Schwefeloxid-, Stickstoffoxid-, und Staubemissionen ist hinreichend, da davon auszugehen ist, dass die Verbrennungsprozesse, die geringe Mengen dieser Stoffe freisetzen, auch bei anderen Schadstoffen vergleichbar günstige Werte erzielen werden.

Durch die Bezugnahme auf die Schadstoffemissionen ist sichergestellt, dass der örtliche Schadstoffausstoß und potentielle Immissionsprobleme in der Nachbarschaft gemindert werden. Zugleich erfolgt kein Anschluss- und Benutzungszwang für bestimmte Brennstoffe. Für den Bauherrn ergibt sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die grundsätzliche Wahlmöglichkeit zwischen mehreren Energieträgern (z. B. Gas, Fernwärme/Fernkälte).

Die Versorgung mit Fernwärme/Fernkälte basiert auf dem abgestimmten Energiekonzept Potsdamer/Leipziger Platz.

Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Diese Vorschriften bleiben durch den Bebauungsplan unberührt.

II.4.2.8.2 Lärmschutzfestsetzungen

Außenbauteile

Durch die zu erwartenden erheblichen Verkehrsbelastungen, die im Rahmen der UVU ermittelt worden sind, werden in den das Plangebiet umgebenden Straßen jeweils unterschiedlich hohe Lärmemissionen auftreten. Teilweise werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Kerngebiete (nach DIN 18005) erheblich überschritten. Zum Schutz der Nutzungen werden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die nach der Einführung der DIN 4109 als technischer Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte im Jahre 1997 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind. Anstelle der Berliner Lärmkarte sind auch Schallschutzgutachten verwendbar.

Lärmgeschützte Anordnung von Wohnungen (textliche Festsetzungen Nr. 9 und Nr. 3.2) [Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Für den Potsdamer Platz, die Leipziger Straße und den Leipziger Platz im Bereich des Kopfbauwerks sind derart hohe Schallbelastungen zu erwarten, dass die für Wohnungen vertretbaren Maße absolut überschritten werden. Da Wohnungen aber zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ermöglicht werden sollen, können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nur gewährleistet werden, wenn für diese Bereiche Wohnungen nur oberhalb von 50 m ü. NHN, was etwa 5 Vollgeschossen entspricht, errichtet werden dürfen. Der zwingend zur Realisierung vorgeschriebene Wohnanteil im "Kranz" liegt oberhalb von 23 m über Gelände. Das entspricht einer Höhe von 58,5 bzw. 60 m ü. NHN. Günstig kann sich dabei auch die Rückstaffelung der oberen Geschosse auswirken. Durch die Anordnung von Aufenthaltsräumen in den Wohnungen zur lärmabgewandten Seite im Sinne einer schallschutzgerechten Grundrissgestaltung sowie durch zusätzliche bauliche Vorkehrungen (schallgedämmte Lüftung) kann gesichert werden, dass der Verkehrslärm die Wohnnutzung nur in zulässigem Umfang beeinträchtigt. Die Einschränkungen für die Eigentümer, die sich aus diesen Regelungen ergeben, werden durch die attraktive Lage in der Stadtmitte sowie durch hohe Nutzungsmaße ausgeglichen. Zu berücksichtigen war zudem, dass die Störobergrenzen des Kerngebietes maßstabsbildend sind.

Wohnungen mit notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung zu den Hauptverkehrsstraßen dürfen demnach nur errichtet werden, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum, der keine Küche ist, zu einer von diesen Hauptverkehrsstraßen abgewandten Seite ausgerichtet ist. Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die keine Küchen sind, zu einer von diesen Hauptverkehrsstraßen abgewandten Seite ausgerichtet sein. Damit ist gewährleistet, dass insbesondere die zum Schlafen geeigneten Räume zur ruhigeren Seite hin orientiert werden. Die besondere Erwähnung von Küchen berührt nicht die bauordnungsrechtliche Beurteilung der Küchen als Aufenthaltsräume, sondern hat zum Ziel, dass insbesondere Wohn- und Schlafräume, zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Für eine Teilfläche am Leipziger Platz (sogenannter Kopfbau) wird eine abweichende Regelung getroffen, da angesichts der besonderen Lage und der aus städtebaulichen Gründen gewählten Gebäudegrundfläche eine nicht beabsichtigte Härte entstehen würde. Innerhalb dieser Fläche muss - auch bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen - (nur) mindestens ein Aufenthaltsraum, der keine Küche ist, zu einer von diesen Hauptverkehrsstraßen abgewandten Seite ausgerichtet sein. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Schalldämmmaße nach DIN 4109 bleiben hiervon unberührt. Sie müssen entsprechend ermittelt und im erforderlichen Umfang umgesetzt werden.

Um dennoch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können und da es erklärtes Planungsziel ist, einen Wohnanteil festzusetzen, wurde als weitergehender Lärmschutz vorgesehen, dass Aufenthaltsräume mit einer Lüftungsmöglichkeit ausschließlich zu den belasteten Straßen mit einer schallgedämmten Dauerlüftungsmöglichkeit auszustatten sind. Die Anforderungen an die Schalldämmung müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels über die (schallgedämmte) Lüftungsmöglichkeit eingehalten werden.

II.4.2.8.3 Passiver Erschütterungsschutz
(textliche Festsetzung Nr. 11)
[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Um auf den Baugrundstücken, die von planfestgestellten Bahnanlagen berührt oder unterquert werden, eine Bebauung beziehungsweise Wiederbebauung unter Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen, sind Maßnahmen erforderlich, die die von den bestehenden Bahnanlagen der U-Bahn ausgehenden Erschütterungen und den damit verbundenen sekundär abgestrahlten Luftschall eindämmen. Hierzu müssen die geplanten Gebäude schwingungstechnisch von den Bahn-

anlagen abgekoppelt errichtet werden. Da Maßnahmen an den Schienenwegen nicht im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden können, muss diese Maßnahme auch im Hinblick der plangegebenen Situationsgebundenheit an den Hochbauten geregelt werden.

Die Forderung wurde nicht nur im Rahmen der Trägerbeteiligung noch vor der Teilung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan I-15 erhoben, sondern desgleichen auch bei allen übrigen Bebauungsplänen im Bereich des Potsdamer/Leipziger Platzes, für die eine solche Situation besteht. Die wirkungsvollste Maßnahme ist die schwingungstechnische Entkopplung der Gründung der Hochbauten von den Bahnanlagen. Die Bezugnahme auf die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 quantifiziert die geforderte Wirksamkeit der Vorkehrung und macht die Festsetzung grundsätzlich technisch überprüfbar und damit vollziehbar.

Darüber hinausgehende Regelungen zum Erschütterungsschutz können ggf. in Verträgen, nicht aber im Bebauungsplan gesichert werden, da sie von der konkreten Bauausführung abhängig sind. Die Durchführung anderer Maßnahmen an den Hochbauten sind ebenfalls möglich, wenn die gleichwertige Wirkung erzielt wird. Der Nachweis obliegt dem Bauherrn und muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

II.4.2.9 Begrünungsfestsetzungen

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 3 BauGB]

Zur Erhöhung des Vegetationsanteiles ebenso wie aus stadtklimatischen Gründen (Schaffung kaltluftbildender Oberflächen und Verringerung der Energieumsätze bei entsprechender Mächtigkeit des Bodens) wird in der UVU eine Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung empfohlen. Dies entspricht auch den Aussagen des Landschaftsprogramms. Für geeignete Teilbereiche des Plangebietes werden die Empfehlungen berücksichtigt.

II.4.2.9.1 Flächen zum Anpflanzen

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 10.1)

Die Begrünung der Innenhöfe der Grundstücke am Leipziger Platz soll neben den benannten allgemeinen klimatischen bzw. ökologischen Zielen auch nutzbare Freiflächen als Spiel- oder Erholungsflächen besonders im Hinblick auf die Wohnnutzung für diese eng überbaubaren Grundstücke sichern. Ausgenommen von dieser Bindung sind Wege und Plätze bis zu einem Anteil von 30 % der entsprechenden festgesetzten Flächen zum Anpflanzen.

II.4.2.9.2 Extensive Begrünung von Dachflächen (textliche Festsetzung Nr. 10.2)

Dachflächen im Kerngebiet und in Teilen der Versorgungsfläche sind mit einer Neigung von weniger als 35° auszubilden und zu begrünen. Davon ausgenommen sind lediglich Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie die Satteldächer. Innerhalb der Versorgungsfläche kann nur die Dachfläche des Umspannwerkes und eines geringen Anteiles auf der Kältezentrale begrünt werden, da die Kühlanlagen eine Begrünung nicht zulassen. Bei Begrünung der übrigen Dächer im Kerngebiet könnten Beleuchtungsflächen, Schornsteine und ähnliche Anlagen ihren Zweck nicht erfüllen, Terrassen nicht als solche genutzt werden. Die Begrünung der Dächer von Aufzugsanlagen ist besonders bei größeren zusammenhängenden Flächen sinnvoll. Die Flächen für diese technischen Einrichtungen dürfen allerdings nicht mehr als 20 % der Dachfläche in Anspruch nehmen, damit die Begrünung als Minderungsmaßnahme und als Biotopfläche für Flora und Fauna wirkt. Auch wenn der makroklimatische positive Effekt bei Dachbegrünung mit geringer Substratschicht kaum vorhanden ist, sind mikroklimatisch und mesoklimatisch positive Auswirkungen (z. B. Staubbindung) zu erwarten, die die großflächige Festsetzung der Dachbegrünung rechtfertigen. Zudem wird dadurch Niederschlagswasser zurückgehalten bzw. die Verdunstung über die Vegetation begünstigt.

Auf der Teilfläche des Kerngebietes mit der zulässigen Oberkante von 71,0 m über NHN bzw. einer Traufhöhe von 72,5 m über NHN wurde auf die Verpflichtung zur Dachbegrünung verzichtet, weil auf diesen vom Umfang her untergeordneten aber städtebaulich bedeutenden Flächen (sogenannte Kopfbauten) der Gestaltung gegenüber den Umweltbelangen Vorrang eingeräumt wurde. Hier wird ein Satteldach festgesetzt, das der Unterbringung von technischen Einrichtungen dient und in seiner Erscheinung zu einer ruhigen Dachlandschaft beiträgt.

II.4.2.9.3 Fassadenbegrünung (Textliche Festsetzung Nr. 10.3)

Für die Rückseite des Gebäudes der Kältezentrale wird die Begrünung der Rückwand festgesetzt. Hierdurch soll neben positiven stadtklimatischen Auswirkungen insbesondere der optische Effekt dieser Rückwand verbessert werden. Darüber hinaus soll ein Beitrag zur Minderung des Eingriffs in Natur- und Landschaft geleistet werden, da aufgrund der technischen Anlagen die Dachbegrünung nicht in dem Umfang erfolgen kann, wie dies bei den übrigen Gebäuden möglich ist. Die technisch erforderlichen Flächen wie die Ansaugöffnungen der Kühltürme sind von der Begrünung ausgenommen.

II.4.2.9.4 Baumreihe südlich der Erna-Berger-Straße (Textliche Festsetzung Nr. 10.4)

Die Baugrenze zwischen den Punkten B1 und B2 südlich der Erna-Berger-Straße ist gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um 6 m zurückgesetzt, um eine bessere Belichtung - der an die Straße mit geringen Straßenquerschnitt - angrenzenden Gebäude zu sichern. Eine Verbreiterung der Verkehrsflächen ist zur Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs nicht erforderlich. Um den optischen Eindruck einer durchgehenden Flucht zwischen den Punkten W35 und W34 zu erhalten und die im nördlichen Bereich der Erna-Berger-Straße bereits vorhandenen Baumpflanzungen zu ergänzen, ist in diesem Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Baumreihe anzupflanzen. Diese Maßnahme wirkt sich zudem ausgleichend im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 1a BauGB aus.

II.4.2.9.5 Öffentliche Parkanlage am Leipziger Platz (zeichnerische Festsetzung) [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15]

Die Grünfläche auf dem Leipziger Platz mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" (hier angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes) wurde insgesamt bereits durch den Bebauungsplan II-B 5 festgesetzt. Aufgrund der konkretisierten Planung der Straßenverkehrsflächen in diesem Gebiet ergibt sich die Notwendigkeit, die Grünfläche und die Straßenverkehrsflächen geringfügig zu modifizieren. Die Breite der nördlichen Straßenverkehrsfläche des Leipziger Platzes wird von ca. 19,0 m auf 17,5 m reduziert, die öffentliche Parkanlage entsprechend vergrößert.

Die Anpassung der Straßenverkehrsfläche vor dem Grundstück Leipziger Platz 11 auf das Maß von 17,5 m bei gleichzeitiger Herstellung der Parallelität der Straßenbegrenzungslinien führt in diesem Bereich zu einer geringfügigen Erweiterung der Straßenverkehrsfläche zu Lasten der öffentlichen Parkanlage. In der Flächenbilanz überwiegt der Zugewinn an Grünfläche deutlich. Die Parkanlage wurde entsprechend dieser Dimensionierung bereits hergestellt.

II.4.2.10 Gestaltungsfestsetzungen

Fassadenausprägung zum Leipziger Platz

(textliche Festsetzungen Nr. 12.1 und 12.2)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 12 AGBauGB]

Um den besonderen Gestaltungsanforderungen, die sich aus der historisch bedeutsamen Platzsituation ergeben, gerecht zu werden, wird durch Gestaltungsfestsetzungen ein Rahmen vorgegeben, der bei der Fassadengestaltung zu beachten ist. Diese Festsetzungen sollen den angestrebten einheitlichen, aus der historischen Gestalt entwickelten Platzrand definieren, ohne die architektonische Formulierung der Gebäude vorwegzunehmen.

Rückwärtige Fassadenausprägung auf dem Grundstück Leipziger Platz 10
(textliche Festsetzung Nr. 12.3)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 AGBauGB]

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts von Hilmer und Sattler musste in Teilbereichen unter Berücksichtigung der realen Grundstückssituation erfolgen. Dies trifft insbesondere für die Fläche zu, die sich westlich des Grundstücks Leipziger Str. 3-4 befindet. Diese vorgegebene Grundstückssituation führt dazu, dass zwischen den Punkten W 37 und B 12 die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze liegt und eine Wand an dieser Stelle folglich als geschlossene Brandwand ausgebildet werden müsste. Dies ist städtebaulich jedoch keineswegs erwünscht, da

- ein einseitig belichteter Baukörper entstehen würde,
- zum Grundstück Leipziger Platz 10 eine fensterlose Wand entstünde, die der dortigen Hofanlage den Charakter eines Hinterhofes geben würde.

Aus Gestaltungsgründen ist es deshalb erforderlich, Fenster auch zum Nachbarhof zu orientieren. Die Belange des Brandschutzes müssen dabei gewahrt werden. Um nachbarliche Nutzungskonflikte zu umgehen, wird festgelegt, die in dem beschriebenen Wandabschnitt vorgesehenen Fenster erst ab einer Höhe von 46 m über NHN herzustellen.

II.4.2.11 Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften und Einteilung der Straßenverkehrsfläche
textliche Festsetzungen Nr. 13 und 14)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-16 bestehen - außer den Bestimmungen des am 28. Juni 1994 festgesetzten einfachen Bebauungsplanes II-B 5, die durch die Festsetzung dieses Bebauungsplanes außer Kraft treten - keine weiteren planungsrechtlichen Vorschriften im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB. Der Rechtsstatus der planfestgestellten bzw. als planfestgestellt geltenden Anlagen der U-Bahn und der S-Bahn bleibt unberührt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Hierdurch wird klargestellt, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt

II.4.3 Nachrichtliche Übernahmen

Bahnanlagen

Fern- und Regionalbahn / U3

Westlich des Plangebietes wird der Regionalbahnhof Potsdamer Platz errichtet. Unter dem Grundstück Leipziger Platz 1-3/Potsdamer Platz 8, 9/Erna-Berger-Straße 1 sowie unter dem Leipziger Platz verläuft ein Teilabschnitt der zukünftigen U-Bahnlinie 3, dessen Einstiegsbauwerk sich am östlichen Platzrand befindet. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieser Anlagen wurden durch das gemeinsame Planfeststellungsverfahren für die Verkehrsanlagen im Zentralen Bereich geschaffen. Der Planfeststellungsbeschluss erfolgte am 12.09.1995. Aus diesem Verfahren sowie aus den Regelungen des Berliner Nachbargesetzes ergeben sich Anforderungen, die bei der Realisierung der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen berücksichtigt werden müssen. Hieraus resultiert ein Abstimmungserfordernis zwischen den Grundstückseigentümern und den Betreibern der planfestgestellten Anlagen.

Den Planfeststellungsunterlagen nach ist eine Fläche unterhalb des "Kopfbaues" Leipziger Platz 1-3/Potsdamer Platz 8, 9/Erna-Berger-Straße 1 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn zu belasten. Diese Belastung bezieht sich auf die Fläche K1, K2, K3A, K3, UF6, K1 und wird nachrichtlich übernommen.

Bestehende U-Bahnanlagen der U2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bereich der öffentlichen Parkanlage am Leipziger Platz, der Straßenverkehrsfläche Leipziger Platz und Potsdamer Platz sowie im Kerngebiet im Bereich des Grundstückes Leipziger Platz 1-3/Potsdamer Platz 8, 9/Erna-Berger-Straße 1 von den bestehenden Anlagen der U-Bahnlinie 2 unterquert. Die Tunnelanlagen in diesem Bereich umfassen auch einen Teil des denkmalgeschützten Bahnhofes Potsdamer Platz. Das bereits um die Jahrhundertwende errichtete Bauwerk ist im November 1993 wieder in Betrieb genommen worden.

Bestehende S-Bahnanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-16 verlaufen die bestehenden Anlagen der S-Bahn in der Straßenverkehrsfläche des Potsdamer Platzes und der Stresemannstraße.

Auf die bestehenden planfestgestellten Anlagen der S-Bahn und den denkmalgeschützten S-Bahnhof Potsdamer Platz muss durch die Hochbaumaßnahmen Rücksicht genommen werden. Die zur U-Bahn getroffene textliche Festsetzung Nr. 11 ist auch hierbei von Belang. Ein städtebaulicher Vertrag oder eine Festsetzung sind jedoch nicht erforderlich, da durch die bestehenden Anlagen der S-Bahn Kerngebietsflächen nicht unterquert werden.

Richtfunkstrecke

Es ist nicht zu erwarten, dass die in einer Höhe von ca. 85,0 m ü NHN über dem Plangebiet verlaufende Richtfunkstrecke der Regulierungsbehörde für Telekommunikation in Konflikt mit der geplanten Bebauung steht, da die maximale Gebäudehöhe 74,5 m ü NHN beträgt.

Bundesstraße 1

Im Straßenzug Potsdamer/Leipziger Straße verläuft die Bundesstraße 1.

Denkmale

Das Gebäude Stresemannstraße 128 ist als Baudenkmal in die Denkmalliste Berlin eingetragen. Dies gilt auch für einen Mauerabschnitt der ehemaligen Hinterlandmauer auf dem Grundstück Stresemannstraße 130 und den Wachturm in der Erna-Berger-Straße, die ebenfalls nachrichtlich als Denkmal übernommen werden.

Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-16 liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tempelhof und im Anlagenschutzbereich der Radaranlage Tegel.

Bauvorhaben und Bauhilfsmittel (Kräne) ab einer Höhe von 100 m über NHN sind nach den §§ 12-15 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 29. März 1999 (BGBl. I S.550), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) der Luftfahrtbehörde (SenStadt, Referat VII G) vorzulegen.

III. Planerische Auswirkungen

III.1 Sozialplan (§ 180 BauGB)

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes II-B 5 ist ein Sozialplanverfahren durchgeführt worden, welches für seinen Regelungsumfang keine Nutzer er-

mittelt hat, die unter die Regelungen des § 180 BauGB fallen. Da der qualifizierte Bebauungsplan I-16 die Überbaubarkeit der Grundstücke in seinem Geltungsbereich regelt, ist zu prüfen, ob er sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirkt. Nachteilige Auswirkungen durch den Bebauungsplan liegen nicht vor.

Aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mussten Teile baulicher Anlagen des Gebäudes Stresemannstraße 128, die nicht unter Denkmalschutz stehen, abgerissen werden. Diese baulichen Anlagen wurden ursprünglich überwiegend als Lagerflächen genutzt. Nutzer hatten Verträge mit kurzer Kündigungsfrist. Ein Sozialplan wurde nicht erforderlich. Der Abriss der baulichen Anlagen ist bereits erfolgt.

III.2 Auswirkungen auf die Umwelt

III.2.1 Aufbau und Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsuntersuchung und des Gutachtens zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zu Kompensationsmaßnahmen

III.2.1.1 Rechtslage und Aufgabenstellung

Nach § 244 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 245c BauGB a.F. wird von den Überleitungsvorschriften Gebrauch gemacht, das heißt es ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12. Februar 1990 anzuwenden. Das ist möglich, da das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet wurde (vgl. § 245c Abs. 2 BauGB a.F.).

Mit der Entscheidung des Landes Berlin, wieder einen komplexen Stadtraum mit hoher Nutzungsdichte auf den brachliegenden Flächen des Potsdamer- und Leipziger Platzes herzustellen, wurde das Erfordernis begründet, eine umfangreiche Umweltverträglichkeitsuntersuchung sowie Eingriffsgutachten für den einfachen Bebauungsplan II-B5 und die qualifizierten Bebauungspläne zu erstellen. Das Gesamtprojekt "Potsdamer/ Leipziger Platz" hat aufgrund der bisherigen ökologischen Funktion des Plangebietes und der intendierten Größe, Dichte und Nutzung der Bebauung erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, die in die Abwägung eingehen müssen.

Deshalb wurde 1993 eine umfangreiche Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) zur Ermittlung der Umweltauswirkungen erarbeitet und später ergänzend ein Gutachten zur Bewer-

tung der Eingriffe in Natur und Landschaft, zu Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen und zu möglichen Kompensationsmaßnahmen erstellt.

Aufgabe der Umweltverträglichkeitsuntersuchung war es, die für den bauleitplanerischen Abwägungsprozess erforderlichen ökologischen Beurteilungsgrundlagen bereitzustellen und die ökologischen Auswirkungen der Planung nachvollziehbar darzustellen. Auf dieser Grundlage formulierte sie Empfehlungen für eine umweltschonende Optimierung der Planung sowie für die Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung.

III.2.1.2 Vorgehensweise bei der UVU und der Eingriffsbewertung

Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung umfasste die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der planungsrechtlich ermöglichten Vorhaben auf

- Wasser/Boden
- Biotop/Arten
- Stadtklima
- Luft
- Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen

und unterscheidet die Auswirkungen

- während der Bauphase
- durch das Vorhandensein der Anlagen bzw. Gebäude
- sowie durch den Betrieb bzw. die bestimmungsgemäße Nutzung.

Während die UVU die Auswirkungen der Planung auf die gesamte Umwelt thematisiert, hat das Eingriffsgutachten die bebauungsplanbezogene Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft für die Schutzgüter Wasser/Boden, Biotop/Arten, Klima und Landschaftsbild sowie die Ermittlung der Kompensationserfordernisse und der konkreten Kompensationsmaßnahmen zur Aufgabe.

III.2.1.3 Ergebnisse der UVU und Umsetzung in der Bauleitplanung sowie im weiteren Verfahren

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der UVU einschließlich der Empfehlungen sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren oder in anderen Verfahren dargestellt.

Boden:

Eingriffe und Gefährdungen

Es ist zu vermuten, dass - wie in den anderen Bereichen des Potsdamer/Leipziger Platzes - auch hier eine anthropogene Auffüllungsschicht vorliegt, die möglicherweise kontaminiert ist.

Empfehlungen:

Diese müsste näher untersucht werden - insbesondere im Bereich geplanter Freiflächen - um dann mit der zuständigen Stelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung das Verfahren und die Verbringung des Aushubs zu klären. Der Bodenaushub sollte klassiert und so weit wie möglich wiedereingebaut werden.

Umsetzung:

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) wurde die Vermutung geäußert, dass sämtliche anthropogene Auffüllungsschichten potentiell kontaminiert sind. Für das Plangebiet liegen jedoch keine konkreten Erkenntnisse über Art, Umfang und Verteilung eventueller Kontaminationen vor.

Die vermutete Belastung steht den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen. Die Auffüllungsschicht hat eine Mächtigkeit von ca. 3,0 m und muss im Zuge von Baumaßnahmen ohnehin abgetragen werden. Hierbei soll der Baugrubenaushub beprobt werden und eine fachgerechte Entsorgung erfolgen.

Da im Bodenbelastungskataster für das Plangebiet keine konkreten Verdachtsflächen eingetragen sind, sind weitere Untersuchungen nicht erforderlich. Darüber hinaus ist das Kerngebiet weitgehend unterbaubar. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der Boden ohnehin ausgetauscht wird. Freiflächen für sensible Nutzungen sind nicht vorgesehen.

Es liegen keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor; eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherren und ist nicht Gegenstand von Festsetzungen. Regelungen hierzu erfolgen vielmehr im Baugenehmigungsverfahren.

Wasser:

Eingriffe und Gefährdungen

Eine gravierende Umweltgefährdung wird in der mehrjährigen Restgrundwasserentnahme bei den Baugrubenherstellungen sowie den dabei möglichen Leckagen und Havarien gesehen. Dadurch könnten - auch im Zusammenwirken mit den anderen Bauvorhaben am

Potsdamer/Leipziger Platz und in dessen Umgebung - die grundwasserbeeinflusste Vegetation im Untersuchungsgebiet und in der Umgebung (vor allem im Großen Tiergarten) sowie die Standsicherheit der Gebäude in setzungsempfindlichen Bereichen (Bereiche mit Niedermoorbildungen im Untergrund) beeinträchtigt werden. Darüber hinaus bestehen Risiken für einzelne Oberflächengewässer mit Grundwasserkontakt im Großen Tiergarten, da ein Sinken der Grundwasseroberfläche eine Aussickerung von Oberflächenwasser zur Folge haben kann.

Gegenüber den Risiken der Bauphase werden die anlagebedingten Gefährdungen als weniger problematisch beurteilt. Nach hydrologischen Untersuchungen und Modellberechnungen werden die unterirdischen Bauwerke um- und unterflossen, so dass der Grundwasserstrom insgesamt die Richtung beibehalten wird.

Durch die Bebauung tritt eine weitgehende Versiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-16 und damit eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ein.

Empfehlungen

Die Gutachter geben folgende Empfehlungen zur Vermeidung und Minderung von Gefährdungen während der Bauphase:

- Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen mit Hilfe eines großräumigen Grundwassermodells sowie Ermittlung der Austauschverhältnisse zwischen Grundwasser und Oberflächengewässer,
- vorhabenübergreifendes Grundwassermanagement zur Überwachung der Grundwasserstände innerhalb bestimmter Schwellenwerte zur koordinierten Baugrubenherstellung und zur Reinfiltration des gegebenenfalls aufzubereitenden Grundwassers sowie zur Kontrolle gefährdeter Vegetation und Gebäude,
- Anwendung von grundwasserschonenden Bauweisen unter Verkürzung der Bauzeiten mit Restwasserhaltung und Aufstellung von Notfallplänen für den Havariefall.

Im Hinblick auf die verminderte Grundwasserneubildung wurde empfohlen, die versiegelten Flächen grundsätzlich zu reduzieren. Darüber hinaus sollten als zusätzliche Maßnahme Flächen in der unmittelbaren Umgebung von Wassergewinnungsanlagen entsiegelt werden.

Umsetzung

Die relevanten Empfehlungen wurden an die für das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren damals zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz weitergeleitet. Nach Aussage der Obersten Wasserbehörde werden die folgenden

Auflagen, die der erste Bauherr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-165 im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erhalten hatte, prinzipiell auch an die Bauherren im Plangebiet I-16 sowie an die anderen Investoren am Potsdamer/Leipziger Platz ergehen:

- Kontrolle des Grundwasserstandes und Einhaltung von vorgeschriebenen Pegelständen, die sich an den unbeeinflussten mittleren Höchst- und Tiefständen der letzten 20 Jahre orientieren,
- Prüfung des geförderten Grundwassers und - gegebenenfalls nach Aufbereitung - Versickerung durch Negativbrunnen sowie Bewässerung von Grünanlagen,
- Kontrolle der Oberflächengewässer mit Grundwasserkontakt im Großen Tiergarten und gegebenenfalls Wasserzuführung,
- Überwachung schützenswerter Vegetation im gesamten Auswirkungsbereich,
- Beweissicherung für Gebäude in der Umgebung,
- Einrichtung einer zentralen "Koordinationsorganisation" (Grundwassermanagement), die für die Bauherren die oben genannten Überwachungen und Kontrollen - auch im Zusammenhang mit den anderen Bauvorhaben - sicherstellt.

Diese Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Empfehlung die Versiegelungen in der weiteren Umgebung zu reduzieren, konnte nicht gefolgt werden, da das Kerngebiet vollflächig unterbaut werden kann. Darüber hinaus gibt es im Bebauungsplan keine Regelungsmöglichkeit im Hinblick auf Entsiegelungsmaßnahmen in der weiteren Umgebung. Dieser Aspekt wird bei der Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und bei den Kompensationsmaßnahmen mit einbezogen.

Der Empfehlung zur Reduzierung der Versiegelungen im Geltungsbereich konnte aufgrund des angestrebten städtebaulichen Konzeptes nur in geringem Umfang gefolgt werden. Innerhalb der Fläche mit einer Baufensterfestsetzung wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Darüber hinaus gibt es für den Bebauungsplan keine Regelungsmöglichkeit im Hinblick auf Entsiegelungsmaßnahmen in der weiteren Umgebung. Dieser Aspekt wird bei der Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und bei den Kompensationsmaßnahmen mit einbezogen.

Biotop und Artenschutz:

Eingriffe und Gefährdungen

Das Untersuchungsgebiet weist zum Zeitpunkt der Eingriffsbewertung 1993 trotz hoher Störungsgrade das charakteristische Arteninventar der "Stadtbrache" mit einem hohen Schutzstatus aus. Außerdem hat das Gebiet im Zusammenhang mit dem übrigen Areal des Potsdamer/Leipziger Platzes eine ökologische Pufferfunktion für den Tiergarten sowie eine wichtige

übergeordnete Biotopverbindungsfunktion vom Tiergarten über das Gleisdreieck in das Berliner Umland.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird im Plangebiet I-16 der gesamte Vegetationsbestand - mit Ausnahme der Straßenbäume in der Stresemannstraße - vernichtet, damit einhergehend werden die Lebensräume für in der Innenstadt seltene Vogelarten und Tagfalter beeinträchtigt.

Empfehlungen

Zur Schaffung von Vegetation und Biotopflächen sollten die Dachflächen extensiv begrünt werden sowie Hof- und Tiefgaragenflächen einen Bodenauftrag von mindestens 70 cm erhalten.

Es wird die Schaffung einer zusammenhängenden, strukturreichen Grünanlage für den Verlust der Gesamtvegetation im Bereich des einfachen Bebauungsplanes angeregt.

Prüfung, ob bzw. in wieweit der Einzelbaumbestand in die zukünftige Bebauung integriert wird. Der Vegetationsverlust sollte durch Dach-, Fassaden- und Hofbegrünungen gemindert werden.

Umsetzung

Der Verlust an Vegetationsflächen und Lebensräumen ist in den Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Die Auflagen im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren sollen die Gefährdungen für die Vegetation minimieren. Nach Prüfung der städtebaulichen Intention ist jedoch davon auszugehen, dass der Baumbestand nicht geschont werden kann.

Zur Sicherung eines Vegetationsbestandes trifft der Bebauungsplan I-16 folgende Festsetzungen:

- Intensive Begrünung von Innen- und Hofbereichen , die mit einer Erdschicht von 40 bzw. 60 cm versehen werden müssen,
- Extensive Begrünung der überwiegenden Teile der Dächer mit einem Winkel von weniger als 35,°
- Begrünung der rückwärtigen Fassade der Kältezentrale.

Stadtklima:

Eingriffe und Gefährdungen

Die Gesamtheit der Bauten am Potsdamer/Leipziger Platz wird nachhaltige stadtklimatische Beeinträchtigungen bewirken, zu denen die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-16 beitragen. Diese sind vorrangig:

- Entwicklung von einem durch Freiflächenklima charakterisierten Entlastungsraum zu einem Belastungsraum,
- allgemeine Reduzierung der Windgeschwindigkeit mit der Folge, dass die überregional bedeutsame Nord-Süd-Belüftungsbahn vom Tiergarten zum Gleisdreieck erheblich beeinträchtigt wird,
- Bildung einer neuen innerstädtischen Wärmeinsel (durch Abwärmeemissionen der Gebäude und des Verkehrs sowie durch Reduzierung kaltluftbildender Vegetationsflächen), wodurch die thermische Ausgleichswirkung des Großen Tiergartens zum Nachteil angrenzender Stadtquartiere reduziert wird.

Empfehlungen

Die Gutachter empfehlen eine flächenhafte Dach-, Innenhof- und Fassadenbegrünung. Diese soll die Wirkung des modifizierten Strahlungsumsatzes abschwächen bzw. kühle Oberflächen schaffen, die Ausgleichsströmungen anregen.

Außerdem sollte der Engpass der Belüftungsbahn zwischen Großem Tiergarten und Gleisdreiecksgelände am Potsdamer Platz vermindert werden, indem an der Westseite des Komplexes Leipziger Platz Süd die Bauflucht zurückgenommen und die Bauhöhe reduziert wird.

Da diese und die für den übrigen Bereich des Potsdamer Platzes empfohlenen Maßnahmen die klimatischen Auswirkungen nur zu einem geringen Teil ausgleichen können, wird die Sicherung der Freiflächen auf dem Potsdamer/Anhalter Güterbahnhof, die Aufwertung noch vorhandener Freiflächen im Umfeld sowie der Verzicht auf bauliche Nachverdichtung in der Umgebung empfohlen.

Umsetzung

Das städtebauliche Konzept für den gesamten Bereich des Potsdamer/Leipziger Platzes hat die intensive Verdichtung und die Geschlossenheit des Stadtbildes zum Ziel. Am Leipziger Platz soll in Anlehnung an die Schinkelschen Torhäuser wieder eine Torsituation entstehen. Eine Rücknahme der Bauflucht widerspricht daher der städtebaulichen Konzeption.

Der Verzicht auf eine bauliche Nachverdichtung von Flächen, die sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befinden, kann nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes sein und ist zwischenzeitlich durch die reale Entwicklung überholt.

Im gesamten Plangebiet sind umfangreiche Dachbegrünungen sowie Fassaden- und Hofbegrünungen vorgesehen. Von einer zwingenden Fassadenbegrünung wurde - mit Ausnahme der Rückseite der Kältezentrale - jedoch abgesehen, weil es nicht angemessen erscheint, - in diesem in erster Linie urban geprägten Stadtraum - die künstlerische Gestaltungsfreiheit der Architekten einzuschränken. Damit sind Fassadenbegrünungen allerdings nicht ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind für den Eingriff auf den privaten Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorgesehen.

Lufthygiene:

Eingriffe und Gefährdungen

Obwohl für den Straßenverkehr im Untersuchungsgebiet insgesamt erhebliche Steigerungen prognostiziert werden, wird aufgrund schadstoffmindernder Techniken und verschärfter gesetzlicher Regelungen von Emissionsentlastungen ausgegangen. Grundsätzlich ist mit einem eingeschränkten Luftaustausch in den Innenhofsituationen zu rechnen. Deshalb sollten mögliche Öffnungen an nicht zu stark befahrenen Straßen liegen. Die Leipziger Straße wird als typische Situation einer Straßenschlucht mit eingeschränkten Durchmischungsverhältnissen und somit hoher Schadstoffakkumulation besonders bei südlichen/südöstlichen Windrichtungen eingestuft. Dies trifft in der Tendenz auch für den Leipziger Platz zu. Die Aussagen gelten in erster Linie für die Messpunkte in Bodennähe. Die Betrachtung der Konzentrations-/Höhenverläufe an ausgewählten Messpunkten zeigt, dass im Allgemeinen mit der zunehmenden Höhe abnehmende Konzentrationen der Verkehrsschadstoffe gemessen werden.

Empfehlungen

Baukörper sollten nicht zu stark belasteten Straßen hin geöffnet sein, empfindliche Nutzungen in weniger immissionsexponierten Lagen angeordnet werden. Die potenziellen Schadstoffanreicherungen sind im Bereich des Leipziger Platzes und außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes in der innenhofartigen Situation des Preußischen Herrenhauses (zur Leipziger Straße hin) zu erwarten. Hier sollten keine empfindlichen Nutzungen vorgesehen werden.

Umsetzung

Das Plangebiet weist insgesamt zu den belasteten Straßen eine geschlossene Randbebauung auf. Die Wohnnutzung am Leipziger Platz (in Teilbereichen) und in der Leipziger Straße ist erst ab ca. 15,0 m über Straßenniveau allgemein zulässig. Die Wohnungen in der „Kranzbebauung“ am Leipziger Platz, sind oberhalb von 23 m über Gelände verortet und damit in einer Höhe, die eine gute Voraussetzung dafür darstellt, dass sich die Immissionskonzentrationen auflösen können.

Lärm:

Eingriffe und Gefährdungen

Bereits zu Planungsbeginn waren die Schallimmissionen entlang der Hauptverkehrsstraßen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch den motorisierten Individualverkehr erheblich. Die künftige Schallimmissionssituation wird entscheidend durch den allgemeinen Anstieg des Verkehrsaufkommens und weniger durch den gebietsbezogenen Ziel-/Quellverkehr beeinflusst.

Im Plangebiet sind für den Potsdamer Platz und die Stresemannstraße Schallimmissionen mit Beurteilungspegeln von 71 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts, für die Leipziger Straße 78 dB(A) tags und 72 dB(A) nachts und den Leipziger Platz von 71 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts prognostiziert worden. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zum Teil erheblich überschritten.

Empfehlungen

Es sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hohe bis sehr hohe Anforderungen an die Schalldämmung der Straßenfassaden zu stellen (bis Lärmpegelklasse V). Bei Gebäuden mit geplanter Wohnnutzung an den Hauptverkehrsstraßen sollen die Grundrisse so ausgerichtet sein, dass Bewohner vor Lärmimmissionen geschützt sind.

Umsetzung

Entlang der Hauptverkehrsstraßen werden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile durch die technische Baubestimmung DIN 4109 bestimmt; sie sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für die besonders verlärmten Straßenabschnitte werden darüber hinaus ergänzende Regelungen zur Ausrichtung von Wohnungsgrundrissen erforderlich. Die Wohnungen sind in der Regel so anzuordnen, dass mindestens ein Aufenthaltsraum und bei größeren Wohnungen mindestens zwei Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite orientiert sein.

Entlang der Stresemannstraße - südlich der Erna-Berger-Straße - ist aufgrund der Mehrfachbelastung durch den motorisierten Individualverkehr und die Kältezentrale Wohnen nicht allgemein zulässig.

SenStadtUm

Kultur- und Sachgüter:

Eingriffe und Gefährdungen

Die Auswirkungen liegen im wesentlichen in der Beseitigung von vorhandenen (Zwischen)-Nutzungen, im Verlust der Stadtbrache als großflächigem multifunktionalen Erlebnisraum und als markanter Freiraumzäsur sowie in der Beeinträchtigung während der Bauzeit auch von ausgeübten Nutzungen in der Umgebung durch Baulärm, Staub und Bau- und Umleitungsverkehre. Als anlagebedingte Auswirkungen wird die Umbauung von denkmalgeschützten Gebäuden und Anlagen aufgeführt, die beispielsweise durch baubedingte Erschütterungen beeinträchtigt werden können.

Empfehlung

Alle denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet sollten nachrichtlich übernommen und nach gutachterlicher Erkundung der Erschütterungsempfindlichkeit durch geeignete Schutzmaßnahmen (besonders bei Gründungsmaßnahmen) vor Beschädigungen gesichert werden. Auch auf eine Unterbauung sollte aus diesem Grunde verzichtet werden. Die möglichen Gebäudesetzungen an den Baudenkmalen sollten überwacht und ggf. Maßnahmen zur Erhöhung der Standsicherheit getroffen werden.

Umsetzung

Alle Baudenkmale im Plangebiet werden nachrichtlich übernommen.

Zusammenfassung:

Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für die qualifizierten Bebauungspläne ein Ausgleich sowohl im Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplanes als auch schwerpunktmäßig durch die Herstellung einer Parkanlage auf dem Gleisdreieck im räumlich-funktionalen Zusammenhang für den großflächigen Verlust ökologisch wertvoller Lebensräume gegeben ist. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Projekt „Potsdamer/Leipziger Platz“ im Zentrum Berlins keine einzelne, punktuelle Verdichtungsmaßnahme ist, sondern insbesondere im Bereich der historischen Friedrichstadt und nördlich des Tiergartens städtebauliche Entwicklungen stattfinden sowie im zentralen Bereich Verkehrsanlagen in großem Umfang gebaut wurden bzw. werden.

III.2.2 Planungsrechtlich bedingte Eingriffe in Natur und Landschaft/ Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Von den Überleitungsvorschriften des § 243 Abs. 2 Baugesetzbuch wurde kein Gebrauch gemacht; demzufolge ist hier § 1a BauGB für die abschließende Eingriffsbewertung zu Grunde zu legen. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bei der Bewertung ist auf die planungsrechtliche Situation abzustellen. Das Gelände um den Potsdamer- und Leipziger Platz war infolge der Teilung der Stadt Teil einer großräumigen Stadtbrache. Für Grenzsicherungsmaßnahmen war auf der östlichen Seite der Mauer das Gelände freigeräumt worden. Für den Geltungsbereich setzt der einfache Bebauungsplan II-B5 als Art der Nutzung überwiegend Kerngebiet sowie eine Versorgungsfläche und eine Gemeinbedarfsfläche fest. Das Maß der Nutzung bestimmt sich ergänzend dazu gemäß §§ 34 und 35 BauGB. Eine Anwendung des § 34 BauGB schied in den überwiegenden Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans I-16 wegen der fehlenden maßstabsbildenden realen Bebauung aus; lediglich für Randbereiche war eine Beurteilung auf der Grundlage von § 34 BauGB zulässig. Durch diesen Bebauungsplan werden daher Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Zwischenzeitlich realisierte Bebauungen erfolgten auf der Grundlage von § 33 BauGB i. V. mit städtebaulichen Verträgen, die den erforderlichen Ausgleich zuvor festgestellter Eingriffe berücksichtigten.

III.2.2.1 Ergebnisse des Eingriffsgutachtens

Im Eingriffsgutachten sind, bezogen auf die durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen, folgende gravierende und eingriffsrelevante Auswirkungen benannt worden:

- mögliche Beeinträchtigung der grundwasserabhängigen Vegetation und der setzungsempfindlichen Gebäude in der Umgebung (im Zusammenhang mit den anderen Bauvorhaben am Potsdamer /Leipziger Platz),
- verminderte Grundwasserneubildung durch weit gehende Versiegelung,
- Verlust der Ruderalvegetation und des Baumbestandes sowie der Lebensräume von Tierarten,
- Gefahr des Verlustes der vorhandenen Belüftungsfunktion,

- mitverursachte Entstehung eines neuen innerstädtischen Wärmeinsels, wodurch die thermische Ausgleichswirkung des Großen Tiergartens reduziert wird,
- Wandlung von einem räumlich nicht definierten Landschafts- bzw. Stadtbild zu einem räumlich klar abgegrenzten Stadtbild mit geschlossenen Blockrändern,
- Wiederherstellung des alten Stadtgrundrisses des Leipziger Platzes in seiner ursprünglichen Dimension.

Ein Kompensationserfordernis besteht im Wesentlichen aufgrund von Eingriffen im Bereich Flora/Fauna und Klima sowie teilweise im Bereich Grundwasser.

III.2.2.2 Ermittlung der Kompensationsanforderungen

Zur Ermittlung des Gesamtumfangs der Kompensationsanforderungen und zur sachgerechten Verteilung auf die Verursacher konnten die Gutachter nur teilweise auf ein fachlich eingeführtes Instrumentarium zurückgreifen.

Bislang wurde für die quantitative Eingriffsbewertung in Berlin noch kein einheitliches Bewertungsverfahren entwickelt. Deshalb haben die Gutachter 1993 in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz für den Bereich Flora/Fauna auf die (modifizierte) Bewertungsmethodik der "Hessischen Liste" zurückgegriffen.

Die Bewertung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden/Wasser, Klima, Biotop/Arten und Landschaftsbild wurde anhand einer sachverständigen Einschätzung in die Gesamtbilanz eingebracht. Bezogen auf den Gesamteingriff erfolgte eine schutzgüterbezogene Gewichtung der Eingriffsintensität nach den folgenden Anteilen:

a)	Boden/Wasser	10 %
b)	Flora/Fauna	35 %
c)	Klima/Luft	55 %
d)	Landschaftsbild	0 %

Das Landschaftsbild wird durch den Verlust einer "historischen" Erinnerungsfläche und durch die Behinderung der Wahrnehmung von landschaftsprägenden Elementen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird vom Gutachter jedoch mit 0 % bewertet, weil die Bewahrung des Landschaftsbildes in diesem (historischen) Stadtraum mit der Wiederbelebung eines innerstädtischen Zentrums mit seinem Stadtbild nicht vereinbar ist.

Dagegen können Eingriffe in andere Schutzgüter, insbesondere die klimatisch bedeutsame Bebauung der Nord-Süd-Belüftungsbahn, nur sehr eingeschränkt kompensiert werden.

III.2.2.3 Umsetzung der Ergebnisse

Die Eingriffe, die durch die einzelnen Bebauungsplanverfahren vorbereitet werden, sind mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen den einzelnen Bebauungsplänen eindeutig und im Sinne des Verursacherprinzips rechtlich begründbar zuzuordnen, wobei grundsätzlich der Gleichbehandlungsgrundsatz von privaten und öffentlichen Eigentümern gelten soll. Eingriffe auf öffentlichen Flächen (z. B. Straßen und Parkanlagen) wurden ebenfalls ermittelt. Die Kompensation ist im Rahmen des Bebauungsplans II-B5 insbesondere durch die Anlage öffentlicher Parkanlagen erfolgt.

Die in dem Bebauungsplan I-16 festgesetzte Erna-Berger-Straße ist, da sie nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes II-B5 war, dadurch noch nicht kompensiert. Ein teilweiser Ausgleich dieses Eingriffes erfolgt durch die Vergrößerung der Parkanlage am Leipziger Platz und durch Baumpflanzungen im Straßenland der Erna-Berger-Straße (im Rahmen der Selbstverpflichtung der Gemeinde) und südlich der Erna-Berger Straße (TF 10.4).

Der Bebauungsplan I-16 schafft für die in seinem Geltungsbereich gelegenen Bauflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung. Nach § 1a BauGB sind umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen und Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich zu erwartender Eingriffe festzusetzen. Aufgrund der planerisch gewollten, hohen Ausnutzung der Grundstücke verbleiben auf den Grundstücken selbst und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes jedoch nur geringe Möglichkeiten für den Ausgleich von Eingriffen. Der Umfang dieser Möglichkeiten ist im Hinblick auf die zu treffende Abwägungsentscheidung als unangemessen gering gegenüber den erwarteten nachteiligen Auswirkungen einzuschätzen. Insofern war, unter Beibehaltung der städtebaulichen Konzeption, eine Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes zu entwickeln, die aber mit diesem in räumlichem und funktionalem Zusammenhang steht.

Die Gutachter schlagen zur Kompensation der Eingriffe infolge privater Baumaßnahmen am Potsdamer/Leipziger Platz im Wesentlichen zwei sich ergänzende Maßnahmenpakete vor, an deren Umsetzung die Investoren im Plangebiet des Bebauungsplanes I-16 zu beteiligen sind. Dies ist zum einen die Schaffung einer Parkanlage auf dem Potsdamer/Anhalter Güterbahnhof und zum anderen unter Berücksichtigung der stadtklimatischen Eingriffe die ökologische Aufwertung angrenzender Stadtquartiere.

Schaffung einer Parkanlage auf dem Potsdamer/Anhalter Güterbahnhof einschließlich weiterer qualitätsverbessernder Maßnahmen

Nach Auffassung der Gutachter ist zur weitgehenden Kompensation der quantitativ bestimmten Eingriffe der durch die qualifizierten Bebauungspläne ermöglichten und von den Investoren geplanten Vorhaben das Neuanlegen eines qualitativ vollen Parks in einer Größe von rund 16 ha erforderlich.

In der folgenden Aufstellung sind die Anteile der durch die jeweiligen Bebauungspläne am Potsdamer/Leipziger Platz ermöglichten privaten Vorhaben an dieser Kompensationsmaßnahme nachvollziehbar dargestellt.

<i>Bebauungsplan</i>		Anteile in %
I-15a/b	Leipziger Platz Nord	15,76
I-16	Leipziger Platz Süd	15,10
II-163	Lenné Dreieck	13,78
II-164	Sony	14,16
II-165	Daimler Benz	32,69
II-166	A und T	7,45
II-168	Erweiterung der Staatsbibliothek	1,06
		100,00

Bei der Berechnung wurde von folgenden Voraussetzungen ausgegangen:

- Umwandlung einer zurzeit versiegelten Fläche in eine Parkanlage;
- Berücksichtigung einer mittleren zeitlichen Verzögerung von 8 Jahren zwischen Eingriff (Baumaßnahmen) und Kompensation;
- Realisierung von Minderungsmaßnahmen (20 % Dachbegrünung);
- anteiliger Abzug von Eingriffen, die durch andere Planverfahren (mit-)verursacht werden.

Diese Ermittlung wurde auf die konkrete Situation des Güterbahnhofgeländes bezogen. Nach Aussage der Gutachter sind dort durch einen Park in einer Gesamtgröße von 19,3 ha - unter Einbeziehung eines unter Schutz zu stellenden Wäldchens - rund 40 % des Eingriffes kompensierbar. Als integraler Bestandteil des Konzeptes werden ein Parkpflegekonzept sowie Grün- und Brückenverbindungen (vom ehemaligen Potsdamer Personenbahnhof zum Potsdamer Güterbahnhof) vorgeschlagen. Letztere tragen erheblich dazu bei, die angestrebte Erholungsfunktion zu gewährleisten sowie Bereiche von Kaltluftentstehungsgebieten und partielle Belüftungsmöglichkeiten zu erhalten.

Das Land Berlin hat sich, dem Gutachten folgend, für die Kompensation der Eingriffe auf privaten Flächen durch Anlage eines Parks in einer Größe von 19,3 ha auf dem Anhal-

ter/Potsdamer Güterbahnhof entschieden und diese Fläche entsprechend in der Berliner Ausgleichskonzeption berücksichtigt. In der Abwägung ist dabei auch der Ausgleich des hohen Nutzungsmaßes, der aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist und ebenfalls Gegenstand der städtebaulichen Verträge ist, zu berücksichtigen. (vgl. Punkt 3.2.4.5) Zu diesem Zwecke wurde mit der Deutschen Bahn AG/Bundeseisenbahnvermögen im März 1994 ein Notenwechsel über die Zurverfügungstellung der notwendigen Flächen, unter Einbeziehung des unter Schutz zu stellenden Wäldchens (ca. 3,3 ha), vollzogen. Ein städtebaulicher Rahmenvertrag (dem nunmehr am 18. März 2005 vom Abgeordnetenhaus Berlin (Drucksache Nr. 15/2551 zugestimmt wurde) konkretisiert diese Maßnahmen. Der Rahmenvertrag wurde am 28. September 2005 von der Senatorin für Stadtentwicklung, dem Bezirksstadtrat des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg und der Vivico Real Estate GmbH unterschrieben. Damit liegen die formalen Voraussetzungen für eine Antragstellung der Deutschen Bahn zur Entlassung der Fläche aus der Planfeststellung vor. Entsprechend dem Notenwechsel mit der Deutschen Bahn AG/Bundeseisenbahnvermögen erfolgt die Entlassung aus der Planfeststellung auf Antrag der Bahn durch das Eisenbahnbundesamt nach dem Abschluss des städtebaulichen Rahmenvertrages. Im Übrigen besteht nunmehr für Berlin als Gemeinde die Möglichkeit gem. § 23 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) einen Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken zu stellen.

Als Grundlage für die Realisierung der Parkanlage auf dem Anhalter/Potsdamer Güterbahnhof wird im ersten Halbjahr 2006 ein landschaftsplanerischer Wettbewerb von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durchgeführt. Der erste Spatenstich für die Realisierung der Parkanlage ist im September 2006 vorgesehen.

Ein vollständiger Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe ist weder im Plangebiet des „übergreifenden“ Bebauungsplans II-B5 noch auf Flächen, die mit den Baumaßnahmen am Potsdamer/Leipziger Platz in räumlich-funktionalem Zusammenhang stehen, möglich.

Angesichts der städtebaulichen, wirtschaftspolitischen und stadtökologischen Bedeutung, die die Maßnahme Potsdamer/Leipziger Platz im gesamtstädtischen Kontext hat und angesichts der vorhandenen Ausgleichsmöglichkeiten kommen die Gutachter zu einer insgesamt positiven Einschätzung des Gesamtprojektes Potsdamer/Leipziger Platz. Daher hat das Land Berlin im Wege der Abwägung den erreichbaren Ausgleich als angemessen und erforderlich bewertet.

Die Regelung zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-16 erfolgt durch städtebauliche Verträge. Grundlage der den privaten Bau-

grundstücken in den jeweiligen Plangebieten anteilig zugeordneten Kosten sind im Wesentlichen die schutzgüterbezogene Gewichtung der Eingriffsintensität und das jeweilige Maß der Nutzung. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-16 liegen für alle Baugrundstücke abgeschlossene städtebauliche Verträge zur Regelung der Kompensationsmaßnahmen vor.

Auf Grund der zwar zeitlich begrenzt aber gegenwärtig weiterhin bestehenden Planfeststellung der für die Kompensationsmaßnahmen ausgewählten Fläche des zukünftigen Gleisdreieckparks besteht keine Möglichkeit, diese Maßnahmen derzeitig über die verbindliche Bauleitplanung abzusichern. Entsprechend dem Notenwechsel mit der Deutschen Bahn AG/Bundeseisenbahnvermögen erfolgt die Entlassung aus der Planfeststellung auf Antrag der Bahn durch das Eisenbahnbundesamt nach dem nunmehrigen Abschluss des städtebaulichen Rahmenvertrages.

Alternativ – und für die Abwägung von gleicher Bedeutung – hat das Land Berlin für den erforderlichen Ausgleich in den städtebaulichen Verträgen vorgesehen, wenn bis zum 31. Dezember 2020 keine Entwidmung der planfestgestellten Bahnflächen erfolgt und damit die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt werden können, dass die Stiftung Naturschutz Berlin die Mittel für Naturschutzmaßnahmen in der Stadt Berlin verwendet und letztendlich damit im gesamtstädtischen Rahmen ein Ausgleich erfolgt.

Ökologische Aufwertung angrenzender Stadtquartiere:

Die ökologische Aufwertung angrenzender Stadtquartiere wird vom Gutachter als eine sinnvolle und weiter zu verfolgende Maßnahme eingeschätzt, um vor allem stadtklimatische Belastungen in der Umgebung des Plangebietes zu kompensieren. Diese Maßnahmen (Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung, Schaffung zusätzlicher Vegetationsflächen, Baumpflanzungen etc.) können im Zusammenhang mit Baumaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet eigenständig in den Bezirken realisiert werden und somit eine weitere ausgleichende Wirkung erzielen. Diese Maßnahmen sind aber nicht Gegenstand der Abwägung.

Auswirkungen durch den Bau einer zentralen Kälteerzeugungsanlage

Für die Anlage wurde ein Genehmigungsverfahren nach § 4 BImSchG durchgeführt und der Genehmigungsbescheid am 12.02.1996 erteilt. Mit dieser Genehmigung waren u. a. Auflagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschentwicklung und der möglichen Schwadenbildung verbunden. Das Gebiet im Einwirkungsbereich wurde dabei als Kerngebiet eingestuft und die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm somit von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) festge-

setzt. Damit sind die Auswirkungen des Betriebes der Anlage im Rahmen der Fachplanung hinreichend berücksichtigt worden.

III.3 Finanzielle Auswirkungen

Ausgaben:

Die zur Umsetzung der Planung vom Land Berlin zu tragenden Kosten fallen lediglich für die öffentlichen Maßnahmen an, die nicht bereits durch den einfachen Bebauungsplan II-B 5 festgesetzt worden sind. In dessen Rahmen waren bereits die Ansätze für die öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Diese Kosten sind bereits in der Kostenermittlung für den Bebauungsplan II-B5 erfasst worden. Die Kosten für die Erstellung der erweiterten öffentlichen Parkanlage auf dem Leipziger Platz betrugen 1 Mio € und 0,9 Mio € für den umgebenden Straßenbau. Die Anlage wurde bereits 2002 fertiggestellt.

Aus der Belastung von Flächen mit Gehrechten für die Allgemeinheit resultieren für das Land Berlin keine Kosten, da in den Grundstückskaufverträgen vertraglich gesichert ist, dass die Kosten für Bau und Unterhaltung ausschließlich privat finanziert werden.

Die Erna-Berger-Straße wurde mit einem Aufwand von 0,3 Mio. € hergestellt.

Einnahmen:

Aus dem Verkauf der landeseigenen Grundstücke wurden Einnahmen in Höhe von ca. 40 Mio € erzielt.

IV. Verfahren

IV.1 Aufstellungsbeschluss

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan I-16 hat das Bezirksamt Mitte am 28. April 1992 gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin, S. 1805 am 26. Juni 1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

IV.2 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die amtliche Anzeige mit dem Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu dem Bebauungsplan I-16 erschien gleich lautend am 05.06.1992 in den Berliner Tageszeitungen

- Der Tagesspiegel,
- Berliner Morgenpost und
- Berliner Zeitung.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 10.06.-17.07.1992 in den Räumen der Staatsbibliothek Preußischer Kulturbesitz, Potsdamer Straße 33-35 statt.

Im Rahmen von zwei Informations- und Diskussionsveranstaltungen am 10.06.1992 und am 24.06.1992 bestand ergänzend die Möglichkeit, sich als Bürger im Planungsverfahren zu beteiligen. Die zweite Veranstaltung diente dazu, die Bürger möglichst umfassend über die rechtlichen Besonderheiten dieses Bebauungsplanverfahrens, die gutachterlichen Tätigkeiten sowie die Vorgaben und Einschätzungen aus den Fachplanungen - mit Schwerpunkt auf der Verkehrsplanung - zu informieren.

Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die generellen Einwände gegen die Bebauung am Leipziger Platz richteten sich auf folgende Schwerpunkte:

Anregung:

Maß der baulichen Nutzung

Es wurde angemerkt, dass die GF im Plangebiet zu hoch, die Bebauung zu großvolumig und zu massiv sei. Die hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke (zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf I-16 von 135.800 m² Geschossfläche, was einer GFZ von 5,0 entspricht) erzeuge zu viel Verkehr und ließe zu wenig Fläche für notwendige Grünanlagen. Deshalb sollte die GFZ zugunsten eines höheren Grünanteils verringert werden, um so die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

Abwägung:

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem städtebaulichen Ziel zum Zeitpunkt der Ausschreibung des Wettbewerbs zum Potsdamer Platz, eine innerstädtische, verdichtete Bebauung in diesem Bereich zu erreichen. Vor dem Hintergrund einer gesamtstädtischen Nutzungszuweisung und Dichteverteilung ist ein hohes Nutzungsmaß im Bereich am Potsdamer/Leipziger Platz erforderlich.

Anregung:

Verkehrskonzept

Im aufgestellten Verkehrskonzept wurde eine Bevorzugung des motorisierten Individualverkehrs gesehen, anstatt den öffentlichen Verkehr zur Erreichung des angestrebten Modal-Split von 80:20 zu verstärken. Die bestehende Straßenplanung wurde als überdimensioniert betrachtet, die keine Möglichkeit zur Immissionsreduzierung darstelle. Im Übrigen wurde ein Fahrrad- und Fußwegenetz vermisst.

Abwägung:

Der Bebauungsplan folgt den Vorgaben der übergeordneten Verkehrsplanung. Im einfachen Bebauungsplan II-B 5 wurden sowohl die Trassen der geplanten und bestehenden öffentlichen Verkehrsmittel als auch die vorhandenen und geplanten Straßen berücksichtigt, um die Erschließung des Gebietes zu gewährleisten. Ferner wurde die Zahl der zulässigen Stellplätze begrenzt, um das Verkehrsaufkommen des Individualverkehrs für die Erschließung zu reduzieren. Die Breite der Straßen, die den Bebauungsplan I-16 umgeben, entspricht der historischen Situation und kann insofern nicht als überdimensioniert bezeichnet werden. Die Aufteilung der Straßenräume - auch die Einteilung von Rad- und Gehwegen - ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Anregung:

Ökologische Aspekte

Es wurde befürchtet, dass die im Zusammenhang mit anderen Projekten am Potsdamer/Leipziger Platz stehenden Bautätigkeiten Teile des Tiergartens zerstören werden. Insgesamt wurde bemängelt, dass ökologische Aspekte im Verfahren nicht genügend Berücksichtigung gefunden hätten. Die stadtklimatisch wichtige Lage des Plangebietes werde nicht beachtet.

Die in den Plänen ausgewiesenen Grün- und Erholungsflächen seien lediglich repräsentativ und nicht nutzbar. Der Spiel- und Erholungswert des Spielplatzes auf dem Leipziger Platz wurde angezweifelt. Insgesamt solle eine geringere Versiegelung der Grundstücke angestrebt und die nicht versiegelten Bereiche sollten ökologisch wertvoll angelegt werden.

Abwägung:

Im Zuge der wasserrechtlichen Verfahren, der Baugenehmigungsverfahren und gegebenenfalls sonstiger Verfahren wird durch entsprechende Auflagen sichergestellt, dass nachteilige Auswirkungen auf Flora und Fauna des Tiergartens vermieden werden. Die Belange des Umweltschutzes sind in einer umfassenden Umweltverträglichkeitsuntersuchung untersucht worden und so weit als möglich in der Planung berücksichtigt worden. Die Freihaltung einer Klimaschneise ist mit dem Ziel der Wiederherstellung der geschlossenen Blockstruktur und besonders der Wiederherstellung der Platzfigur des Oktogons nicht in Einklang zu bringen.

Die Grünflächen auf dem Leipziger Platz sollen vorrangig repräsentative Funktionen haben und die historische Situation eines Schmuckplatzes betonen. Dies entspricht dem Ergebnis

des Freiraumstrukturgutachtens, das zudem für den Leipziger Platz nur einen eingeschränkten Aufenthaltscharakter sieht. Der Spielplatz ist auch der Empfehlung der UVU folgend in das so genannte Prachtgleis verlagert worden. Um größere Vegetationsflächen zu sichern, sollen Dach-, Hof- und Fassadenbegrünungen festgesetzt werden.

Anregung:

Wohnanteil

Der geplante Wohnanteil von 20% sei zu gering, um das Gebiet in den Abendstunden nicht zur Geisterstadt werden zu lassen. Bei der Festsetzung des Wohnanteiles sei auf den Wohnbedarf von Familien Rücksicht zu nehmen.

Darüber hinaus gibt es eine Anzahl von Bedenken, die sich speziell auf die Randbebauung des Leipziger Platzes richten.

Abwägung:

Der im Senatsbeschluss 1154/91 festgelegte Wohnungsanteil von 20% stellt einen grundsätzlich zu beachtenden und im Übrigen als für städtebaulich erforderlich zu betrachtenden Ausgangspunkt für die weiteren Planungen dar. Dieser Beschluss erfolgte unter Einbeziehung der Investoren und ist zudem auch als Selbstbindung des Landes Berlin zu sehen. Eine Erhöhung des Wohnflächenanteils innerhalb des durch den Gebietscharakter des Kerngebietes definierten Rahmens ist nicht ausgeschlossen, da es sich bei dem o.a. Senatsbeschluss um die Sicherung eines Mindestanteils handelt und der Bebauungsplan die Errichtung weiterer Wohnungen zulässig macht.

Anregung:

Gebäudehöhe

Die 35,0 m hohen Gebäude werden als zu hoch kritisiert. Sie führten zu einer weitgehenden Verschattung des Platzes. Die homogene, hohe Platzrandgestaltung wurde als kulissenhaft, starr und schematisch und den Menschen erdrückend empfunden. Sie wurde als Einkesselung und als Trutzburg bezeichnet. Vorgeschlagen wurde eine Orientierung der Höhen an der historischen bzw. vorhandenen Nachbarbebauung zwischen 20,0 – 22,0 m (insbesondere für den Südrand). Zur Auflockerung und zur Erlangung einer größeren Vielfalt werden unterschiedliche Höhen vorgeschlagen.

Abwägung:

Die Gebäudehöhe von 35,0 m, die für das Plangebiet westlich des Leipziger Platzes bestimmend ist, wurde für das östlich angrenzende Gebiet bereits im städtebaulichen Wettbewerb auf 26,0 m bzw. 22,0 m reduziert. Der nunmehr vorliegende Entwurf sieht eine Traufhöhe von 22,5 m über Gelände vor. Weitere Staffelgeschosse sind bei Einhaltung eines Winkels von maximal 60° bis zu einer Oberkante von 26,0 m über Gelände zulässig. Aus

Gründen des Umgebungsschutzes des Denkmals in der Voßstraße wurde für die angrenzenden Gebäude die Höhe bis auf 18,0 m heruntergestaffelt. Lediglich im Gebäudekranz um den Platz selbst soll die Höhe von 35,0 m aufgegriffen werden, um die geometrische Figur des Platzes durch die Gebäudekörper und Gebäudehöhen zu betonen. Bei einer Platzbreite von gut 160,0 m Durchmesser ist weder eine großflächige Verschattung noch ein Einkesselungseffekt zu befürchten. Zudem sind die Gestaltungsfestsetzungen und die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan so gehalten, dass eine Variabilität in der Gestaltung möglich ist.

Anregung:

Rekonstruktion historischer Baukörper

Im Zuge von Rekonstruktion wurde gefordert, die Schinkelschen Torhäuser am Leipziger Platz wiederherzustellen. Eine Reihe von Denksteinen entlang des Verlaufs der ehemaligen Mauer soll an die Zeiten der Trennung beider Stadthälften erinnern.

Abwägung:

Die exakte Wiederherstellung der Torhäuser wurde als nicht mehr zeitgemäß verworfen, stattdessen wird durch die Gestaltung der Baukörper eine Torsituation erreicht. Die Nachzeichnung des Mauerverlaufes durch Denksteine kann der Bebauungsplan nicht regeln, da ihm hierzu die notwendigen Instrumentarien fehlen.

Anregung:

Abgeordnetenhaus

Die sich westlich an das Abgeordnetenhaus anschließende Bebauung solle die Traufhöhe des Abgeordnetenhauses nicht überschreiten. Eine Massierung von Bauvolumen in der Umgebung des Abgeordnetenhauses wird abgelehnt. Stattdessen solle die Bebauung zum Abgeordnetenhaus hin aufgelockert werden. Damit zusammenhängend solle eine Erweiterungsfläche für das Abgeordnetenhaus vorgesehen werden. Das damals noch vorgesehene Gehrecht sowie die Kindertagesstätte werden akzeptiert. Ein Versammlungsplatz solle in unmittelbarer Nähe des Abgeordnetenhauses vorgesehen werden, der Parkplatz des Gropiusbaues wäre eine sinnvolle Lage.

Abwägung:

Die Höhe der an das Abgeordnetenhaus grenzenden Gebäude wird an das bestehende Gebäude angepasst. Eine Massierung von Bebauung in der Umgebung des Abgeordnetenhauses soll nicht erfolgen. Die Festlegung einer Erweiterungsfläche ist zwischenzeitlich vom Abgeordnetenhaus aufgegeben worden. Der Vorschlag zur Errichtung eines Versammlungsplatzes auf dem Parkplatz des Gropiusbaues ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, da der Platz sich nicht mehr im Plangebiet befindet.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans I-16 berücksichtigt wurden.

IV.3 Relevante Bedenken und Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan II-B5

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan II-B 5 sind weitere Belange geltend gemacht worden, die für die Erarbeitung des Bebauungsplanes I-16 relevant sind. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 hatte vom 10. Juni bis zum 17. Juli 1992 zeitgleich mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren I-16 stattgefunden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens II-B5 vom 08. April bis zum 21. Mai 1993 durchgeführt.

Die erste Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 04. Oktober bis zum 12. November 1993 statt. Eine zweite öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 07. Februar bis zum 07. März 1994 statt.

So wurde erneut die Wiederherstellung der Schinkelschen Torhäuser gefordert. Diesen Anregungen kann aus den bereits benannten Gesichtspunkten heraus nicht gefolgt werden.

Des Weiteren wurde geäußert dass, die Arkaden auf der Südseite des Leipziger Platzes planerisch unfunktional seien. Diese Auffassung kann vom Plangeber so nicht nachvollzogen werden. Da auf der Südseite des Leipziger Platzes keine Arkaden vorgesehen sind, war wahrscheinlich die Arkade auf der Südseite der Leipziger Straße gemeint. Bei den Zielvorgaben für diesen Straßenraum, das Beibehalten des historischen und im Bebauungsplan II-B 5 festgesetzten Straßenprofils von rund 22,5 m, zwei Fahrspuren je Richtung und der Möglichkeit zur Einordnung einer Straßenbahn in der Leipziger Straße kann ein Fußweg ausreichender Breite nur durch Arkadierung geschaffen werden. Um einen symmetrischen Straßenquerschnitt ausbilden zu können haben die Arkaden auf beiden Seiten der Leipziger Straße eine identische Breite.

Bei der zweiten öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes 1994 war die Planung einer Energiezentrale Gegenstand von Stellungnahmen. So wurde der Standort als zu groß angesehen, eine städtebauliche Unverträglichkeit sowie störende Lärm- und Abgasemissionen wurden befürchtet.

Durch die Weiterentwicklung des Konzeptes, das nunmehr ausschließlich eine zentrale Kälteerzeugungsanlage auf der energetischen Basis von Fernwärme ohne kraftwerkstypische Verbrennungsprozesse sowie ein Umspannwerk vorsah, wurden diese Einwendungen weitgehend gegenstandslos. Die städtebauliche Verträglichkeit ist im Bebauungsplan I-16 durch eine Verkleinerung der Fläche und insbesondere der Straßenfront gesichert. Die im Bebauungsplan II-B 5 festgesetzte "Mantelbebauung" durch eine vorgelagerte MK Fläche konnte dadurch im Bebauungsplan I-16 entfallen. Wohnnutzung wurde im unmittelbaren Wirkungsbereich der Kälteerzeugungsanlage nicht bzw. nur ausnahmsweise zugelassen.

Die verbleibenden, möglichen Emissionsprobleme (insbesondere potenzielle Wasserdampf- und Lärm-Emission) wurden im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 4 BImSchG behandelt.

Weitere Stellungnahmen des Bundes und des unmittelbar benachbarten Abgeordnetenhauses betrafen beabsichtigte Festsetzungen des Bebauungsplans I-16 wie folgt:

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan II-B 5 wurden durch den Bund Bedenken in Bezug auf das vorgesehene öffentliche Gehrecht zwischen Niederkirchnerstraße und Leipziger Straße sowie auf die Versorgungsfläche an der Stresemannstraße erhoben. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-16 vorgesehene Kindertagesstätte wurde zwar generell befürwortet, die Festlegung des Standortes - zunächst noch teilweise auf Flächen des Bundes - aber abgelehnt.

In die zu diesem Zeitpunkt getroffene Abwägung waren neben den formal im Beteiligungsverfahren vorgetragenen Bedenken die in zahlreichen Gesprächen sowie einem umfangreichen Schriftverkehr geäußerten Aspekte eingeflossen. Im Ergebnis hatte das Land Berlin einen Verzicht auf die Festlegung eines Wohnanteiles für die dem Bund zugeordneten Flächen in Aussicht gestellt. Die Kindertagesstätte wurde zunächst auf ein Grundstück des Landes Berlin verlagert (Sie ist mittlerweile nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes). Der Bund erklärte sich bereit, die Festsetzung einer Energiezentrale auf den ihm zugeordneten Flächen zu akzeptieren. Bezüglich des Gehrechtes für die Allgemeinheit sowie hinsichtlich der neuen Erschließungsstraße (soweit sie Bundesflächen berührt) konnte zu diesem Zeitpunkt kein Einvernehmen erzielt werden. Um den Bedenken des Bundes Rechnung zu tragen, war die Breite des Gehrechtes so verringert worden, dass es weitgehend auf den dem Land Berlin zugeordneten Flächen lag. Ergänzend wurde eine teilweise Unterbauung der Erschließungsstraße (Erna-Berger-Straße) planungsrechtlich ermöglicht, um eine bauliche Verbindung der Liegenschaften des Bundes zu ermöglichen.

Im Zusammenhang mit den Stellungnahmen des Abgeordnetenhauses im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan II-B 5 war der Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 12. November 1992 über die Planung des Umfeldes am neuen Abgeordnetenhauses (ehem. Preußischer Landtag) in die Abwägung einzustellen. Hierdurch wird der Senat aufgefordert, bei allen Planungen für die Gestaltung des Umfeldes am neuen Abgeordnetenhaus sicherzustellen, dass der Sitz des Berliner Landesparlamentes entsprechend seiner Bedeutung in eine angemessene städtebauliche Umgebung eingebunden wird.

Dabei erwartet das Abgeordnetenhaus vom Senat insbesondere die Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte:

1. Um die Bedeutung des Abgeordnetenhauses als Zentrum der parlamentarischen Entscheidungen zu verdeutlichen, soll sein Sitz als Solitär dem Gropius-Bau gegenüber stehen. Westlich vom Abgeordnetenhaus soll eine unbebaute Fläche bestehen bleiben, die das Gebäude von der Bebauung des Potsdamer/Leipziger Platzes abgrenzt. Eine zusätzliche Bebauung dieser Fläche für Belange des Abgeordnetenhauses ist nicht vorgesehen.
2. Die vorgesehene Straße zwischen Niederkirchnerstraße und Leipziger Straße ist nur als innere Erschließungsstraße zu planen.
3. Die ehemalige Grünfläche westlich vor dem Verbindungsbau ist zu einem späteren Ausbau als Gartenanlage nach historischem Vorbild vorzuhalten. Das Abgeordnetenhaus erwartet, dass das Gebäude eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, insbesondere durch entsprechende Linienführung von Bussen, erhält.
4. Das Abgeordnetenhaus erklärt, dass für Abgeordnete wie Beschäftigte der Abgeordnetenhaus-Verwaltung ein Parkhaus bzw. ausgewiesene Parkplätze nicht vorgesehen sind.
5. Das Abgeordnetenhaus fordert den Senat auf, die Planungen und ihre Umsetzung unverzüglich voranzutreiben, damit der geplante Umzugstermin nicht gefährdet wird."

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens II-B 5 wurden diese Anforderungen des Abgeordnetenhauses bereits in die Abwägung eingestellt. Die Berücksichtigung der einzelnen Anforderungen ist jedoch nicht in jedem Fall mit dem städtebaulichen Konzept in Einklang zu bringen; insbesondere die Freihaltung einer größeren Freifläche westlich des Abgeordneten-

hauses kann nicht im geforderten Umfang umgesetzt werden. Die weiteren Aussagen, die primär auf die Gestaltung des Blockinnenbereichs abzielen, werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

IV.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan I-16 im Zeitraum vom 23. Dezember 1994 bis zum 3. Februar 1995 durchgeführt. Diesem Verfahrensschritt lag der Planungsstand vom 20. Dezember 1994 zugrunde. Zum Plan gehörten die Begründung, die textlichen Festsetzungen und ein Koordinatenverzeichnis.

Insgesamt wurden 72 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Es gingen 69 schriftliche und telefonische Stellungnahmen ein. In 12 Stellungnahmen wurden Bedenken und Anregungen geäußert sowie Hinweise gegeben, 3 Träger gaben ausschließlich Hinweise. Von 3 Trägern öffentlicher Belange erfolgte keine Reaktion. Die Grundzüge der Planung waren hiervon nicht betroffen.

Das Ergebnis der Auswertung wurde vom Bezirksamt am 09.Mai.1995 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 190/95).

Die Ergebnisse sind in das Verfahren eingegangen.

Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Prüfung der von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen führten zu folgenden Änderungen des Entwurfes:

- Die Baulinie am Leipziger Platz bzw. zur Leipziger Straße wurde an den Stirnseiten des "Kranzes" um 2,0 m zurückgesetzt.
- Die Planstraße A (jetzt Erna-Berger-Straße) wird an ihrem östlichen Ende zur Schaffung einer Wendemöglichkeit aufgeweitet.
- Die Fläche W1 (inzwischen entfallen) sollte zusätzlich mit einem Fahrrecht für den Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit belastet werden.
- Die Begründung eines unterirdischen Gehrechtes im Bereich des Kopfbaus am Leipziger Platz zugunsten der Allgemeinheit wurde entsprechend der Änderung im Planfeststellungsverfahren aktualisiert (vorher: unterirdische Verbindung zwischen U- und S-Bahn;

nunmehr Zugang zur U-Bahn), für eine Teilfläche von 28 m² wurde ein Fahrrecht zugunsten des Betreibers der U-Bahn ergänzt.

- Es wurde ein Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers der Wasserver- und -entsorgung präzisiert.
- Zwischen dem Gebäude Stresemannstraße 128 und der Planstraße A (jetzt Erna-Berger-Straße) wurden Wohnungen zu diesem Zeitpunkt ausnahmsweise zugelassen.
- Die Festsetzung zur lärmgeschützten Anordnung von Wohnungen wurde um eine Regelung für größere Wohnungen ergänzt.
- Die Festsetzung zu den ausnahmsweise zulässigen Dachaufbauten wurde überarbeitet.
- Dächer mit einer Neigung von weniger als 35° sollten zu mindestens 80 % zu begrünt werden.
- Die Trasse der geplanten U 3 und die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens vorgesehenen neuen Zugänge zu den unterirdischen Verkehrsbauwerken werden als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.
- Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung der Versorgungsfläche wurde überarbeitet.

Die Überprüfung der

- festgesetzten Dichte/durchschnittlichen GFZ,
- Straßenbegrenzungslinien,
- Ausweisung der Bundesgrundstücke als Sonderbaufläche für Hauptstadtfunktionen,
- Breite der Arkade,
- Erforderlichkeit der Planstraße A (jetzt Erna-Berger-Straße),
- Erforderlichkeit des Gehrechtes W1 (danach W),
- Regelungen zu einem Leitungsrecht nördlich der U 2,
- Anrechenbarkeit des Wohnanteils verschiedener Gebäude auf einem Grundstück,
- planungsrechtlich zulässigen Zahl der Stellplätze,
- Regelungen zu den Regenauffangbecken,
- Festsetzung zusätzlicher Pflanzbindungen auf privaten Flächen,
- möglichen wohnungsbezogenen Freiflächen,
- Vorgehensweise zu den Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen,
- Festsetzungen und Hinweise zum Schall- und Erschütterungsschutz,
- Hinweise zum Grundwasserschutz,
- Lage der Versorgungsfläche,
- Zufahrt zur Kältezentrale von der Niederkirchnerstraße aus,
- Notwendigkeit von Festsetzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche,
- möglichen Auswirkungen elektromagnetischer Felder des Umspannwerkes,
- Begünstigten von Fahrrechten,

führte zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.

IV.5 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

IV.5.1 Durchführung der öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans I-16 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 19. Mai 1995, Seite 1630 in der Zeit vom 6. Juni bis 7. Juli 1995 im Bezirksamt Mitte, Abt. Bau- und Wohnungswesen - Stadtplanungsamt, Rosa-Luxemburg-Straße 14, 10178 Berlin, öffentlich ausgelegen.

Vier Personen besuchten die öffentliche Auslegung. Folgende schriftliche Stellungnahmen gingen ein:

IV.5.1.1 Abwägung der eingegangenen Anregungen

Anregung:

Es fehlten nach Auffassung der BEWAG - Berliner Kraft- und Licht-Aktiengesellschaft die Formulierungen aus Pkt. 3.3.8.3 (neu 3.2.7.4) der Begründung bzw. der alten Fassung der textlichen Festsetzungen 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3.

Die statische Belastbarkeit der zu belastenden Flächen müsse der Brückenklasse 60/30 für Schwerlastfahrzeuge SLW 60 nach DIN 1072 entsprechen. Die Flächen seien von Bepflanzungen freizuhalten.

Abwägung:

Die genannten Formulierungen wurden in den textlichen Festsetzungen gestrichen und in die Begründung aufgenommen. Eine Regelung der statischen Belastbarkeit soll im Rahmen der konkreten Belastung des Grundstückes mit einem Fahrrecht erfolgen. In diesem Zusammenhang sollte gleichzeitig die Frage der Kostentragung für notwendige bauliche Maßnahmen geregelt werden. Dieses kann im Bebauungsplan nicht erfolgen. Von der ausdrücklichen Festsetzung der statischen Belastbarkeit wurde daher abgesehen, die Notwendigkeit jedoch in der Begründung erläutert. Der Begünstigte hat die Möglichkeit, die Realisierung der erforderlichen Konstruktion durchzusetzen.

Flächen, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belasten sind, sind grundsätzlich von baulichen Anlagen und Bepflanzungen, die der Umsetzung entgegenstehen freizuhalten. Eine ausdrückliche Festsetzung ist daher nicht erforderlich. Die Notwendigkeit der Freihaltung ist in der Begründung zur öffentlichen Auslegung dargelegt worden.

Anregung:

Die Leitungsrechte für den Unternehmensträger der Kälteerzeugungsanlage und den Unternehmensträger der Elektrizitätsversorgung (textliche Festsetzungen 3.3 und 3.4 (jetzt 2.3 und 2.4) seien, aufgrund des gegenwärtigen Planungsstandes, unterirdisch in einer Breite von 5,0 m und in einer technisch erforderlichen Tiefe mit einem Leitungsrecht zugunsten der BEWAG zu belasten.

Abwägung:

Die textlichen Festsetzungen entsprachen bereits dieser Anforderung. Es erfolgte keine Einschränkung der Tiefe.

Anregung:

Zum Ausschluss von Wohnungen entlang der Stresemannstraße: Die Zulässigkeit von Wohnungen innerhalb der Fläche mit einer Baufeldfestsetzung sei nicht mehr eingeschränkt. Die BEWAG bittet darum, den Text der Fassung vom 20. Dezember 1994 wieder aufzunehmen.

Abwägung:

Entlang der Stresemannstraße südlich des Punktes K34 sind keine Wohnungen zulässig. Innerhalb der Fläche mit einer Baufensterfestsetzung waren Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu diesem Verfahrensstand nur ausnahmsweise zulässig. Die gesetzliche Regelung zur Gestattung einer Ausnahme ist grundsätzlich an Ausnahmegründe gebunden. Eine wesentliche Voraussetzung zur Genehmigung von Wohnungen ist, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Durch die nunmehr getroffene Ausnahmeregelung wird die Wohnnutzung gegenüber der Fassung vom 20. Dezember 1994 (Träger öffentlicher Belange) an umfangreichere Ausnahmegründe gebunden. Ob Gründe für die Anwendung der Ausnahmeregelung vorliegen, kann insbesondere hinsichtlich der Lärmbelastung erst anhand konkreter Gebäudeplanungen beurteilt werden, die die Ausbreitung der Lärmemission beeinflussen. Der Plangeber muss davon ausgehen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller gutachterlich nachzuweisen sein wird, dass durch die Lage der Wohnungen sichergestellt ist, dass vor den Fenstern der Wohnungen in der Nacht ein Wert von 45 dB(A) unterschritten wird und gesunde Wohnverhältnisse möglich sind.

Anregung:

Die unterirdische Bebaubarkeit sollte – so die BEWAG –, unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen 3.3 und 3.4 (neu 2.3 und 2.4) eingeschränkt werden.

Abwägung:

Die unterirdische Bebaubarkeit ist bereits durch die textlichen Festsetzungen 3.3 und 3.4 (neu 2.3 und 2.4) eingeschränkt, ohne dass es einer weiteren Regelung bedarf. Ergänzend wird in der Begründung erläutert, dass die unterirdische Bebaubarkeit durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeschränkt wird.

Anregung:

Zur Fassadenbegründung: Es fehle in der textlichen Festsetzung 13.3 (neu 10.3) die Formulierung aus Punkt 3.2.9.6 der Begründung "soweit technische Einrichtungen der Kälteerzeugungsanlage nicht beeinträchtigt werden."

Abwägung:

In der Begründung zur textlichen Festsetzung wird erläutert, dass Einrichtungen der Kältezentrale, die aus technischen Gründen nicht begründet werden können von dieser Verpflichtung ausgenommen sind. Da es sich dabei um die Erläuterung einer Selbstverständlichkeit handelt, wurde dieser Passus aus der textlichen Festsetzung gestrichen.

Anregung:

Das Gebäude Stresemannstraße 128 werde von dem hinter dem Gebäude liegenden Hof versorgt (Möbeltransporte/Entsorgung). Die Möglichkeit, die Versorgung von einer anderen Seite des Gebäudes zu sichern bestehe nicht. Kritisiert werden die spitzwinklige Einmündung der Planstraße A (jetzt Erna-Berger-Straße), die insbesondere Lastzüge mit Aufliegern an der Einfahrt hindert.

Abwägung:

Im Bebauungsverfahren wurde die damalige - im Liegenschaftsbuch verzeichnete - Eigentumssituation unterstellt. Demnach befanden sich zu diesem Zeitpunkt alle Flächen südlich der damaligen Planstraße A (mit Ausnahme der damals vorgesehenen Fläche W1) in der Hand eines Grundstückseigentümers. Eine Zufahrt zur Rückseite des Gebäudes Stresemannstraße 128 ist daher sowohl von der Planstraße A als auch von der Niederkirchnerstraße aus möglich. Um dennoch der besonderen Situation des Gebäudes gerecht zu werden, ist darüber hinaus die Fläche des Umspannwerkes in einer Breite von 3,0 m und einer Höhe von 3,5 m mit einem Fahrrecht für die Ver- und Entsorgung zu belasten, um über diesen Weg eine kurze Zufahrt zu erhalten.

Die Planstraße A (jetzt Erna-Berger-Straße) wird eine reine Anliegerstraße sein. Pkw, Müllfahrzeuge und Lkw bis 22 t (10,0 m Länge) können von der Stresemannstraße in die Planstraße A einfahren, wenden und wieder ausfahren. Eine Ausrichtung des Städtebaus an Einzelfällen (Lastzüge mit Aufliegern) kann nicht erfolgen. Für diesen Fall müsste die Zufahrt von der Niederkirchnerstraße aus genutzt werden.

Anregung:

Aufgrund der Belastung mit einem Leitungsrecht wird gemutmaßt, dass die Befahrbarkeit des Grundstückes durch schwere Fahrzeuge eingeschränkt sein werde.

Abwägung:

Die Belastbarkeit der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche ist mit dem Begünstigten abzustimmen. Technisch sind Belastungen bis zur Brückenklasse 60/30 für Schwerlastfahrzeuge SLW 60 nach DIN 1072 möglich und auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorgesehen.

Anregung:

Die Versorgungsfläche solle nach einer Anregung des damaligen Grundstückseigentümers in den Blockinnenbereich verschoben werden, damit entlang der Stresemannstraße eine Kerngebietsnutzung festgesetzt werden kann.

Die Freiräume zwischen Kerngebietsnutzung und Versorgungsfläche sollten vergrößert werden, um Beeinträchtigungen der Kerngebietsnutzung durch die Kältezentrale zu verringern.

Abwägung:

Eine Verlagerung der Versorgungsfläche in den Blockinnenbereich wurde intensiv geprüft und verworfen. Entlang der Stresemannstraße ist aus städtebaulichen Gründen eine geschlossene Bebauung festgesetzt. Mögliche - gegenwärtig nicht erkennbare - Beeinträchtigungen der Kerngebietsnutzung durch Emissionen der Kältezentrale müssen mit technischen Mitteln minimiert werden.

Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen führen zu keinen wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes.

IV.5.2 Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Bedingt durch zeitintensive Klärungsprozesse, insbesondere zur ursprünglich vorgesehenen Kindertagesstätte und zur Sicherung des für notwendig erachteten Ausgleiches des Eingriffes in Natur und Landschaft konnte das Verfahren nach der öffentlichen Auslegung nicht zügig fortgesetzt werden.

Die Überprüfung des künftigen Bedarfs an Kindertagesstättenplätzen im Geltungsbereich hatte ergeben, dass noch vorhandene bzw. reaktivierbare Einrichtungen im Einzugsbereich zur Verfügung stehen und die Festsetzung eines Gemeinbedarfsstandortes im Plangebiet

daher nicht zu begründen ist. Die ursprünglich im Bebauungsplan I-16 für den Gemeinbedarf vorgesehenen Flächen werden künftig als Kerngebiet ausgewiesen.

Die Aufgabe der Kindertagesstätte/Jugendbetreuungseinrichtung ermöglichte auch die Lockerung verbindlicher Festsetzungen in Bezug auf die Baukörperfestsetzung. Im Hofinnenbereich des ehemals geplanten Gemeinbedarfsstandortes ergab sich für die Baukörperausweisung eine erheblich größere Flexibilität hinsichtlich der zwingende Festsetzung der Oberkanten. Da auf das Anlegen einer Hofanlage als Freifläche für die Kindertagesstätte auf einheitlichem Niveau verzichtet werden konnte, hatte dies den Wegfall der zwingenden Oberkante sowie der "inneren" Baulinie entlang des Hofes zur Folge.

Im Einzelnen hatte die geänderte Nutzungsstruktur und fortgeschrittene Entwicklung einzelner Projektplanungen folgende Änderungen zur Folge:

- Wegfall des Gemeinbedarfsstandortes und Ausweisung von Kerngebiet,
- Ermöglichung eines Gestaltungsspielraums in Bezug auf die Gebäudeoberkante des Gebäudekranzes im Bereich von 68,0 m bis 70,0 m über NHN,
- Verbreiterung der Gebäudetiefe am Leipziger Platz von 13,5 m auf 14,0 m,
- Umwandlung der hofseitigen Baulinie in eine Baugrenze,
- Umwandlung der zwingenden Oberkante von 43,0 m über NHN in eine zulässige Oberkante,
- Flexibilisierung der Regelung zur Anbaubarkeit an die Grundstücksgrenzen,
- Aufgabe der zwingenden Dachbegrünung auf dem "Kranz",
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Gestaltung einer zum Hof orientierten Brandwand,
- Aufnahme eines Fahrrechts zur Erschließung weiterer Grundstücke am Leipziger Platz,
- Erhöhung des Anteils für Beleuchtungsflächen etc. von 25 % auf 30 % innerhalb der Fläche zum Anpflanzen.
- Anpassung des Hinweises zum Planfeststellungsverfahren für die Bahnanlagen im Zentralen Bereich Berlins an den aktuellen Stand nach erfolgtem Planfeststellungsbeschluss.

Ferner wurde zwischenzeitlich zur Sicherung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen eine Zuordnungsfestsetzung aufgenommen.

Die Änderungen haben ihren Niederschlag in den Deckblättern vom 1. September 1998 zu Blatt 1 und 2 des Bebauungsplanes und in der Begründung gefunden.

IV.6 Umstellung der Rechtsgrundlage

Das Bebauungsplanverfahren wurde ab dem Verfahrensschritt der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage des BauGB in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung fortgeführt.

IV.7 Erneute Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs hat der Entwurf des Bebauungsplans mit dem Deckblatt vom 1. September 1998 nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 11. September 1998 (S. 3377) in der Zeit vom 21. September 1998 bis 21. Oktober 1998 erneut öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich über die erneute öffentliche Auslegung informiert. Anregungen wurden gem. § 3 Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten Festsetzungen zugelassen.

Keine der Anregungen betraf die geänderten Festsetzungen.

Anregung:

Der damalige Bauherr des Vorhabens Leipziger Platz 15 kritisierte die für Teilflächen des Bebauungsplanes I-16 ausgewiesene GFZ, die einen höheren Wert erreicht habe, als dies in einem Gerichtsverfahren für das Vorhaben auf dem Grundstück Leipziger Platz 15 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15a als zulässig erkannt worden sei.

Abwägung:

Nutzungsmaße bestimmen sich aus der gemäß § 1 BauGB abgewogenen städtebaulichen Konzeption der Gemeinde. Dieser Abwägungsprozess bezieht die jeweilige Grundstückssituation ein, direkte Vergleiche zwischen einzelnen Grundstücken sind somit ohne Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten nicht möglich. Das Bebauungsplanverfahren I-16 hat zwischenzeitlich einen Stand erreicht, der die angegriffene Festsetzung als abwägungsgerecht erscheinen lässt.

Anregung/Abwägung:

Ein Petent hat seine Anregungen aus den Jahren 1994 und 1995 erneut vorgebracht. Die Anregungen bezogen sich u.a. auch auf die Trasse der U-Bahnlinie 2, die durch die Planfeststellung obsolet geworden waren sowie auf Inhalte zu den Höhenfestsetzungen, Dachaufbauten und Nutzungsmaßen, die bereits zur öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan eingeflossen waren, so dass darauf verwiesen werden kann.

Anregung:

Im 1. Vollgeschoss an der Stresemannstraße (jetzt Potsdamer Platz und Stresemannstraße) solle das Nutzungsspektrum nach § 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO zulässig sein.

Abwägung:

Zugunsten publikumswirksamer Einrichtungen wird die allgemeine Zulässigkeit auf die Nr. 2 und 4 des § 7 Abs. 2 BauNVO begrenzt. Diese Einschränkung des Handlungsspielraums der Eigentümer bei der Auswahl der Nutzungen ist im Hinblick auf das Ziel, einen möglichst lebendigen öffentlichen Raum zu schaffen, zu vertreten. Die Zulässigkeit gemäß der Nr. 1 (Büronutzung) kann nur als Ausnahme gewährt werden, um in Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entscheiden zu können, ob der Umfang und die konkrete Anordnung dieser Nutzung mit dem formulierten Planungsziel in Einklang steht.

Anregung:

Tiefgaragenzufahrten und -ausfahrten sollten auch vom Leipziger Platz aus ermöglicht werden.

Abwägung:

Es gibt keinen Anlass, den generellen Ausschluss von Zu- und Ausfahrten am Leipziger Platz zu durchbrechen. Zur Herstellung von Zu- und Ausfahrten von der Stresemannstraße (jetzt Potsdamer Platz) aus trifft dieser Bebauungsplan keine Regelungen, die Bauherren können die bestehenden Realisierungsmöglichkeiten nutzen.

Anregung:

Wohnungen an Hauptverkehrsstraßen sollten bereits ab einer Höhe von 39,0 m über NHN zulässig sein.

Abwägung:

Aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm ist dies nicht möglich, so dass der Anregung nicht entsprochen werden konnte.

Anregung:

Im Zusammenhang mit der Verpflichtung, den Gebäudekranz ausschließlich für Wohnen zu nutzen sei zu berücksichtigen, dass die damit verbundene Herstellung von „Nordwohnungen“ mit den Bestimmungen der BauO Bln kollidiert.

Abwägung:

Die Novelle der BauO Bln hat diesen Konflikt aufgehoben. Im Übrigen sollten qualitätsvolle Wohnungen beidseitig orientiert sein.

Anregung:

Die Verpflichtung, einen bestimmten Wohnanteil herzustellen, solle sich auf die realisierte Geschossfläche beziehen.

Abwägung:

Eine solche Regelung ist aus rechtssystematischen Gründen nicht möglich. Sie würde auch den Intentionen des Landes Berlin nicht entsprechen, da eine verbindliche Größenordnung an Wohnungsbau entstehen soll, die nicht unterschritten werden sollte.

Anregung:

Balkone, Erker o. ä. sollten die Baugrenze an der Stresemannstraße (jetzt Potsdamer Platz und Stresemannstraße) um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen.

Abwägung:

Aufgrund des übergeordneten Gestaltungskonzeptes mit seinen differenzierten Gestaltungsanforderungen bleibt es bei der bisher vorgesehenen Variationsbreite von 1,0 m im Bereich der Stresemannstraße und am Potsdamer Platz.

Anregung:

Vordächer sollten eine Fläche von bis zu 300 m² einnehmen können.

Abwägung:

Derartig voluminöse vor die Baugrenze tretende Bauteile entsprechen nicht dem stadtgestalterischen Konzept und können daher nicht zugelassen werden.

Anregung:

Die Gebäudetiefe am Leipziger Platz solle 14,5 m erreichen können.

Abwägung:

Das entsprechende Maß ist bereits auf 14,0 m erhöht worden. Eine weitere Erhöhung dieses Maßes würde den städtebaulichen Entwurf in Frage stellen, der Anregung kann daher nicht entsprochen werden.

Anregung:

Die Innenhöfe sollten dreigeschossig überbaut werden können.

Abwägung:

Der Bebauungsplan setzt keine Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in diesem Bereich fest. Der Anregung war bereits indirekt dadurch entsprochen worden, dass die gewünschte Flexibilität durch das Aufgeben der zwingenden Höhenfestsetzung erreicht wird.

Anregung:

Die Verwendung von verspiegelm Glas solle nicht ausgeschlossen werden.

Abwägung:

Dieser Anregung wird aus prinzipiellen stadtgestalterischen Erwägungen nicht entsprochen.

Anregung:

Die Zulässigkeit von technischen Einrichtungen oberhalb der Gebäudeoberkanten solle erweitert werden.

Abwägung:

Der Katalog der zulässigen technischen Einrichtungen ist erweitert worden. Bezugspunkt für die Höhenbestimmung der Einrichtungen ist nunmehr die jeweils zulässige Gebäudeoberkante. Die übrigen Bestimmungen gewährleisten die gewünschte Flexibilität bei der Planung und Herstellung der Einrichtungen.

Anregung:

Die Stärke der Erdschichten bei zu bepflanzenden Flächen solle reduziert und der Flächenanteil für Wege und Plätze solle erhöht werden.

Abwägung:

Der Anregung ist im weiteren Verfahren weitgehend berücksichtigt worden.

Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Aus den vorliegenden Anregungen resultieren keine Änderungen des Bebauungsplanes. Ergänzend wird jedoch für eine Teilfläche am Leipziger Platz (so genannter Kopfbau, definiert durch die Punkte K1, K2, K3A, K3, UF6 (neu K1, K2, K3A, B30, K1)) die lärmgeschützte Anordnung von Aufenthaltsräumen modifiziert, da angesichts der besonderen Lage und der aus städtebaulichen Gründen gewählten Gebäudegrundfläche ansonsten eine nicht beabsichtigte Härte entstehen würde. Innerhalb dieser Fläche muss - auch bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen - (nur) mindestens ein Aufenthaltsraum, der keine Küche ist, zu einer von diesen Hauptverkehrsstraßen abgewandten Seite ausgerichtet sein.

IV.8 Verfahren nach § 33 Abs. 2 BauGB

Für die Kälteerzeugungsanlage und das Umspannwerk sind Bauanträge gestellt worden. Für beide Anlagen hat der Bezirk Mitte eine planungsrechtliche Zulassung auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes I-16 (Stand 20. Dezember 1994) unter Anwendung des § 33 Abs. 2 BauGB geprüft, d. h. es wurde geprüft, ob eine Genehmigung vor der öffentlichen Aus-

legung des Bebauungsplanentwurfes I-16 erteilt werden konnte. Hierzu wurde den betroffenen Eigentümern und Bewohnern im Umfeld der Versorgungsfläche Gelegenheit gegeben, sich über den Bebauungsplanentwurf I-16, über die Abweichungen zum festgesetzten Bebauungsplan II-B 5 sowie über die Bauprojekte zu informieren und hierzu Ihre Stellungnahme abzugeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und Informationsunterlagen zu den Vorhaben lagen vom 9. Januar 1995 bis 3. Februar zur Einsichtnahme öffentlich aus. In dieser Zeit informierten sich 11 Personen über die geplanten Vorhaben. Bedenken gegen eine planungsrechtliche Zulassung auf Grundlage von § 33 Abs. 2 BauGB wurden nicht vorgetragen. Es ging eine schriftliche Stellungnahme eines Eigentümers aus dem Umfeld der Versorgungsfläche ein.

In ihrer Sitzung am 6. April 1995 hat die Bezirksverordnetenversammlung Mitte einen Beschluss über die (materielle) Planreife für den Bereich der Versorgungsfläche gefasst.

Für die zentrale Kälteerzeugungsanlage wurde ein Genehmigungsverfahren nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) durchgeführt und der Genehmigungsbescheid am 12. Februar 1996 erteilt.

IV.9 Planreifebeschluss der Bezirksverordnetenversammlung 1999

Die Bezirksverordnetenversammlung Mitte hat am 21. Januar 1999 die Übereinstimmung der Vorhaben Leipziger Platz 8-10 und Leipziger Platz 11 festgestellt und zugestimmt, dass die Vorhaben auf der Basis des § 33 BauGB genehmigt werden können. Die Gebäude wurden entsprechend errichtet.

IV.10 Änderungen nach dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung

Nach dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung haben sich Änderungen ergeben, die sowohl aus der Konkretisierung von Bauvorhaben als auch aus der Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung resultieren.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Änderungen:

- Punkte, Linien, Flächen und Räume werden nicht mehr durch Koordinaten, sondern durch Maßangaben bestimmt. Damit entfallen das entsprechende Blatt des Bebauungsplanes (Koordinatenverzeichnis) und die bisherige textliche Festsetzung 1.

- Die unterschiedlichen Ebenen der Festsetzung der Baulinien, der Baugrenzen und Nutzungen am Leipziger Platz werden für abweichende Festsetzungen oberhalb der ± 0 Ebene statt in der Hauptzeichnung zum besseren Verständnis der Festsetzung in Nebenzeichnungen dargestellt und dadurch eindeutig bestimmt. Unterirdische Fahr- und Leitungsrechte werden in einer Nebenzeichnung dargestellt.
- Auf den Grundstücken Leipziger Platz 1-3/Potsdamer Platz 8, 9/Erna-Berger-Straße 1, Leipziger Platz 7, Leipziger Platz 8, Leipziger Platz 9 und Leipziger Platz 10 wird die Errichtung von Verbindungsbauten zulässig.
- Die textlichen Festsetzungen zur Wohnnutzung sind redaktionell überarbeitet worden und bestimmen nun in absoluten Meterangaben über NHN die ausschließliche oder die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen.
- Wegfall von Festsetzungen aufgrund inzwischen abgeschlossener Planfeststellungsverfahren,
- Wegfall der textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Spielhallen und Sex-Shows, da die reale Entwicklung seit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens keine Hinweise auf eine Konzentration dieser Nutzungen ergeben hat,
- Wegfall einer textlichen Festsetzung zur Ermöglichung von auskragenden Dächern am Potsdamer Platz, da es hierfür keine städtebaulich tragfähige Begründung gibt und ein Erfordernis für eine solche Regelung nicht mehr besteht,
- Wegfall der öffentlichen Durchwegung westlich des Abgeordnetenhauses und des Bundesrates zwischen Niederkirchnerstraße und Leipziger Straße. Aufgrund der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen sowie vom Bundesrat vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Sicherheitsbelange, konnte die Festsetzung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit – auch mit Blick auf die Möglichkeit des Bundes, seine Belange durch Anwendung des § 247 (3) BauGB eigenständig durchsetzen zu können – nicht aufrecht erhalten werden. Mit Schreiben vom 29. September 2005 wurde der Bund hiervon in Kenntnis gesetzt.

IV.11 Verfahrensübernahme durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Die nunmehrige Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung begründet sich aus der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung (§ 9 Ausführungsgesetz zum Bau-gesetzbuch (AGBauGB)). Der Senatsbeschluss zur Festsetzung des Gebietes wurde am 19. Dezember 2000 gefasst, ohne dass der Rat der Bürgermeister mit einer $\frac{3}{4}$ Mehrheit wider-sprochen hatte.

IV.12 Planreifebeschlüsse des Abgeordnetenhauses 2001 und 2002

Auf Basis der Rechtsgrundlage des § 33 BauGB hat am 11. April 2001 das Abge-ordnetenhaus von Berlin zugestimmt, die Vorhaben Leipziger Platz 7, Leipziger Platz 8 und Leipziger Platz 9 zu genehmigen, sowie am 12. September 2002 das Vorhaben Leipziger Platz 1-6.

Die Gebäude auf den Grundstücken Leipziger Platz 7, Leipziger Platz 8 und Leipziger Platz 9 sind zwischenzeitlich errichtet worden. Das Gebäude Leipziger Platz 1-6 befindet sich kurz vor der Fertigstellung.

Wegen der vorbeschriebenen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs nach dem Be-schluss der Bezirksverordnetenversammlung hat sich die Senatsverwaltung für Stadtent-wicklung dafür entschieden, den Plan erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Neuzeichnung des Bebauungsplans

Die bisher auf Deckblättern dargestellten Planänderungen und Plankorrekturen haben den Plan schwer verständlich und nahezu unlesbar gemacht. Die weiteren erforderlichen Ände-rungen konnten nur durch einen neuen Originalplan bürgerfreundlich wieder nachvollziehbar werden. Die Planunterlage, die gegenüber dem Bebauungsplanentwurf von 1998 zahlreiche Abweichungen aufweist, wurde aktualisiert und lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Der Bebauungsplan besteht nunmehr aus drei Blättern.

IV.13 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf I-16 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 25. November 2005 auf Seite 4391 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 5. Dezember 2005 bis 6. Januar 2006 im Dienstgebäude der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Beh-

renstraße 42, 10711 Berlin im 1.OG vor den Räumen 126-129 öffentlich ausgelegt. Er war während der Dienststunden Montag, Mittwoch und Donnerstag von 9.00 bis 17.00 Uhr, Dienstag von 9.00 bis 18.00 Uhr und Freitag von 9.00 bis 15.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten einzusehen.

Zusätzlich erfolgte der Hinweis auf die Bürgerbeteiligung als amtliche Anzeige am 25. November 2005 in der „Berliner Zeitung“ und im „Tagesspiegel“

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde an planungsrelevanten Anregungen zusammengefasst folgendes vorgebracht:

1. Anregung:

Die Fassadengestaltung zukünftiger Neubauten solle in einen Dialog mit den Bauten am Leipziger Platz treten und diese baulich ergänzen.

Abwägung:

Gemäß § 12 Abs. 1 AGBauGB können nach § 9 Abs. 4 BauGB bei besonderem Gestaltungsbedarf Regelungen im Bebauungsplan aufgenommen werden. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung werden Regelungen zur Fassadengestaltung jedoch nur in besonderen Ausnahmefällen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies ist hier für die Fassaden, die dem Leipziger Platz zugewandt sind, der Fall. Um den besonderen Gestaltungsanforderungen, die sich aus der historisch bedeutsamen Platzsituation ergeben, gerecht zu werden, wurde durch die textlichen Festsetzungen Nr. 12.1 und 12.2 ein Rahmen vorgegeben, der bei der Fassadengestaltung zu beachten ist. Insofern wird durch diese Festsetzungen bereits ein gewisser Grad an Homogenität und damit auch Berücksichtigung von gestalterischen Bezügen in der Nachbarbebauung gewährleistet.

Da die Anregung keine Anhaltspunkte dafür gibt, wie der Dialog von weiteren Neubauten mit den Bauten am Leipziger Platz konkret aussehen und im Bebauungsplan umgesetzt werden soll, führt die Anregung zu keiner Berücksichtigung, die über die Planinhalte hinausgehen, die bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten sind.

2. Anregung:

Die Aspekte Wohnen im Zentrum, Grünflächen und Radwegesystem sollten bei der Planung berücksichtigt werden.

Abwägung:

Der Aspekt Wohnen wurde bereits durch die Festsetzung eines 20%igen Wohnanteiles in Teilen des Kerngebietes, bzw. durch die Verpflichtung zur Realisierung von Wohnungen im „Kranz“ um den Leipziger Platz verbindlich umgesetzt. Dies gilt auch für die Festsetzung von

Grünflächen, die im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes II-B5 festgesetzt wurden und ausnahmslos realisiert wurden.

Radwege können im Rahmen der Detaillierung von Grünflächen oder Verkehrsflächen außerhalb der Regelungen eines Bebauungsplanes geplant und realisiert werden; sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

3. Anregung:

Die auf den Grundstücken Leipziger Straße 128 und 130 im Hofbereich bereits verlegten Elektro-, Wärme- und Kälteleitungen konnten nicht, wie vorgesehen, in dem geplanten Leitungskorridor verlegt werden, da oberirdische Gebäude und massive unterirdische Bunkeranlagen die geplante geradlinige Trassierung behinderten. Daher sei die Eintragung von Leitungsrechten im Bebauungsplan für folgende Trassen in der erforderlichen Breite und Höhe zuzüglich eines beidseitigen Sicherheitsstreifens erforderlich:

Auf dem Flurstück 53 Wärmetrasse 2 . DN 200 und
Kältetrasse 2 x DN 350

Auf dem Flurstück 33 Kältetrasse 2 x DN 150

Zudem seien „Leitungsrechte“ für vorhandene Anlagen und Stationen im Bereich zu sichern sowie die Trasse für eine künftige „110-KV-Anschaltung“ vom Umspannwerk zum Leipziger Platz.

Abwägung:

Die Verlegung der Elektro-, Wärme- und Kälteleitungen im Hofbereich der genannten Grundstücke außerhalb der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Leitungstrasse war auf die ursprünglich vorhandenen, massiven unterirdischen baulichen Anlagen zurückzuführen, die rückwärtig an das denkmalgeschützte Gebäude Stresemannstraße 128 angrenzten. Die Verlegung der Leitungen in dieser Form war mit dem damaligen Grundstückseigentümer abgestimmt; eine Genehmigung des Grundstückseigentümers lag vor. Beim Verkauf des Grundstückes Stresemannstraße 128 an den neuen Grundstückseigentümer war dem Erwerber der realisierte Trassenverlauf bekannt. Eine diesbezügliche Stellungnahme zur Leitungstrasse ist im Laufe des Verfahrens nicht eingegangen.

Inzwischen sind die unterirdischen baulichen Anlagen beseitigt worden, so dass eine gradlinige Leitungsverlegung möglich wäre. Dies ist jedoch ausschließlich privatrechtlich zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Versorgungsträger zu regeln.

Die bereits realisierten Leitungen liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, so dass sie den städtebaulichen Zielen nicht entgegenstehen. Ein städtebauliches Erfordernis zur Anpassung des Leitungsrechtes an den Leitungsbestand besteht nicht, da aus städtebaulichen und funktionalen Gründen lediglich eine direkte Verbindung zwischen der Ver-

sorgungsfläche und der Erna-Berger-Straße erforderlich ist. Der gradlinige Verlauf der Leitungstrasse im Bebauungsplan wird beibehalten.

Bezüglich der vorhandenen Anlagen und Stationen ist darauf hinzuweisen, dass ein städtebauliches Erfordernis zur Sicherung durch die Belastung von Flächen mit Leitungsrechten nicht besteht, da diese Anlagen keine überörtliche Funktion erfüllen und zudem aufgrund des Bestandes der Anlagen als auch der umgebenden Bebauung davon auszugehen ist, dass es keiner weiteren dinglichen Sicherung mehr bedarf. Für die künftige Trasse vom Umspannwerk zum Leipziger Platz wurde im Bebauungsplan bereits eine Fläche belastet, die diesbezüglich genutzt werden kann.

4. Anregung:

Im Punkt 2 der textlichen Festsetzungen (TF 2.3 und 2.4) sei der Begriff „Betreiber der Kälteerzeugungsanlage“ durch „Unternehmensträger der Kälteerzeugungsanlage“ zu ersetzen sowie an allen Stellen der Text „Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Kälteerzeugungsanlage“ durch die Formulierung „Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers für die Wärme- und Kälteversorgung“ zu ersetzen.

Der Punkt 6.5 „Überschreitung der Gebäudehöhen innerhalb der Versorgungsfläche durch technische Dachaufbauten“ sei um den Passus „Unternehmensträger für Wärme- und Kälteversorgung“ zu erweitern.

Abwägung:

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2.3 und 2.4 wie auch die entsprechenden Stellen in der Begründung werden mit der Formulierung „Unternehmensträger der Kälteerzeugungsanlage“ redaktionell angepasst.

Die gewünschte Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 6.5 ist nicht erforderlich, da der Bezug zur Versorgungsfläche eine eindeutige Zuordnung erlaubt. Die Formulierung der Festsetzung wird nicht geändert.

5. Anregung:

In der Begründung zum B-Plan 1-16 seien die Aussagen auf der S. 24 unter Punkt 4.2.4.1 „Verringerung des Primärenergieeinsatzes und der CO₂-Emission“ sowie auf der S. 39, zweiter Spiegelstrich (Bezugnahme auf das energiesparende, emissionsreduzierende Versorgungskonzept der Bewag) widersprüchlich zur Darlegung auf der S. 49 unter Punkt 4.2.8.1, 4. Absatz, da dort ausdrücklich das abgestimmte Energiekonzept Potsdamer Platz/Leipziger Platz erwähnt werde und dennoch dargelegt werde, dass es für den Bauherrn grundsätzlich die Wahlmöglichkeit zwischen mehreren Energieträgern, wie z. B. Gas oder Fernwärme gebe.

Zudem wird angeregt, aufgrund der Neufassung des Baugesetzbuches, 3. Abschnitt, § 9.23 sowie der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagen-

technik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV vom 16. November 2001) nachfolgende Formulierung aufzunehmen:

„Die Energieversorgung des Bebauungsgebietes ist grundsätzlich mit einem geringen Einsatz an Primärenergie sicherzustellen (Primärenergiefaktor der Bewag 0,624; Gas 1,1).

Bei der Beurteilung der zum Einsatz kommenden Energieträger sind die Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz hinsichtlich des Primärenergieverbrauchs und der CO₂-Emission gegenüberzustellen sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen.“

Abwägung:

Die benannten Abschnitte aus der Begründung sind nicht in sich widersprüchlich, da zum einen Bezug genommen wird auf das abgestimmte Gesamtkonzept der Energieversorgung am Potsdamer/Leipziger Platz und zum anderen eine textliche Festsetzung zur Luftreinhaltung begründet wird. Die 8. TF regelt die Verwendung der zulässigen Brennstoffe im Geltungsbereich, während des Weiteren im Bebauungsplan Anlagen für Versorgungsanlagen festgesetzt werden. Für die einzelnen Grundstückseigentümer besteht die Möglichkeit, die Energieversorgung durch den Anschluss an die Versorgungsanlage zu sichern. Es besteht aber kein Benutzerzwang.

Der Anregung zur Aufnahme der vorgeschlagenen textlichen Festsetzung zum Einsatz an Primärenergie kann nicht entsprochen werden, da dieses Verfahren von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 i. V. mit § 244 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht hat, d.h. nach „altem Recht“ zu Ende geführt wird und demzufolge nicht auf die o.g. Rechtsgrundlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) Bezug nehmen kann.

Zudem entspräche die „Verringerung des Primärenergieeinsatzes und der CO₂-Emission“ zwar der umweltpolitischen Zielvorgabe des Landes Berlin, eine Festsetzung in der vorgeschlagenen Form wäre aber nicht zulässig, da die angeregte Regelung keinen bodenordnenden Bezug hat. Auch der neu eingeführte § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b lässt nur zu, bestimmte Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energie zu treffen.

Im Übrigen ist mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 (Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe) den Umweltbelangen in Bezug auf die Einhaltung von Emissionswerten sowie dem Aspekt der Nachhaltigkeit hinreichend Rechnung getragen worden. Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

6. Anregung:

Hinsichtlich der Abwägung des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft wird darauf hingewiesen, dass die Ersatzmaßnahme für die Erna-Berger-Straße fehle, da diese Fläche im Bebauungsplan II-B5 als MK festgesetzt sei. Bei genauer Definition der Ausgleichsmaßnahme könne diese aber als Bestandteil der Erschließungsmaßnahme Erna-Berger-Straße abgerechnet werden.

Abwägung:

Der Bebauungsplan I-16 hat sich in der Abwägung der Eingriffe in Natur und Landschaft auch mit der Erna-Berger-Straße auseinandergesetzt. Der Bebauungsplan II-B5 setzt für diese Fläche Kerngebiet fest. Die Entwicklung einer Straßenverkehrsfläche löst planungsrechtlich gesehen hier kein Ausgleichserfordernis aus. Dennoch wurde diese Fläche im Sinne der Abwägung der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans II-B5 ergänzend in die Gesamtüberlegung einbezogen.

In der Begründung heißt es hierzu: „Die in dem Bebauungsplan I-16 festgesetzte Erna-Berger-Straße ist, da sie nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes II-B5 ist, dadurch noch nicht kompensiert. Ein teilweiser Ausgleich dieses Eingriffes erfolgt durch die Vergrößerung der Parkanlage am Leipziger Platz und durch Baumpflanzungen im Straßenland der Erna-Berger-Straße.“

Ein Kompensationserfordernis, das über die erwähnten Maßnahmen hinausgeht, wird in der Abwägung nicht gesehen.

7. Anregung:

Auf eine textliche Festsetzung zum Ausschluss von Spielhallen und Vergnügungsstätten oder Einrichtungen, die der Zurschaustellung von Personen dienen, sei mit der Begründung verzichtet worden, dass die reale Entwicklung seit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens keine Hinweise auf eine Konzentration dieser Nutzungen ergeben habe. Diese Begründung sei nicht nachvollziehbar, da die langfristige tatsächliche Entwicklung eines Standortes in dieser Form nicht vorhergesehen werden könne.

Die gewerbliche Entwicklung entlang der Leipziger Straße entspreche in Teilbereichen nicht den städtebaulichen Erwartungen an ein repräsentatives Zentrum, da bereits ein Großteil an Gewerbeflächen leer stehe und höherwertiges Gewerbe / Gastronomie sich schon seit einiger Zeit nicht mehr hier ansiedele. Im Bereich Leipziger Straße / Niederwallstraße existiere bereits eine Spielhalle, Anfragen von Betreibern ähnlicher Gewerbe gingen der Bauberatung für den Bereich Leipziger Straße immer wieder zu. Auch der Veränderungsdruck aus dem Bereich Potsdamer Straße solle in diesem Zusammenhang nicht vernachlässigt werden.

Eine entsprechende textliche Festsetzung zum Ausschluss von Spielhallen sowie o. g. Vergnügungsstätten werde als dringend erforderlich erachtet, da ansonsten die o. g. gewerblichen Einrichtungen innerhalb des Kerngebietes ohne Einschränkung zulässig seien. Die allgemeine Zulässigkeit stehe zum einen im Widerspruch zu dem im Bebauungsplanentwurf gesicherten Wohnanteil und zum anderen befände sich das Plangebiet innerhalb einer exponierten, öffentlichkeitswirksamen Lage, so dass auch aus diesem Grunde einer möglichen negativen Entwicklung des Gebietes bereits im voraus entgegengewirkt werden solle.

Abwägung:

Die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Spielhallen und Sexshows etc. musste entfallen, da nach der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Festsetzungen in Bebauungsplänen angesichts der konkreten Sachlage getroffen werden und eine aus der konkreten Örtlichkeit abgeleitete individuelle Beziehung zum jeweiligen Plangebiet haben müssen. Dies bedeutet für den Ausschluss von Vergnügungsstätten – hier für Spielhallen und Einrichtungen zur sexuellen Schaustellung von Personen –, es muss begründet werden, dass der Verdrängungseffekt auch im konkreten Plangebiet zu befürchten ist und dieser zu einer Verschlechterung der städtebaulichen Struktur führt. Hierzu müssen tatsächliche Anhaltspunkte genannt werden (vgl. auch OVG Berlin, Urteil vom 28. Juli 1989, Az.: OVG 2 A 3.88), wie zum Beispiel das Verhältnis von Bedarf und zur Verfügung stehender Geschäftsfläche, die Steigerung der Mieten auf eine Höhe, die der Fachhandel an dieser Stelle nicht mehr tragen kann, massive Verdrängungsversuche und anderes. Hierbei ist auch zu beachten, dass eine oder zwei solcher Einrichtungen nicht ohne weiteres städtebaulich unverträglich sind.

Der Hinweis auf eine Spielhalle an der Niederwallstraße ist folglich nicht ausreichend, um die potentielle Gefährdung der städtebaulichen Struktur im Bereich des Leipziger Platzes belegen zu können. Dies trifft insbesondere auch deshalb zu, da sich diese Spielhalle in mehr als 1,5 km Entfernung vom Leipziger Platz befindet und somit ein struktureller Zusammenhang mit der Entwicklung am Leipziger Platz nicht abgeleitet werden kann.

Es ist zudem sehr zweifelhaft, dass ein Ausschluss der oben genannten Nutzungen im Bereich des Leipziger Platzes einen positiven Einfluss auf die Ansiedlung von höherwertigem Gewerbe in der Leipziger Straße haben würde. Die beschriebene negative Entwicklung hat stattgefunden, ohne dass sich am Leipziger oder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-16 eine Spielhalle etc. angesiedelt hatte.

Auch ist ein negativer Veränderungsdruck aus dem Bereich der Potsdamer Straße nicht nachzuweisen.

Die Erwartungen an eine Entwicklung des Plangebietes als ein repräsentatives Zentrum in exponierter, öffentlichkeitswirksamer Lage ist dadurch begründet, dass bislang alle realisierten Vorhaben und Nutzungen im Plangebiet diesem Anspruch entsprechen und mit dem zukünftigen Bau des zweiten Dienstsitzes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit und weiteren möglichen Dienstgebäuden des Bundes, die sich über einen großen Teil des Plangebietes erstrecken, verfestigen werden.

Innerhalb der Versorgungsfläche sind Spielhallen etc. ohnehin nicht zulässig.

Der Anregung, prophylaktisch unerwünschte Nutzungen auszuschließen, für deren Ansiedlung es in diesem konkreten Fall keine Hinweise gibt, bzw. die aufgrund vorhandener oder bereits feststehender Nutzungen definitiv nicht zu erwarten sind, kann deshalb nicht entsprochen werden.

8. Anregung:

Die textliche Festsetzung Nr. 10.1 gehe teilweise ins Leere, da sich diese auf Flächen zum Anpflanzen auf Geländeniveau beziehe, der Bebauungsplan aber keine derartigen Flächen festsetze.

Abwägung:

Die Formulierung geht dann ins Leere, wenn keine Flächen zum Anpflanzen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Das ist hier aber nicht der Fall, da der Bebauungsplan diesbezügliche Festsetzungen im Innenhof trifft, ergänzt durch die Regelung, dass die Erdschicht mindestens 0,4m betragen muss. Die Festsetzung ist damit auf dieser Fläche vollziehbar. Eine Voraussetzung, dass sich diese Flächen nur auf gewachsenem Gelände befinden müssen, ist daraus nicht ableitbar.

9. Anregung:

Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen für Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten müsse jederzeit gewährleistet sein. Den Unterlagen nach werde entlang der Bahnanlagen ein Geh- und Leitungsrecht vorgesehen.

Abwägung:

Der Bebauungsplan übernimmt die planfestgestellten S-Bahnanlagen unter der Stresemannstraße nachrichtlich. Da sich diese unter der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befinden, bedurfte es keiner weiteren Regelung zur Sicherung einer Fläche mit einem Geh- und Leitungsrecht. Insofern liegt hier wohl ein Irrtum vor.

Ergebnis:

Alle vorgebrachten Anregungen – sowohl die öffentlichen, wie auch die privaten – sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Die Anregungen führten zu keiner Änderung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans. Es erfolgte eine redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 2.3 und 2.4 sowie der Begründung.

Ergänzend wurde die Bezeichnung der zuständigen Luftfahrtbehörde in der nachrichtlichen Übernahme berichtigt sowie redaktionell das Datum der Festsetzung zum angrenzenden Bebauungsplan I-15a hinzugefügt.

IV.14 Überleitungsvorschriften

Es wird von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 i. V. mit § 244 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht.

IV:15 Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 4. Mai 2006 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gebilligt.

Redaktionell wurde mit Änderungsvermerk vom 12. Mai die Zitierung der Rechtsgrundlagen zum Bauschutzbereich korrigiert sowie in der Überschrift zur TF 10.4 der Bezug zur nördlichen Seite gestrichen, da dies nicht mehr geregelt wird.

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) in Verbindung mit der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110);

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794) in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I 1950)

Berlin, den 31. Mai 2006

Ingeborg...J.u.n.g.e...R.e.y.e.r
Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans I-16 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Vom 31. Mai 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan I-16 vom 18. November 2005 für das Gelände zwischen dem Leipziger Platz, der Leipziger Straße, der westlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Leipziger Straße 3 und Niederkirchnerstraße 5, der Niederkirchnerstraße, der Stresemannstraße und dem Potsdamer Platz im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans II-B5 in den Bezirken Mitte und Tiergarten vom 28. Juni 1994 (GVBl. S. 213) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation, Vermessung, Wertermittlung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.