

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-200-2

zur Änderung der Bebauungspläne I-200 und I-200-1 für das Gelände zwischen Spree,
Wilhelmstraße, Verlängerung der Behrenstraße und der Bezirksgrenze zwischen
Tiergarten und Mitte im Bezirk Mitte

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 22. Januar 2004

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 6 vom 12.02.2004, S. 75

Inhaltsübersicht

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG	4
3. BEGRÜNDUNG UND ABWGÄUNG	5
4. VERFAHREN	17
 RECHTSGRUNDLAGEN	 20

SenStadtUm

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Die Grundstücke am Pariser Platz wurden seit Mitte der 90er-Jahre auf der Grundlage des Bebauungsplans I-200 bebaut und auch der Platz selbst nach historischem Vorbild neu gestaltet. Das Grundstück Pariser Platz 2 bildet heute den letzten Baustein zur Wiederherstellung der historischen Platzfigur.

Die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) beabsichtigen, auf dem Grundstück Pariser Platz 2 wieder ein Botschaftsgebäude am historischen Standort zu errichten. Das an der Südwestecke des Pariser Platzes gelegene Grundstück wurde 1931 von den USA erworben. Nach der Wiedervereinigung Deutschlands entschieden die USA wieder ein Botschaftsgebäude zu errichten und lobten 1994 einen Wettbewerb aus.

Aufgrund verschärfter Sicherheitsanforderungen, die nach den Anschlägen auf die Botschaften der USA in Kenia und Tansania im August 1998 von der amerikanischen Regierung gestellt wurden, konnte der 1995 prämierte Wettbewerbsentwurf nicht ausgeführt werden. Ungeachtet dessen haben die Vereinigten Staaten von Amerika an ihrer grundsätzlichen Bauabsicht festgehalten und durch die im Wettbewerbsverfahren mit dem 1. Preis ausgezeichneten Architekten Moore Ruble Yudell mit Gruen Associates einen Bebauungsentwurf erarbeiten lassen. Der vorliegende Bebauungsentwurf wurde mit den beteiligten Institutionen in Berlin abgestimmt und unter Berücksichtigung von Bebauungsplanvorgaben (festgesetzte Bebauungspläne I-200 und I-200-1) mehrfach überarbeitet.

Der Senat von Berlin unterstützt die Absicht der Vereinigten Staaten von Amerika zur Errichtung eines Botschaftsgebäudes am historischen Standort Pariser Platz. Unter Würdigung der Sicherheitsanforderungen für die Botschaft der USA hat sich das Land Berlin mit den Vertretern der Vereinigten Staaten von Amerika auf ein Baukonzept verständigt, das an der Ebertstraße und an der Behrenstraße ein Zurücksetzen der Bauflucht gegenüber den straßenseitigen Grundstücksgrenzen ermöglicht. Für die Behrenstraße haben sich die Beteiligten darüber hinaus auf die Verlegung der Fahrbahn geeinigt, wobei die im Bebauungsplan I-201 festgesetzte nördliche Straßenbegrenzungslinie für die Behrenstraße nicht geändert werden muss. Am Pariser Platz wird der Botschaftsneubau die bisher vorgegebene und im Bebauungsplan I-200-2 festgesetzte historische Bauflucht aber aufnehmen, so dass der Platz in seiner räumlichen Fassung vervollständigt werden kann.

Die Änderung des Bebauungsplans I-200 ist erforderlich, da die Festsetzung von Baulinien entlang der Ebertstraße und der Behrenstraße nicht mit den zurückgesetzten Baufluchten des

Botschaftsgebäudes vereinbar ist und das Vorhaben in der geplanten Form auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig ist.

Der Bebauungsplan I-200-1, der die Neufassung einiger textlicher Festsetzungen des Bebauungsplans I-200 zur Ermöglichung des inzwischen realisierten Bauvorhabens für die Akademie der Künste beinhaltet, muss zusammen mit dem Bebauungsplan I-200 geändert werden, da die 1999 erfolgte Neufassung der textlichen Festsetzung 9.5 zur Begrenzung der Fassadenöffnungen auch für das geplante Botschaftsgebäude der Vereinigten Staaten von Amerika, das zum Pariser Platz eine schlitzartige Öffnung erhalten soll, einer besonderen Regelung bedarf. Darüber hinaus besteht ein Änderungserfordernis auch deshalb, weil die vorgesehene Baukörperausbildung hinsichtlich der Höhenstaffelung und der Ausbildung von Traufen und Hauptgesimsen bzw. der Gestaltung der Dachlandschaft in Details von den Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplans I-200 abweicht.

Ein bloßer Rückgriff auf die Befreiungsmöglichkeit von den Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans I-200 bzw. I-200-1 ist nicht gewollt, weil unter Berücksichtigung der bereits festgesetzten Gestaltungsregelungen die geänderten textlichen Festsetzungen eine systematisch bessere Bewältigung des Problems gewährleistet.

Da der Bebauungsplan I-200-2 die Bebauungsplänen I-200 und I-200-1 nur ändert, musste die Geltungsbereichsumschreibung im Titel des Bebauungsplanes I-200-2 von den Bebauungsplänen I-200 und I-200-1 aus verfahrenssystematischen Gründen wörtlich übernommen werden. Die im Titel aufgeführte „Verlängerung der Behrenstraße“ und die „Bezirksgrenze zwischen Tiergarten und Mitte“ stimmen mit der jetzigen örtlichen Situation nicht mehr überein. Die Behrenstraße wurde bis zur Ebertstraße ausgebaut. Die Bezirksgrenze zwischen Tiergarten und Mitte ist jetzt eine Ortsteilgrenze.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Durch die Änderung der Bebauungspläne I-200 und I-200-1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des zu errichtenden Botschaftsgebäudes für die Vereinigten Staaten von Amerika geschaffen werden.

Das planerische Grundkonzept, das mit den Bebauungsplänen I-200 und I-200-1 (Pariser Platz) verfolgt wird (siehe hierzu Punkt 2.2 "Ziele und Zwecke der Planung" in der Begründung zum Bebauungsplan I-200), wird durch die angestrebten Änderungen nicht beeinträchtigt. Die mit dem Bebauungsplan angestrebte Rekonstruktion der historischen geschlossenen Raumgestalt des Pariser Platzes wird durch das geplante Bauvorhaben der Botschaft der Vereinigten

Staaten von Amerika vervollständigt. Die für die südliche Platzwand des Pariser Platzes vorgeschriebene Höhenbegrenzung und Fassadengliederung wird berücksichtigt. Die geplante schlitzzartige Fassadenöffnung stellt die angestrebte Raumbildung des Pariser Platzes nicht in Frage. Durch die Ermöglichung von geringfügig höheren Bebauungshöhen an der Ebertstraße wird die stadträumliche Wirkung des Brandenburger Torres nicht beeinträchtigt. Die für die Behrenstraße angestrebte Ausbildung einer neuen Stadtkante wird auch bei Zurücksetzen der Gebäudeflucht eines einzelnen Gebäudes erreicht, zumal eine geschlossene Bebauung gewahrt bleibt.

3. Begründung und Abwägung der Planänderungen

3.1 Planungsrechtliche Grundlage für zurückgesetzte Baufluchten an der Ebertstraße und an der Behrenstraße

Nach den Vorgaben des Bebauungsentwurfs der Architekten Moore, Ruble und Yudell sollen an der Ebertstraße und an der Behrenstraße die Außenwände des geplanten Botschaftsgebäudes um 7,0 m hinter den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zurückbleiben. An der Behrenstraße ist beabsichtigt, die Brandwand des Nachbargebäudes Pariser Platz 3 durch einen ca. 21 m hohen Treppenhausturm zu verdecken. Darüber hinaus ist entlang der Behrenstraße ein eingeschossiger Vorbau vorgesehen.

Das Zurückversetzen der Hauptgebäudefluchten um 7,0 m gegenüber den straßenseitigen Grundstücksgrenze ermöglicht es, den mit den Vereinigten Staaten von Amerika vereinbarten Sicherheitsabstand von 25,0 m zu den Straßenfahrbahnen einzuhalten. In der Behrenstraße wird zusätzlich die Verlegung der Fahrbahn nach Süden erforderlich. Die Vereinigten Staaten von Amerika und das Land Berlin haben hierzu eine vertragliche Regelung (Memorandum of Understanding) getroffen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fahrbahnverlegung bzw. für die hierzu erforderliche Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche werden im Bebauungsplan I- 202 a geschaffen.

Zur planungsrechtlichen Ermöglichung der zurückgesetzten Gebäudefluchten an der Ebertstraße und an der Behrenstraße wird die bisherige Festsetzung des Bebauungsplans I-200 an den betreffenden straßenseitigen Grenzen des Grundstücks Pariser Platz 2 von Baulinien in Baugrenzen geändert.

Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO musste auf der bisher geltenden Baulinie gebaut werden. Hingegen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bei einer festzusetzenden Baugrenze ein Zurücktreten des Gebäudes oder von Gebäudeteilen hinter der Baugrenze zulässig. Eine Beschränkung der Zulässigkeit des Zurücktretens des Baukörpers in der Tiefe ist im

Bebauungsplan I-200-2 nicht erforderlich, da davon ausgegangen werden kann, dass das Botschaftsgebäude nur bis zu 7 Meter hinter der Baugrenze zurücktreten wird, denn nach den vertraglichen Regelungen zwischen der Regierung der Vereinigten Staaten von Amerika und dem Land Berlin (Memorandum of Understanding) hat sich die US-Regierung dementsprechend verpflichtet. Eine Verschiebung der vorgesehenen Baugrenze oder der bisher festgesetzten Baulinie um 7 m kommt nicht in Frage, weil eine größtmögliche Flexibilität für spätere Erweiterungen der Amerikanischen Botschaft gewährleistet werden soll und an der Behrenstraße ein eingeschossiger Vorbau ermöglicht werden soll.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan I-200 ist das „Leitbild“ die kritische Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses. Dieses Leitbild sollte mit den bisher festgesetzten Baulinien verfolgt, kann im konkreten Fall aber auch durch die Festsetzung von Baugrenzen erreicht werden.

An der Ebertstraße wird die Änderung der betreffenden Baulinie in eine Baugrenze als für städtebaulich erforderlich erachtet, da auch eine gegenüber der Straße zurücktretende Gebäudefassade in der geplanten Form eine klare räumliche Fassung des Straßenraumes darstellt. Zudem wird die zurückgesetzte Gebäudeflucht in der Ansicht von der Straße des 17. Juni bzw. vom Platz des 18. März (Platz vor dem Brandenburger Tor) nur eingeschränkt wahrgenommen bzw. nicht als unverträgliche Störung empfunden werden. Zur Verbesserung der städtebaulichen Verträglichkeit des Fassadenrücksprungs des Botschaftsgebäudes, die in der Ansicht aus Richtung Süden eine 7 m breite Brandwand des Hauses Sommer freistellt, wird eine Fassadenverkleidung des Hauses Sommer in Naturstein angestrebt. Gespräche zwischen den zuständigen Vertretern der Vereinigten Staaten von Amerika und dem Eigentümer, dem Nutzer sowie dem Architekten des Hauses Sommer und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sollen eine einvernehmliche Regelung zur Gestaltung der südlichen Brandwand entsprechend der Gestaltung der übrigen Außenwände des Hauses Sommer erreichen.

Eine Verschiebung der Straßenverkehrsfläche der Ebertstraße nach Westen kommt als Alternative zu einer zurückgesetzten Bauflucht des Botschaftsgebäudes nicht in Betracht. Zum einen würde hierdurch die Linearität des durch Baumreihen gesäumten Straßenraumes aufgehoben, zum anderen unverträglich in das angrenzende Gartendenkmal Großer Tiergarten eingegriffen.

Die Änderung der betreffenden Baulinie in eine Baugrenze, die ein Zurücksetzen der Bauflucht an der Behrenstraße ermöglicht, ist städtebaulich vertretbar, da das Zurücksetzen der Bauflucht auf ein Grundstück beschränkt ist. Die mit der Bebauungsplanung für den Bereich der Behrenstraße angestrebte Ausbildung einer neuen Stadtkante wird durch das ermöglichte

Zurücksetzen der Gebäudeflucht eines einzelnen Gebäudes nicht in seinen Grundzügen beeinträchtigt. In der Ansicht aus südlicher Richtung bildet die Behrenstraßen-Fassade der US-Botschaft zusammen mit den Fassaden der Nachbargebäude eine klare Raumkante, die als Gegenüber zum Denkmal für die ermordeten Juden Europas mit der Bebauungsplanung für den Bereich des Pariser Platzes unverändert angestrebt wird.

Der an der südöstlichen Grundstücksgrenze vorgesehene bis an den Gehweg heranreichenden Treppenhausturm verdeckt mit einer Höhe von rund 21 m die Brandwand des Nachbargebäudes Pariser Platz 3 nahezu vollständig. Zur städtebaulichen Verträglichkeit der gegenüber der Behrenstraße zurückgesetzten Flucht des Botschaftsgebäudes trägt auch der geplante eingeschossige Vorbau bei, der bis an den Gehweg heranreicht und Sicherheitseinrichtungen wie den Wachdienst aufnehmen soll.

Eine über das geplante Maß hinausgehende Verschiebung der Behrenstraße um weitere 7,0 m kommt nicht als Alternative zum Zurücksetzen der Gebäudeflucht des Botschaftsgebäudes in Betracht, da hierdurch unverträglich in die Fläche des Denkmals für die ermordeten Juden Europas eingegriffen würde.

Bei der Abwägung über die Zulässigkeit zurückgesetzter Baufluchten an der Ebertstraße und an der Behrenstraße wird auch berücksichtigt, dass das Grundstück im Falle der Verhinderung des Botschaftsneubaus voraussichtlich weiterhin über einen längeren Zeitraum unbebaut bliebe. Die mit der Bebauungsplanung vordringlich angestrebte Rekonstruktion der historischen Platzfigur des Pariser Platzes wäre somit auf unbestimmte Zeit nicht umsetzbar.

In Abwägung mit den Zielen, den Pariser Platz wieder räumlich zu fassen, die Botschaft der USA mit den erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen wieder am historischen Standort zu ermöglichen sowie negative Auswirkungen auf den Großen Tiergarten und das Denkmal für die ermordeten Juden Europas zu vermeiden, sollen die mit dem Zurückbleiben des Botschaftsgebäudes hinter den straßenseitigen Baugrenzen verbundenen Abweichungen vom städtebaulichen Idealkonzept hingenommen werden.

Durch die Änderung von Baulinien in Baugrenzen an der Ebertstraße und an der Behrenstraße entfällt für das Grundstück Pariser Platz 2 teilweise die in der textlichen Festsetzung 3.1 Abs. a) vorgegebene Verpflichtung zum Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen (über alle Geschosse in einer Tiefe von 10,0 m hinter der festgesetzten straßenseitigen Baulinie). Während am Pariser Platz unverändert ein seitlicher Grenzanbau an das Grundstück Pariser Platz 3 vorgeschrieben ist, kommt für die südliche und die westliche Grenze des Grundstücks Pariser Platz 2 nun Absatz b) der textlichen Festsetzung 3.1. zum Tragen, der den seitlichen Grenzanbau (bis zur zulässigen Oberkante baulicher Anlagen) erlaubt. Eine zusätzliche Festsetzung, die an der Ebertstraße das Anbauen an die südliche Grenze des Grundstücks Pariser Platz 1 (Haus Sommer) und an der Behrenstraße das Anbauen an die westliche Grenze

des Grundstücks Pariser Platz 3 zwingend vorschreibt, ist aufgrund der bestehenden Vereinbarungen (vertraglichen Regelungen) zwischen der Regierung der Vereinigten Staaten von Amerika und dem Land Berlin entbehrlich. Zudem ermächtigt § 6 Abs. 1 der Berliner Bauordnung die Bauaufsichtsbehörde im Falle einer vorhandenen Nachbarbebauung den Grenzanbau zu verlangen. Außerdem zwingen die Sicherheitsanforderungen und der Platzbedarf der US-Botschaft zum Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen.

3.2 Planungsrechtliche Grundlage für einen "Fassadenschlitz" in der Fassade zum Pariser Platz

Der Entwurf für das Botschaftsgebäude sieht für die Fassade am Pariser Platz eine schlitzartige senkrechte Öffnung vor, die oberhalb des mit einem Vordach versehenen Hauptzuganges ansetzt und bis zur Traufkante reicht. Der an der Außenkante der Fassade 7,1 m breite und sich dahinter auf rund 5,0 m verjüngende Schlitz gibt den Blick frei in einen runden Lichthof.

Das über dem Botschaftshauptzugang am Pariser Platz vorgesehene Vordach kann in Anwendung der textlichen Festsetzung 3.5 zugelassen werden, da die in der Festsetzung vorgesehenen Obergrenzen für die Fläche (50 m²) und die Tiefe (5,5 m) des Vordachs nicht überschritten werden.

Zur Ermöglichung des geplanten Fassadenschlitzes wird die Baulinie in dem betreffenden Abschnitt für eine Bebauung oberhalb von 3,5 m (= 38,3 m über NN), d.h. für den Bereich der Obergeschosse durch eine 7,5 m lange Baugrenze ersetzt. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird hierzu um eine entsprechende Nebenzeichnung ergänzt. Durch die 7,5 m lange Baugrenze soll eine möglichst große Flexibilität für die Platzierung des Fassadenschlitzes erreicht werden.

Da der Fassadenschlitz in seiner Größe die gemäß textlicher Festsetzung 9.5 mit 40 m² vorgegebene Obergrenze für Fassadenöffnungen am Pariser Platz überschreitet, wird der entsprechende Bereich der Fassade (Punkte S und T) aus der Regelung herausgenommen. Somit ist für diesen Bereich der Fassade eine größere Fassadenöffnung als 40 m² zulässig.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die textliche Festsetzung 9.5 bereits durch das Änderungsverfahren des Bebauungsplans I-200-1 für das Bauvorhaben der Akademie der Künste auf dem Grundstück Pariser Platz 4 modifiziert wurde. Die im Änderungsbebauungsplan I-200-1 festgesetzte Neufassung wird somit erneut geändert.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan I-200 sind die Form und Größe der Fassadenöffnungen von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild und die angestrebte

Geschlossenheit des Pariser Platzes. Deshalb sollten die größten zusammenhängenden Fassadenöffnungen nicht mehr als halb so groß sein, wie die mittlere Tordurchfahrt des Brandenburger Tores, um auch bei Nacht die Geschlossenheit des Platzraumes zu bewahren. Die Ermöglichung des größeren Fassadenschlitzes für das Botschaftsgebäude ist vor allem deshalb städtebaulich gewollt, weil die Geschlossenheit des Platzraumes auch bei Nacht durch den Fassadenschlitz nicht beeinträchtigt wird. Im Gegensatz zum weit in den Großen Tiergarten hineinreichenden Blick von Pariser Platz durch das Brandenburger Tor wird der Blick auf das Botschaftsgebäude durch die hinter dem Fassadenschlitz gelegene Wand der Rotunde räumlich begrenzt. Die Außenwand des Gebäudes wie die gesamte südliche Wand des Pariser Platzes wird somit als geschlossen wahrgenommen werden, zumal sich der Schlitz in Randlage der Platzwand befindet.

Da die Fassade des Botschaftsgebäudes zudem in der Erdgeschosszone die vorgegebene Bauflucht einhält und die vorgesehene Fassadenöffnung als vertikaler Schlitz ausgebildet werden soll, ist die Änderung der Baulinie in eine Baugrenze für einen schmalen Teilbereich städtebaulich erforderlich.

3.3 Planungsrechtliche Grundlage für Überschreitungen der Höhen einzelner Gebäudeteile

Durch das Zurückversetzen der Bauflucht an der Ebertstraße steht für die Bebauung des Grundstücks Pariser Platz 2 eine geringere Grundstücksbreite (in Ost-West-Richtung) zur Verfügung. Da ein reines Verschieben des Gebäudeflügels an der Ebertstraße um 7,0 m den Innenhof auf einen schmalen Schlitz reduziert hätte und eine ausreichende Belichtung der Arbeitsräume nicht mehr gewährleistet gewesen wäre, musste auf eine Brandwandbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze, wie sie im Wettbewerbsentwurf von 1994/95 noch vorgesehen war, verzichtet werden. Als Ersatz für diese Einschränkung sollen die übrigen Gebäudeflügel um jeweils ein Geschoss erhöht werden, so dass das Raumprogramm für die Botschaftsnutzung auf dem Grundstück nach wie vor auf dem Grundstück untergebracht werden kann.

An der Behrenstraße sowie im südlichen Abschnitt der Ebertstraße ist die Realisierung von sechs Geschossen, die im neuen Bebauungsentwurf vorgesehen sind, innerhalb der zulässigen Bebauungshöhe von 30,0 m (= OK 64,8 m über NN) problemlos möglich. Abweichungen vom Bebauungsplan I-200 ergeben sich hier allein durch die Vorgaben zur Ausbildung eines Daches mit zugehöriger Traufe bzw. eines Staffelgeschosses mit zugehörigem Gesims (siehe Punkt 3.4 dieser Begründung).

Auf den nördlichen Teilflächen des Grundstücks Pariser Platz 2, für die der Bebauungsplan I-200 eine Höhenbegrenzung auf 20,0 m über Platzniveau (= OK 54,8 m über NN) vorgibt, sind Planänderungen erforderlich, um:

- a) eine fünfgeschossige Bebauung entlang der Ebertstraße und eine darüber hinausragende Sichtschutzwand,
- b) eine vom Pariser Platz nach hinten ansteigende Rundmauer (Rotunde), die einen über dem Eingangsbereich gelegenen Lichthof räumlich fasst, sowie
- c) einen im Abstand von rund 50 m zum Pariser Platz vorgesehenen 30,5 m hohen Turmaufbau zu ermöglichen.

3.3.1 Planungsrechtliche Grundlage für eine fünfgeschossige Bebauung entlang der Ebertstraße und eine darüber hinausragende Sichtschutzwand

Am Pariser Platz würde das Raumgefüge des Platzes in seiner Gesamtwirkung durch ein Überschreiten der mit 20,0 m (= OK 54,8 m über NN) festgesetzten maximalen Bebauungshöhe erheblich gestört. Auch das an der südwestlichen Platzecke vorgesehene Botschaftsgebäude der USA muss daher mit seiner Pariser-Platz-Fassade die im Bebauungsplan I-200 enthaltenen Höhenvorgaben einhalten. Parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze wird in einem Abstand von 10,5 m in südlicher Richtung die zulässige Oberkante von 20,0 m (= OK 54,8 m über NN) auf 21,6 m (= OK 56,4 m über NN) erhöht. Durch diese Erhöhung kann der Nordflügel des künftigen Botschaftsgebäudes auf der vom Platz abgewandten Seite ein zusätzliches fünftes Geschoss aufweisen, das jedoch vom Pariser Platz aus nicht sichtbar sein soll und wird.

Der fünfgeschossige Teil des nördlichen Gebäudeflügels findet an der Ebertstraße seine – auch nach außen hin sichtbare – Fortsetzung. Dabei wird der stadträumlich sensible Übergang zum Haus Sommer durch einen viergeschossigen Gebäudeteil (OK 54,8 m über NN) gebildet. Der anschließende fünfgeschossige Gebäudeteil überschreitet mit einer Attikahöhe von 20,8 m und einer Geländerhöhe von 21,6 m die hier bisher zulässige Bebauungshöhe um 0,8 m bzw. 1,6 m. Attika und Geländer sind jedoch mit einem Abstand von 10,5 m so weit von der Pariser-Platz-Kante entfernt, dass sie vom Platz aus nicht sichtbar sind.

Sichtbar sein wird hingegen eine auf diesem Gebäudeteil vorgesehene Sichtschutzwand, die mit einer Höhe von ca. 2,7 m (OK 23,6 m über Platzniveau) erforderliche technische Dachaufbauten verdeckt. Zum Pariser Platz hin beträgt die Länge der Sichtschutzwand ca. 10,0 m.

Da die erforderlichen Änderungen der Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) nicht die gesamte Grundstücksfläche betrifft, wird die Planzeichnung des Bebauungsplans um eine zusätzliche Baugrenze ergänzt, die im Abstand von 10,5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze

verläuft und die platzseitige Fläche mit der zulässigen Oberkante von 54,8 m über NN von der Fläche mit der geringfügig erhöhten zulässigen Oberkante von 56,4 m über NN trennt.

Um eine darüber hinausragenden Sichtschutzmauer zulassen zu können, wird eine textliche Festsetzung (2.5) ergänzt, die Überschreitungen der zulässigen Oberkante von 56,4 m über NN um bis zu 2,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise ermöglicht.

Nach der Begründung zum festgesetzten Bebauungsplan I-200 ist wesentliches Ziel der Höhenbegrenzung, dass die Neubebauung in Maßstab und Proportion auf das Brandenburger Tor Bezug nimmt und sich diesem unterordnet. Die Erhöhung der zulässigen Bebauungshöhe an der Ebertstraße sowie für die zurückliegenden Gebäudeteile am Pariser Platz ist mit diesem Ziel vereinbar und städtebaulich verträglich, da sie in ihrem Umfang nur geringfügig ist und die betreffenden Bauteile vom Pariser Platz aus nicht sichtbar sein werden.

Zudem wird die angestrebte stadträumliche Dominanz des Brandenburger Tores in der Ansicht aus der Ebertstraße bzw. vom Platz des 18. März durch die geringfügig größere Bebauungshöhe des nördlichen Gebäudeteils nicht beeinträchtigt. Hierzu trägt neben dem Abstand von rd. 60 m zum Brandenburger Tor auch das Zurücksetzen des Botschaftsgebäudes gegenüber der Ebertstraße und die verbliebene Gebäudehöhe von 20 m (= OK 54,8 m über NN) für das 10,5 m lange Verbindungsstück zwischen dem Grundstück Pariser Platz 1 (Haus Sommer) und dem Botschaftsgebäude entlang der Ebertstraße bei.

Die Beeinträchtigung der Stadtgestalt, die mit einer vom Pariser Platz aus sichtbaren Wand auf dem Dach des nördlichen Gebäudeteils einhergeht, soll in Abwägung mit den Sicherheits- und Ausstattungsbelangen der Botschaftsnutzung hingenommen werden. Die Beschränkung auf den Ausnahmetatbestand und hierbei auf untergeordnete Bauteile stellt sicher, dass die Breite der vom Pariser Platz aus sichtbaren Bauteile gering gehalten werden kann.

3.3.2 Planungsrechtliche Grundlage für eine vom Pariser Platz nach hinten ansteigende Rundmauer

Der Entwurf für das Botschaftsgebäude der Vereinigten Staaten von Amerika sieht über dem Eingangsbereich am Pariser Platz einen runden Innenhof vor. Den oberen Abschluss dieser Rotunde bildet eine Mauer, die an der Pariser-Platz-Fassade ansetzt und nach hinten (in Richtung Süden) schräg ansteigt. Das bereits im Wettbewerbsentwurf von 1994/95 enthaltene Architekturelement der Rotunde wurde in dem überarbeiteten Entwurf in der Form modifiziert, dass beim Blick vom Pariser Platz auf das Botschaftsgebäude die Maueroberkante der Rotunde nicht über die Attika der platzseitigen Fassade hinweg sichtbar ist.

Zur Zulässigkeit der in ihrer Höhe ansteigenden Rotunde ist eine Modifizierung der textlichen Festsetzung 2.4 des Bebauungsplans I-200 erforderlich. Diese Festsetzung ermöglicht in Bereichen mit einer zulässigen Oberkante von 54,8 m über NN ausnahmsweise ein Überschreiten der Höhenbeschränkung um bis zu 2,0 m, sofern das betreffende Bauteil nicht vom Pariser Platz aus sichtbar ist (Verweis auf die textliche Festsetzung 9.3). Die bisherige Beschränkung der Ausnahmeregelung auf technische Aufbauten wird auf untergeordnete Bauteile erweitert. Die Erweiterung des Anwendungsbereichs der Ausnahmeregelung der textlichen Festsetzung 2.4 ist städtebaulich vertretbar, da die Anwendungsvoraussetzung der Nicht-Sichtbarkeit vom Pariser Platz unverändert bestehen bleibt.

Der im (neu festgesetzten) Bereich mit einer zulässigen Oberkante von 56,4 m über NN gelegene Teil der Rotunde, die hier bis zu einer Höhe von 57,0 m über NN ansteigt, kann in Anwendung der textlichen Festsetzung 2.5 zugelassen werden, die für untergeordnete Bauteile ebenfalls ausnahmsweise Überschreitungen der zulässigen Oberkante um bis zu 2,0 m ermöglicht.

Mit der Ausnahmeregelung der geänderten textlichen Festsetzung 2.4 kann auf dem Grundstück Pariser Platz 2 auch ein Vortreten von Bauteilen in geringfügigem Umfang vor die Baugrenze, die die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer zulässigen Oberkante von 56,4 m über NN von den überbaubaren Grundstücksflächen mit einer zulässigen Oberkante von 54,8 m über NN trennt, zugelassen werden. Ein solches Vortreten ist nach dem bisherigen Entwurfsstand für das Botschaftsgebäude für einen rund 6,0 m breiten Gebäudeteil vorgesehen. Die Höhenüberschreitung durch diesen zwischen Rotunde und östlicher Grundstücksgrenze gelegenen untergeordneten Gebäudeteil ist städtebaulich vertretbar, da die betreffende Außenwand nicht vom Pariser Platz aus sichtbar ist.

3.3.3 Planungsrechtliche Grundlage für einen Turmaufbau an der Ebertstraße

Der Entwurf für das Botschaftsgebäude der USA sieht an der Ebertstraße in einem Abstand von rund 50 m zum Pariser Platz einen runden 30,5 m (= 65,3 m über NN) hohen Turmaufbau vor. Der Turm sowie die südlich anschließenden 27,6 bzw. 26,0 m hohen Bauteile überschreiten die hier bisher zulässige Oberkante von 20,0 m (= 54,8 m über NN). Der obere Teil des Turmes wird vom Pariser Platz aus sichtbar sein.

Zur Ermöglichung dieses Turmaufbaus und der angrenzenden Bauteile mit einer Höhe von 27,6 bzw. 26,0 m wird die betreffende Fläche in den Teil der überbaubaren Grundstücksfläche einbezogen, für den der Bebauungsplan I-200 eine zulässige Oberkante 64,8 m über NN (das sind ca. 30,0 m über Straßenniveau) festsetzt. In der Planzeichnung des Bebauungsplans I-200-

2 wird hierzu der Verlauf der Baugrenze, die die überbaubaren Grundstücksflächen mit der zulässigen Oberkante von 64,8 m über NN abgrenzt, entsprechend angepasst. Zur Zulässigkeit von geringfügigen Überschreitungen der Oberkante baulicher Anlagen, wie sie hier für den Turm um 50 cm erforderlich sind, wird durch textliche Festsetzung (2.6) ausnahmsweise Überschreitungen der Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 1,0 m nur für Bauteile mit einer Grundfläche unter 75 m zugelassen. Die Ausnahmeregelung wurde gewählt, damit die Überschreitung nur für den Turmaufbau zulässig ist und auf etwaige spätere Änderungen Einfluss genommen werden kann.

Aufgrund des großen Abstandes des Turmes zum Brandenburger Tor ist eine Beeinträchtigung der stadträumlichen Wirkung des Tores nicht gegeben. Auch wenn der obere Teil des Turmes vom nördlichen Gehweg des Pariser Platzes aus sichtbar sein wird, ist auch hier aufgrund der geringen Ansichtsbreite des Turmes und der großen Distanz zwischen dem Turm und dem nördlichen Gehweg des Pariser Platzes die Erhöhung der zulässigen Bebauungshöhe städtebaulich vertretbar. Darüber hinaus trägt dieser Turmaufbau auch zur Gliederung und Akzentuierung der insgesamt rund 100 m langen Fassade bei.

3.4 Zulässigkeit von Abweichungen von einzelnen Gestaltungsregelungen

Abgeleitet aus der Analyse der historischen Bebauung beinhaltet der Bebauungsplan I-200 Regelungen zur Höhenbegrenzung und Gliederung der straßenseitigen Fassaden sowie zur Ausbildung von Dach- und Staffelgeschossen. Die Höhenbegrenzung der Fassaden ergibt sich aus der Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- bzw. Hauptgesimshöhen in der Planzeichnung. Die Vorgaben zur horizontalen Fassadengliederung sowie zur Ausbildung von Dach- und Staffelgeschossen finden in den textlichen Festsetzungen 9.1 und 9.2 Ausdruck.

Das geplante Bauvorhaben Botschaftsneubau der USA berücksichtigt die Bebauungsplanvorgaben zur Dimensionierung und horizontalen Gliederung der Pariser-Platz-Fassaden. (Zur Abweichung bezüglich der zulässigen Öffnungsgröße siehe Punkt 3.2 dieser Begründung.) Für die Fassaden an der Ebertstraße und an der Behrenstraße weicht das Vorhaben hingegen von den Bebauungsplanfestsetzungen ab, und zwar

- a) durch den Verzicht auf die Ausbildung eines Gesimses bzw. eines gesimsähnlichen Abschlusses auf einer Höhe von 16,7 m an der Ebertstraße, im nördlichen Teil, und
- b) durch den Verzicht auf die Ausbildung von schrägen Dächern bzw. auf das deutliche Zurückversetzen von Staffelgeschossen oberhalb einer Höhe von 22,0 m an der Behrenstraße und an der Ebertstraße, im südlichen Teil.

3.4.1 Verzicht auf die Ausbildung eines Gesimses bzw. eines gesimsähnlichen Abschlusses auf einer Höhe von 16,7 m im nördlichen Teil der Ebertstraße

Die im Bebauungsplan I-200 festgesetzte Traufhöhe/Hauptgesimshöhe von 16,7 m (51,5 m über NN) für die nördlich und südlich an Haus Sommer bzw. Haus Liebermann anschließenden Gebäude nimmt auf die Hauptgesimshöhe des Brandenburger Torres Bezug, die nicht überschritten werden soll. Diese Höhen sollen in den anschließenden Fassaden in einer Hauptgesimslinie ihre Fortsetzung finden, die durch einen Rücksprung der darüber liegenden Fassadenfläche betont wird. Diese Bindung gilt auch weiterhin für die Pariser-Platz-Fassaden.

Die Ebertstraßen-Fassade des Botschaftsgebäudes der USA nimmt diese Vorgabe nur in dem unmittelbar an das Haus Sommer angrenzenden Gebäudeteil in einer Länge von rund 11 m auf. Für diese Teilfläche ist unverändert eine Höhenbegrenzung auf 20,0 m bzw. 54,8 m über NN vorgesehen. Im dem daran anschließenden Fassadenabschnitt mit einer zulässigen Oberkante von 21,6 m bzw. 56,4 m über NN wird die Höhenlinie in einem horizontalen Fassadenband fortgesetzt, das unterhalb der Fensteröffnungen des fünften Geschosses verläuft. Dabei ist das fünfte Geschoss nicht gegenüber dem vierten Geschoss zurückgesetzt, um die erforderlichen Botschaftsnutzungen in gleich ausgebildeten Geschossen unterbringen zu können.

Auf die Ausbildung eines Hauptgesimses bzw. eines gesimsähnlichen Abschlusses auf einer Höhe von 16,7 m für die Ebertstraßen-Fassade des Botschaftsgebäudes der USA wird durch textliche Festsetzung (2.7) verzichtet, die eine Ausnahme unter der Voraussetzung eines deutlichen Zurücktretens der Fassade um mindestens 5 m und einer andersartigen Berücksichtigung in der Fassadengestaltung zulässt. Für die andersartige Berücksichtigung der Fassadengestaltung muss nach der textlichen Festsetzung 2.7 die Fassade auf einer Höhe zwischen 51,3 m über NN und 51,8 m über NN eine horizontale Gliederung gemäß textlicher Festsetzung 9.1 Satz 2 aufweisen. Sinngemäß bedeutet dies, dass die obere Fassadenfläche durch einen Wechsel des Materials, der Oberflächenstruktur oder der Farbe, durch plastische Gliederungselemente oder andere gestalterische Mittel mit gleicher Wirkung gegen die darunterliegende Fassadenfläche abzusetzen ist.

Die Ausnahmeregelung unter den genannten Vorgaben ist erforderlich, da die straßenseitig festgesetzte Baugrenze ein Heranbauen an die straßenseitige Grundstücksgrenze nicht ausschließt und in diesem Fall die bisherigen Regelungen zur horizontalen Fassadengliederung weiterhin gelten sollen.

Für den Fall, dass von der Ausnahmeregelung der textlichen Festsetzung 2.7 Gebrauch gemacht und damit auf ein Zurücksetzen des obersten Geschosses bzw. auf die Ausbildung des obersten Geschosses als Dachgeschoss verzichtet werden soll, muss die diesbezügliche

Gestaltungsbindung des Absatzes 1 der textlichen Festsetzung 9.2 außer Kraft gesetzt werden. Dem 1. Absatz der textlichen Festsetzung 9.2 wird daher eine entsprechende Ergänzung zur Klarstellung angefügt.

Der Verzicht auf die Ausbildung eines Gesimses bzw. eines gesimsähnlichen Abschlusses auf einer Höhe von 16,7 m und eines darüber liegenden Fassadenrücksprungs bzw. einer Dachschräge wird für städtebaulich verträglich erachtet, da die Ebertstraßen-Fassade des Botschaftsgebäudes deutlich gegenüber der straßenseitigen Grundstücksgrenze und somit gegenüber der straßenseitigen Bauflucht des Hauses Sommer zurückgesetzt ist. Zudem wird die Attika-Höhenlinie des Brandenburger Tores in einem horizontalen Gliederungselement der Fassade aufgenommen.

3.4.2 Verzicht auf die Ausbildung von Dächern bzw. Staffelgeschossen an der Ebertstraße, im südlichen Teil, und an der Behrenstraße

Die im Bebauungsplan I-200 festgesetzte Traufhöhe/Hauptgesimshöhe von 56,8 m über NN (= 22,0 m über Straßenniveau) für alle straßenseitigen Fassaden von Gebäuden mit einer maximal zulässigen Bebauungshöhe von 64,8 m über NN (= 30,0 m über Straßenniveau) orientiert sich an den in der Dorotheen- und Friedrichstadt üblichen Bebauungshöhen. Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen von 64,8 m wird durch das geplante Botschaftsgebäude der USA nur punktuell zur Ausbildung eines Turmes an der Ebertstraße überschritten (siehe Punkt 3.3.2 dieser Begründung).

Die Ausbildung einer Trauf- bzw. Hauptgesimslinie auf einer Höhe von 56,8 m über NN (= 22,0 m über Straßenniveau) wird durch die betreffenden Fassaden des Botschaftsgebäudes an der Ebertstraße und an der Behrenstraße teilweise berücksichtigt, jedoch ist die Fassadenfläche oberhalb dieser Linie nicht in der geforderten Tiefe gegenüber der darunter liegenden Fassade zurückgesetzt. Die oberen Fassadenflächen ragen über die gemäß textlicher Festsetzung 9.2 2. Absatz zu berücksichtigende 60-Grad-Linie hinaus. Die Südwestecke des Botschaftsgebäudes überragt darüber hinaus mit einer Höhe von annähernd 26,0 m die zulässige Trauf- bzw. Hauptgesimshöhe von 56,8 m über NN.

Auf die Ausbildung von schrägen Dächern bzw. auf das deutliche Zurückversetzen von Staffelgeschossen oberhalb einer Höhe von 56,8 m über NN (= 22,0 m über Straßenniveau) an der Behrenstraße und an der Ebertstraße, im südlichen Teil, wird durch textliche Festsetzung (2.8) verzichtet, die eine ausnahmsweise Überschreitung um bis zu 4,0 m zulässt. Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung ist jedoch nach der textlichen Festsetzung 2.8 ein deutliches Zurücktreten der betreffenden Fassade gegenüber der straßenseitigen Baugrenze um mindestens 5,0 m und eine horizontale Gliederung in einer Höhe

zwischen 55,8 m und 56,8 m über NN gemäß textlicher Festsetzung 9.1 Satz 2. Sinngemäß bedeutet dies, dass die obere Fassadenfläche durch einen Wechsel des Materials, der Oberflächenstruktur oder der Farbe, durch plastische Gliederungselemente oder andere gestalterische Mittel mit gleicher Wirkung gegen die darunterliegende Fassaden Fläche abzusetzen ist.

Die Bindung der Ausnahmeregelung an die genannten Vorgaben ist erforderlich, da die straßenseitig festgesetzte Baugrenze ein Heranbauen an die straßenseitige Grundstücksgrenze nicht ausschließt und in diesem Fall die bisherigen Regelungen zur horizontalen Fassadengliederung weiterhin gelten sollen.

Für den Fall, dass von der Ausnahmeregelung der textlichen Festsetzung 2.8 Gebrauch gemacht und damit für den zwischen 58,8 m über NN und 60,8 m über NN liegenden Gebäudeteil auf ein Zurücksetzen als Staffelgeschoss oder auf die Ausbildung als Dachgeschoss verzichtet werden soll, muss die diesbezügliche Gestaltungsbindung des Absatzes 2 der textlichen Festsetzung 9.2 außer Kraft gesetzt werden. Dem 1. Absatz der textlichen Festsetzung 9.2 wird daher eine entsprechende Ergänzung zur Klarstellung angefügt. Oberhalb von 60,8 m über NN gilt die Gestaltungsregelung des 2. Absatzes der textlichen Festsetzung 9.2 auch im Falle der Anwendung der Ausnahmeregelung der textlichen Festsetzung 2.8.

Der Verzicht auf die Ausbildung einer Dachschräge bzw. eines deutlich (hinter der 60-Grad-Linie) zurücktretenden Staffelgeschosses für die betreffenden Bauteile des Botschaftsgebäudes der USA ist an der Ebertstraße und an der Behrenstraße städtebaulich verträglich, da die jeweiligen Außenwände deutlich hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze und damit an der Behrenstraße auch hinter der Bauflucht des Nachbargebäudes Pariser Platz 3 zurückgesetzt sind. Darüber hinaus findet die Hauptgesimslinie des Nachbargebäudes Pariser Platz 3 in der Gestaltung der Behrenstraßen-Fassade des Botschaftsgebäudes gestalterisch Berücksichtigung.

Die Überschreitung der 22,0-m-Trauflinie (0 56,8 über NN) an der südwestlichen Gebäudeecke um rund 4,0 m trägt zur Eckbetonung bei. Sie ist auch deshalb städtebaulich verträglich, da die sich dann ergebende Höhe von 26,0 m über Straßenniveau nicht die insgesamt zulässige Oberkante baulicher Anlagen von 64,8 m über NN (= 30,0 m über Straßenniveau) ausschöpft und die darüber vorgesehene 3,5 m hohe Sichtschutzwand deutlich gegenüber der Hauptfassade zurückgesetzt ist.

4. Verfahren

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 23. Juni 2003 die Aufstellung des Bebauungsplans I-200-2 zur Änderung der Bebauungspläne I-200, festgesetzt durch Verordnung vom 25. Januar 1996 (GVBl. S. 75), und I-200-1, festgesetzt durch Verordnung vom 29. Juni 1999 (GVBl. S. 363), für das Gelände zwischen Spree, Wilhelmstraße, Verlängerung der Behrenstraße und der Bezirksgrenze zwischen Tiergarten und Mitte im Bezirk Mitte beschlossen.

Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) konnte abgesehen werden, da der Bebauungsplan I-200-2 keines der in Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben ermöglicht, sondern ausschließlich der Modifizierung des durch die Bebauungspläne I-200 und I-200-1 geschaffenen Planungsrechts dient.

Zur Beschleunigung des Planungsverfahrens ist bei der Änderung der Bebauungspläne I-200 und I-200-1 durch den Bebauungsplan I-200-2 gemäß § 13 Nr. 1 BauGB von einer Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) abgesehen worden. Die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens war möglich, da die Grundzüge der Planung durch die Planänderungen nicht berührt werden. Die Beteiligung der von den Bebauungsplanänderungen berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplans I-200-2 mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 14. Juli bis einschließlich 15. August 2003 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Behrenstraße 42 in Berlin-Mitte öffentlich ausgelegt. Als von der Planung Betroffene wurden die Botschaft der Vereinigten Staaten von Amerika sowie deren Berliner Kontaktarchitekten, die Eigentümer und Nutzer der angrenzenden Grundstücke Pariser Platz 1 und 3 sowie der Architekt des Hauses Sommer über die Planung informiert.

Als von der Planung betroffene Träger öffentlicher Belange wurden die Senatsverwaltung für Inneres und die Senatskanzlei, die oberste Denkmalschutzbehörde und das Landesdenkmalamt sowie das Landeskriminalamt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Darüber hinaus wurden die Abteilung Stadtentwicklung des Bezirksamts Mitte sowie der Entwicklungsträger DSK über die Planung informiert.

Während der Auslegungszeit und in den anschließenden Wochen sind bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung drei Bürgerschreiben von Einzelpersonen, eine

Stellungnahme der Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. sowie eine Stellungnahme des Architekten des Hauses Sommer eingegangen.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange und den sonstigen Beteiligten liegt eine Stellungnahme des Landeskriminalamtes vor.

Die Bürgereinwendungen richten sich sämtlich gegen die zurückgesetzten Fluchten des Botschaftsgebäudes an der Ebertstraße und an der Behrenstraße, die durch den Änderungsbebauungsplan I-200-2 planungsrechtlich ermöglicht werden. Implizit wird von den Einwendern somit die Beibehaltung der Baulinien im Süden und Westen des Baugrundstücks Pariser Platz 2 angeregt. Die im Einzelnen vorgebrachten Argumente sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe Punkt 3.1).

Der Vorschlag eines Bürgers den Botschaftsstandort an einen anderen zentralen Standort zu verlagern kann nicht berücksichtigt werden, weil in der Abwägung zum Bebauungsplan I-200-2 gemäß § 247 Abs. 1 BauGB den Belangen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt Deutschlands ergeben, Rechnung zu tragen ist. Zu diesen „Hauptstadt-Belangen“ gehören auch die Standorte der einzelnen Botschaften. In diesem Fall weist der Standort eine hohe politische (Nähe zur Bundesregierung) und historische Bedeutung (vor dem 2. Weltkrieg historischer Botschaftsstandort der USA) an diesem symbolischen Ort aus. Insofern liegt der Standortwahl eine politische Entscheidung zu Grunde. Deshalb kommt eine Verlagerung des Botschaftsstandortes nicht in Betracht.

Die von Bürgern vorgebrachte Anregung zur Verkleidung der südlichen Brandwand des Hauses Sommer wird durch eine entsprechende Gestaltungsvorgabe berücksichtigt. Die Baugenehmigung für die Errichtung des Botschaftsgebäudes nimmt diese Forderung auf.

Vom Landeskriminalamt (LKA) wurden Bedenken dahingehend geäußert, dass die Unterbringung von sicherheitsrelevanten Nutzungen in einem 7-m-Streifen hinter der Grundstücksgrenze nicht im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Die vom LKA vorgebrachte Argumentation, dass sicherheitsbedürftige Botschaftsnutzungen auf dem Grundstück einen Abstand von 7,0 m zur südlichen und westlichen Grundstücksgrenze einhalten müssen, um im Zusammenwirken mit den jeweils 18 m breiten Gehwegbereichen den erforderlichen Sicherheitsabstand von 25 m zwischen Gebäude und Fahrbahnrand sicherzustellen, kann mit Verweis auf das vom Land Berlin und den Vereinigten Staaten von Amerika unterzeichnete Memorandum of Understanding entkräftet werden (siehe 3.1). Außerdem haben die Vertreter der amerikanischen Botschaft erklärt, dass sie für die Folgen der Nichtinanspruchnahme des 7 Meter-Gebäuderücksprunghes die alleinige Verantwortung tragen

und keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen im konkreten Gefährdungsfall von der Stadt Berlin verlangt werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist der in den Bauantragsunterlagen vorgesehene 1½-geschossige Vorbau durchaus erwünscht, da so zum einen zwischen dem Nachbargebäude der DZ-Bank und dem zurückversetzten Botschaftsgebäude ein baulicher Übergang entsteht und zum anderen die Sicherheitskontrolle aufnehmen werden, die sich bei anderen Botschaften im öffentlichen Straßenland befinden („Blechcontainer“). Der Eindruck von vorgelagerten Provisorien sollte unbedingt vermieden und die offensichtlich benötigten Räume in die Architektur des Botschaftsgebäudes integriert werden.

Die von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. geforderte Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hat bereits im Rahmen der Aufstellung des (Ursprungs-)Bebauungsplans I-200 Berücksichtigung gefunden. Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme im Bereich des Reichstagufers, der Ebertstraße und der Dorotheenstraße durchgeführt worden. Abweichend vom Bebauungsplan I-200 konnten im westlichen Gehwegbereich der Wilhelmstraße aufgrund des Leitungsbestandes keine Bäume gepflanzt werden. Das hierdurch entstandene Kompensationsdefizit kann durch die vorgesehenen Pflanzung einer Doppelbaumreihe auf der Westseite der Ebertstraße sowie durch die Pflanzung von Bäumen auf der Nordseite der Behrenstraße ausgeglichen werden.

Der darüber hinaus vorgebrachte Vorschlag zur Aufnahme einer textlichen Festsetzung, die aufgrund der Nähe zum Großen Tiergarten die Verwendung von Kaltlichtlampen im Außenbereich zum Schutz nachtaktiver Insekten vorschreibt, kann aus planungssystematischen Gründen (fehlende Rechtsgrundlage und Ungleichbehandlung gegenüber anderen an den Großen Tiergarten anschließenden Grundstücke) keine Berücksichtigung finden.

Die beteiligten Denkmalschutzbehörden haben keine Bedenken gegen die Änderung der Bebauungspläne I-200 und I-200-1 geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass denkmalpflegerische Belange den Inhalten des Änderungsbebauungsplans I-200-2 nicht entgegenstehen.

Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat sich für die Bebauungsplanung kein neuer Sachverhalt ergeben, so dass eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans I-200-2 nicht erforderlich ist.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau-NVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches und der zugehörigen Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel" vom 17. Juni 1993 (GVBl. S. 268), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 1999 (GVBl. S. 346).

Berlin, den 22. Januar 2004

Senator für Stadtentwicklung

VERORDNUNG

über die Festsetzung des Bebauungsplans I-200-2 im Bezirk Mitte von Berlin

Vom 22. Januar 2004

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852), in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. Dezember 1999 (GVBl. S. 578), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan I-200-2 vom 23. Juni 2003 zur Änderung der Bebauungspläne I-200 und I-200-1 für das Gelände zwischen Spree, Wilhelmstraße, Verlängerung der Behrenstraße und der Bezirksgrenze zwischen Tiergarten und Mitte im Bezirk Mitte wird festgesetzt.

§ 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, Fachbereich Stadtplanung und Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, während der Dienststunden 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 BauGB) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

§ 4

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

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,

2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen 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.