

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-202c

für das Gelände der Verlängerung der Französischen Straße zwischen Mauerstraße und Ebertstraße, das Grundstück Mauerstraße 36-38, eine Teilfläche des Grundstücks Mauerstraße 39-42, das Grundstück Wilhelmstraße 56-59, Teilflächen der Wilhelmstraße und Behrenstrasse, einen Abschnitt der Ebertstraße und eine Teilfläche des Großen Tiergartens im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 29. August 2005

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 32 vom 16.09.2005, S. 472

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

- I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit
- I.2 Plangebiet
 - I.2.1 Gebietsentwicklung
 - I.2.2 Bestand
 - I.2.3 Natur und Landschaft
 - I.2.3.1 Geologie, Boden, Grundwasser
 - I.2.3.2 Bodenbelastungen (Altlasten)
 - I.2.3.3 Klima
 - I.2.3.4 Arten und Biotope
 - I.2.3.5 Landschaftsbild
 - I.2.3.6 Fauna
 - I.2.4 Eigentumsverhältnisse
- I.3 Planerische Ausgangssituation
 - I.3.1 Planungsrechtliche Vorgaben für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben vor Festsetzung des Bebauungsplans I-202c
 - I.3.2 Flächennutzungsplan
 - I.3.3 Stadtentwicklungsplanung (StEP Verkehr, Planwerk Innenstadt)
 - I.3.4 Landschaftsprogramm
 - I.3.5 Bereichsentwicklungsplanung
 - I.3.6 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
 - I.3.7 Bebauungspläne
 - I.3.8 Bauschutzbereich
 - I.3.9 Denkmalschutz

II. Planinhalt

- II.1. Entwicklungen der Planungsüberlegungen
 - II.1.1 Eingriffe in Natur und Landschaft
 - II.1.2 Geltungsbereich
- II.2. Intention des Plans
- II.3. Wesentlicher Planinhalt

- II.3.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen
 - II.3.1.1 Verkehr
 - II.3.1.2 Wohnen und Arbeiten
 - II.3.1.3 Öffentliche Parkanlage
 - II.3.1.4 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich
 - II.3.1.5 Zusammenfassende Abwägung
- II.3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- II.3.3 Berücksichtigung der Entwicklungsplanung in der Abwägung

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

- III.1 Auswirkungen auf den Verkehr
- III.2. Auswirkungen auf die Umwelt
 - III.2.1 Luftschadstoffe
 - III.2.2 Verkehrslärm
- III.3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft
 - III.3.1.2 Boden
 - III.3.1.2 Bodenbelastungen (Altlasten)
 - III.3.2 Klima
 - III.3.3 Arten und Biotope
 - III.3.4 Landschaftsbild

IV. Verfahren

Rechtsgrundlagen

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Planungsanlass war das Erfordernis, nach der Vereinigung Berlins für den Bereich zwischen den früheren Ministergärten und dem Spreeufer, der durch Kriegszerstörungen, spätere Abrisse und der Lage unmittelbar an der Sektorengrenze weitgehend brachgefallen war, wieder eine der historischen und stadträumlichen Bedeutung angemessene Bebauung und Nutzung einschließlich der hierfür erforderlichen Verkehrsverbindungen zu ermöglichen. Aus diesem Grunde sind bestimmte Bereiche, zu denen der Planbereich gehört, gemäß § 165 des Baugesetzbuchs durch Rechtsverordnung mit Wirkung vom 4. Juli 1993 als städtebaulicher Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel“ erklärt worden. Eines der Ziele dieser Entwicklungsmaßnahme ist die verkehrliche Anbindung und Erschließung des Gebietes, hier durch die Verlängerung der Französischen Straße von der Mauerstraße im Osten bis zur Ebertstraße im Westen als örtliche Verkehrsverbindung. Zudem wird die Straße zur Erschließung des „Denkmals für die ermordeten Juden Europas“ benötigt, das östlich der Ebertstraße, an den Planbereich angrenzend errichtet werden sollte bzw. wurde.

Zur Realisierung dieser ist Planungsrecht erforderlich. Um dieses zu erlangen, hat der Senatsausschuss "Berlin 2000" am 7. Mai 1996 beschlossen, dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Der Gemeinsame Ausschuss Bonn/Berlin hat diese Planung am 31. Mai 1996 bestätigt. Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung begründet sich auf § 9 AGBauGB (seinerzeit § 4c AGBauGB).

Am 13. März 1997 hat die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um angrenzende Flächen zu erweitern, weil die Verlängerung der Französischen Straße im Abschnitt zwischen der Mauerstraße und der Wilhelmstraße Auswirkungen auf angrenzende Baugrundstücke haben wird, die nur durch Einbeziehung der Grundstücksflächen in den Geltungsbereich bewältigt werden können.

Verfahrenshistorisch bedingt, werden die nördlich und südlich anschließenden Baugebiete und Verkehrsflächen westlich der Wilhelmstraße, auf die sich die Festsetzungen des Bebauungsplans I-202c auswirken können, in den Bebauungsplänen I-202a und I-202b, festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes I-202 c wird zugleich § 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB entsprochen, wonach in städtebaulichen Entwicklungsbereichen Bebauungspläne aufzustellen sind.

I.2. Plangebiet

I.2.1 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von der Friedrichstadt im Osten und dem Großen Tiergarten im Westen und umfasst ca. 2,6 ha. Im Gebiet südlich des Brandenburger Tores sind im vorvorigen Jahrhundert an der Wilhelmstraße mehrere Palais gebaut worden, wobei die Gärten der Palais westlich der Wilhelmstraße bis zur

heutigen Ebertstraße reichten. Diese Palais wurden in der Folgezeit bis zum 2. Weltkrieg durch Ministerien sowie der Reichskanzlei genutzt. Daher rührt die Bezeichnung „Ministergärten“ für die Grundstücke westlich der Wilhelmstraße genannt. Alle Gebäude sind im 2. Weltkrieg zerstört worden. Nach der Gründung der DDR 1949 und vor allem nach dem Bau der Berliner Mauer 1961 geriet das Gebiet in eine Art Stadtrandlage. Aber noch zu DDR-Zeiten wurde an der Wilhelmstraße (damals Otto-Grotewohl-Straße) mit einer Wiederbebauung der abgeräumten Brachflächen begonnen. Beiderseits der ehemaligen "Regierungsstraße" sowie auf den Flächen der ehemaligen Ministerien bzw. „Ministergärten“ entstanden zwischen 1987 und 1992 Wohnbauten in Plattenbauweise. Dabei wurde eine Trasse für eine Verlängerung der Französischen Straße nach Westen von Bebauung auf beiden Seiten der Wilhelmstraße freigehalten, wie sie schon seit Anfang des 20. Jahrhunderts geplant wurde, aber auf Grund der seinerzeit bestehenden Nutzung nicht verwirklicht werden konnte.

I.2.2 Bestand

Prägend für das Umfeld der Trasse für die Verlängerung der Französischen Straße waren im westlichen Bereich einerseits Brachflächen, auf denen das „Denkmal für die ermordeten Juden Europas“ errichtet wurde sowie weitere Wohnhäuser errichtet werden sollen, andererseits landschaftlich geprägte Flächen, auf denen sieben Landesvertretungen der Bundesländer beim Bund sowie ein Schulsportplatz gebaut wurden.

Das östliche Umfeld wird vor allem durch die Bauten der Friedrichstadt (Blockrandbebauung mit hoher Dichte) geprägt, die überwiegend durch den Bund genutzt werden: Deutscher Bundestag (Mauerstraße 36), Die Bundesbeauftragte für die Unterlagen des Staatssicherheitsdienstes der ehemaligen DDR (Mauerstraße 38), Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen (Mauerstraße 39-42, zu einem Denkmalbereich gehörend) und Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft, Dienstsitz Berlin (Wilhelmstraße 54, ein Baudenkmal).

Auf dem östlichen Trassenabschnitt zwischen Mauerstraße und Wilhelmstraße befindet sich ein großer, dem Gebäude Mauerstraße 36-38 zugeordneter Parkplatz mit 75 Stellplätzen und Müllcontainern. Ein zweiter Parkplatz mit zehn Stellplätzen des Bundesministeriums für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft liegt unmittelbar nördlich des Dienstgebäudes Wilhelmstraße 54, eingebettet in eine kleine Grünfläche an der Wilhelmstraße. Das nördlich der Grünfläche angrenzende Grundstück Wilhelmstraße 56-59 ist mit einem Wohnhaus bebaut, dessen Freiflächen teilweise auf der Trasse liegen. Genutzt werden die Freiflächen derzeit u.a. für die Anlieferung der Läden im Erdgeschoss, die Erschließung des Grundstücks Wilhelmstraße 55 (ehemals Flurstück 195, nun Flurstücke 339 und 340), 19 Stellplätze und grünegeprägte Kinderspielflächen. Sieben der Stellplätze und ein Teil der Spielflächen liegen auf der geplanten Straßentrasse.

Auf dem mittleren Trassenabschnitt zwischen Wilhelmstraße und Gertrud-Kolmar-Straße / Cora-Berliner-Straße befanden sich 2003 rund 45 Stellplätze eines großen, den Wohnhäusern westlich der Wilhelmstraße zugeordneten Parkplatzes.

Der westlich anschließende Trassenabschnitt zwischen Gertrud-Kolmar- bzw. Cora-Berliner-Straße und der Ebertstraße, war noch 2003 eine Brachfläche, ist derzeit bereits zur Erschließung des Denkmals für die ermordeten Juden Europas technisch hergestellt.

I.2.3 Natur und Landschaft

Den sich aus § 1a BauGB ergebenden Anforderungen an die verbindliche Bauleitplanung wird durch eine begleitende Untersuchung zur planerischen Eingriffsregelung Rechnung getragen. Deren Ergebnisse sind Gegenstand der Abwägung.

Auf der Brachfläche im Plangebiet erfolgte ab 1997 wegen erheblicher Bodenkontamination ein ca. 2 m tiefer Bodenabtrag.

Alle folgenden Bestandsbeschreibungen beziehen sich auf den Zustand vor dem Bodenabtrag 1997:

I.2.3.1 Geologie, Boden, Bodenwasser

Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Berliner Urstromtales, dessen durch Sedimentierung entstandener, oberflächennaher Aufbau überwiegend aus Kiesen und Sanden sowie untergeordnet aus Faulschlamm, Mudden und Torfen besteht. Diese Sedimente stehen in einer Mächtigkeit bis ca. 40,0 m an und bilden den oberen Grundwasserleiter mit relativ hohen Durchlässigkeitsbeiwerten. Eine natürliche Deckung bindiger Schichten, die das Eindringen von Schadstoffen in den oberen Grundwasserleiter verhindern könnten, fehlt im Plangebiet vollständig.

Sondierbohrungen im zwischen Ebert- und Wilhelmstraße gelegenen Teil des Plangebiets ergaben, dass das gesamte Gelände aufgeschüttet ist. Die Mächtigkeit dieser Aufschüttungen zwischen 0,5 und 4,0 m lässt eine deutliche Zunahme von Norden nach Süden erkennen. Der Aufschüttungshorizont besteht flächendeckend aus mittelsandigen, teilweise schwachtonigen Feinsanden mit Ziegelresten, Betonbruchstücken und Bruchsteinen.

Der unter der Aufschüttung natürlich anstehende Boden besteht aus Fein- und Mittelsanden mit grobsandigen und auch schwach schluffigen Einlagerungen. Wasserstauende Horizonte kommen nicht vor.

Boden

Insgesamt besitzt der anstehende Boden in Bezug auf wasserlösliche und flüssige Schadstoffe eine geringe bis sehr geringe Grundwasserschutzfunktion. Aufgrund des alkalischen Milieus (pH-Werte von 6,7 bis 7,8) ist von einer starken Bindungsfähigkeit des Bodens auf Metallionen (Schwermetalle) auszugehen.

Flächentyp	Versiegelung	Fläche in m ²	Flächenfaktor or Naturhaushaltswirksamkeit	Versiegelung des Bestandes in m ²
unversiegelte und unverdichtete Flächen mit Vegetation (Ruderalflora, Rasen, Ziergehölze, Bäume)	keine	3.520	1	0
unversiegelte, stark verdichtete, teildurchlässige Flächen, vegetationslos	mittel	2.600	0,5	1.300
unversiegelte, teildurchlässige Wegeflächen (wassergebundene Decken, Sand)	mittel	820	0,5	410
teilversiegelte Flächen (breitfugiges Pflaster, Rasenfuge)	hoch	0	0,3	
Pflasterflächen (Verbund, Klinker, Naturstein, Platten)	sehr hoch	4.100	0,15	3.485
vollversiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Kunststoff)	vollständig	5.160	0	5.160
Summe:		16.200		10.355

Tabelle: Versiegelung der Freiflächen im Bestand (Stand: 2003, ohne öffentliche Straßenflächen)

Bezogen auf die Summe der vorhandenen Freiflächen von 16.200 m² sind 10.355 m² der Freiflächen (das sind 64 %) versiegelt.

Für den Anteil aller versiegelten Flächen (einschließlich bestehender Wohnbebauung und öffentlicher Straßen) am gesamten Plangebiet ergibt sich folgendes Bild:

Flächentyp	Fläche in m ² (gerundet)	davon versiegelt in m ² (gerundet)	Versiegelungs- grad
Freiflächen	16.200	10.355	64 %
öffentliche Straßen	5.300	5.300	100 %
bestehende Bebauung	4.500	4.500	100 %
Summe	26.000	20.155	77,5 %

Tabelle: Versiegelung des Plangebietes insgesamt im Bestand (Stand 2003)

Der Gesamtversiegelungsgrad des Plangebietes liegt bei 77,5 % (Stand 2003).

Bodenwasser

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet schwankt zwischen 3,0 m und 3,5 m. Aufgrund der durchgeführten Grundwasserstandsmessungen ergab sich für das Gebiet ein genereller Grundwasserstrom in nördliche Richtung. Die großräumige Grundwasserfließrichtung ist in ungestörtem Zustand von Südost nach Nordwest zur Spree hin gerichtet. Aufgrund der sehr geringen Grundwasserfließgeschwindigkeit unterliegt die Fließrichtung angesichts zahlreicher Bautätigkeiten im Urstromtal ständigen Veränderungen.

Zur Ermittlung der für das Bebauungsplanverfahren relevanten Werte zum Wasserhaushalt des Plangebiets (Oberflächenabfluss, Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) wurde im Verfahren das Wasserabflussbildungsmodell ABIMO der Bundesanstalt für Gewässerkunde eingesetzt.

Ausgehend von einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 577 mm ergeben sich für die Ist-Situationen im Plangebiet folgende Werte:

Gesamtabfluss (Niederschlag abzügl. Verdunstung in mm/a)	Gesamtabfluss in m ³ /a	Oberflächenabfluss (in die Kanalisation) in mm/a	Oberflächenabfluss in m ³ /a	Infiltration (Grundwasserneubildung in mm/a)	Infiltration in m ³ /a
423,8	10.768	245,6	6.241	178,2	4.527

Tabelle: Abfluss-/Infiltrationsdaten des Plangebietes (Ist-Zustand)

Das Ergebnis kann als typisch für die Eigenschaften eines stark versiegelten Standortes in der Innenstadt angesehen werden. Bedingt durch den relativ hohen Versiegelungsgrad findet kaum Verdunstung über Vegetation oder aus offenem Boden statt, ein großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers verbleibt zunächst im

Plangebiet. Von diesem Niederschlag fließen 58 % in die Kanalisation ab, während 42 % in den Boden infiltrieren, was bei dem im Plangebiet anzutreffenden Bodenverhältnissen mit Grundwasserneubildung gleichgesetzt werden kann.

Bei den Schwermetallen wurden für Arsen, Blei und Quecksilber bereichsweise Überschreitungen festgestellt. Westlich der Wohnbebauung, vor allem im Bereich der ehemaligen Grenzanlagen, wird bei Blei der Einbauwert der Berliner Liste flächendeckend, bei Arsen und Quecksilber bereichsweise überschritten.

I.2.3.2 Bodenbelastungen (Altlasten)

Die Untersuchungen zu Beginn des Aufstellungsverfahrens haben folgende Belastungen ergeben:

Die Schadstoffbelastung des Bodens ist 1995 im Rahmen des Entwurfsbereichs des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans I-202 (dessen räumlicher Geltungsbereich zwischenzeitlich in die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne I-202a, I-202b und I-202c geteilt wurde) für die Bereiche westlich der Wilhelmstraße untersucht worden. Anhaltspunkte für Belastungen östlich der Wilhelmstraße liegen nicht vor.

Westlich der bestehenden Wohnbebauung an der Wilhelmstraße wurden zwar Belastungen der oberen Bodenschichten festgestellt (ENROCON 1995), bezogen auf die Brachflächen und die entsprechenden Richtwerte der Berliner Liste, Kategorie II (Urstromtal) stellen diese keine Überschreitungen dar.

Bei den polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) wurde eine flächendeckende Überschreitung des Richtwertes der Eingreifwerte der Kategorie Ib (sensible Nutzung) festgestellt. begrenzten vertikalen Ausdehnung und der geringen Mobilität der Bodenschadstoffe wurden im Grundwasser für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe keine und für Schwermetalle nur geringe Belastungen festgestellt.

Im unmittelbaren Wohnbereich sowie östlich der Bebauung weisen die obersten Bodenmeter nahezu flächendeckend Überschreitungen des Richtwertes für sensible Nutzungen durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe und lokal durch das Schwermetall Blei auf.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich alle erkannten Belastungen auf den Aufschüttungskörper und damit auf den Bereich von 1 m bis 4 m unter GOK beschränken.

Schadstoffbelastung des Grundwassers

Entsprechend der vertikalen Ausdehnung und der geringen Mobilität der Bodenschadstoffe wurden im Grundwasser für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe keine und für Schwermetalle nur geringe Belastungen festgestellt.

Die chemische Analyse ergab im Bereich östlich der Ebertstraße teilweise Richtwertüberschreitungen für die Parameter Nitrit, Nitrat, Phosphat, Sulfat und vor allem Herbizide. Im Bereich westlich der Wilhelmstraße ist das Grundwasser flächendeckend durch Kupfer, Nitrat, Phosphat und Sulfat belastet. Sowohl die Herkunft der Stickstoffverbindungen bzw. des Phosphats als auch die Herkunft der Herbizide (die nachgewiesenen Herbizide entsprechen nicht den

üblicherweise im Grenzgebiet eingesetzten Substanzen) blieb ungeklärt.

Die nachgewiesenen Nährstoffbelastungen des Grundwassers wurden insgesamt als nicht problematisch betrachtet.

Weiter ergaben die Grundwasserproben sehr geringe Schwermetallkonzentrationen.

Im amtlichen Bodenbelastungskataster sind nun keine erheblichen Bodenbelastungen mehr eingetragen, so dass davon auszugehen ist, dass keine Bodenbelastungen den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten entgegenstehen.

I.2.3.3 Klima¹

Die klimatische Bedeutung des Plangebiets ist im Zusammenhang mit den unmittelbar benachbarten Bereichen zu sehen. Mit Beginn des Bebauungsplanverfahrens I-202 wurden für den gesamte Bereich westlich der Wilhelmstraße und den angrenzenden Großen Tiergarten klimatische Untersuchungen durchgeführt. Die in diesem Zusammenhang ermittelte Gesamteinschätzung des Gebiets mit seinen stadtklimatischen Bezügen wird hier wiedergegeben.

Mittlerweile sind allerdings zwischen dem Plangebiet I-202 c und der Leipziger Straße zahlreiche Neubauten realisiert worden, so dass der im Folgenden beschriebene Ist-Zustand so verändert sein wird, dass die bisher vorhandenen stadtklimatischen Entlastungspotenziale heute geringer sind.

Große Teile der Berliner Innenstadt gehören einem Bereich mit hohen stadtklimatischen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen an. Der Große Tiergarten wird in den geschlossenen Vegetationsbereichen der Zone mit geringen stadtklimatischen Veränderungen zugeordnet, während die dort vorhandenen Verkehrsachsen und die Übergangsbereiche zu den bebauten Arealen der Umgebung die Bewertung der Zone mit mäßigen stadtklimatischen Veränderungen erreichen. Messungen ergaben, dass die Freiflächen der ehemaligen Ministergärten ein beträchtliches Kaltluftpotenzial besitzen und somit in Verbindung mit dem Großen Tiergarten den Randbereich von Berlin-Mitte entlasten. Während das langjährige Mittel der Lufttemperatur im Großen Tiergarten 9 bis 9,5°C und im Plangebiet 10°C beträgt, erreichen die dichten Innenstadtquartiere mehr als 10,5°C. In austauscharmen Strahlungsnächten treten zwischen Berlin-Mitte und dem westlichen Teil des Plangebietes Temperaturunterschiede von bis zu 4°C und gegenüber dem Großen Tiergarten von bis zu 6°C auf.

Das Plangebiet stellt auch im Hinblick auf die relative Feuchtesättigung und die mittlere Häufigkeit von Tau-, Reif- und Nebelbildung einen Übergangsbereich zwischen dem Großen Tiergarten und der Friedrichstadt dar. Ebenfalls liegt die Schwülegefährdung niedriger als in den östlich angrenzenden Gebieten.

Die bodennahen Wind- und Austauschverhältnisse sind sowohl zu den Tages- als auch zu den Nachtstunden vergleichsweise gut. Lediglich in einigen Straßenzügen verstärken sich die Windgeschwindigkeiten durch Düseneffekte.

Die west-ost-gerichteten Kaltluftbewegungen aus dem Großen Tiergarten in die östlich angrenzenden dicht bebauten Bereiche werden unterstützt durch die heute offenen Flächen der ehemaligen Ministergärten, die ein Vordringen der Kaltluft entlang der

¹ Die Aussagen zum Klima sowie die Einschätzungen der klimatischen Auswirkungen im Kapitel III. 3.2 basieren auf dem stadtklimatischen Gutachten der PROJEKTGEMEINSCHAFT HORBERT/ SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER, das zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen um den Großen Tiergarten auf das Stadtklima (März 1995) erstellt wurde.

Behrenstraße, der Französischen und der Voßstraße in den klimatisch belasteten Bereich um die Wilhelmstraße fördern. Daneben sind die Freiflächen der ehemaligen Ministergärten Bestandteil einer großräumigen süd-nord-gerichteten Belüftungsbahn, die sich vom Schöneberger Südgelände bis zum Humboldthafen erstreckt und die innerstädtische Wärmeinsel Berlins in einen westlichen und einen östlichen Bereich teilt.

Im UMWELTATLAS BERLIN (Klimakarten von 1993, dargestellt im Digitalen Umweltatlas 1997) wird der westlich der Wilhelmstraße liegende Teil des Plangebiets überwiegend dem Belastungsbereich 4a bzw. an seiner südwestlichen Ecke dem Übergangsbereich 3 zugeordnet. Der Bereich östlich der Wilhelmstraße wird bis auf den Einmündungsbereich der Französischen Straße in die Mauerstraße (4b) dem Belastungsbereich 4a zugeordnet. In beiden Bereichen gilt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

I.2.3.4 Arten und Biotope

Die Darstellung und Bewertung der realen Vegetation im Plangebiet beruht auf einer Ende April 1994 durchgeführten Kartierung im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans I-202, die im Oktober 1997 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-202 c überprüft und ergänzt wurde.

Im Plangebiet betrug zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme vor dem Bodenabtrag 1997 die Gesamtfläche vegetationsbestandener Flächen 3.520 m². Diese Flächen gliedern sich wie folgt:

- ruderale Grasfluren	520 m ²
- Rasenflächen	1.620 m ²
- Sträucher, Unterpflanzungen, Hecken, Beete	1.380 m ²

Innerhalb des Plangebiets gibt es insgesamt 72 Bäume (hauptsächlich Linden, Ahorne, Rosskastanien). Neun davon unterliegen mit Stammumfängen von über 0,6 m der Baumschutzverordnung Berlin. Als am wertvollsten sind die Linden auf der Rasenfläche an der östlichen Straßenseite der Wilhelmstraße auf Höhe der (geplanten) Einmündung der Französischen Straße einzuschätzen.

I.2.3.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bestand ist im Zusammenhang mit den benachbarten Flächen zu sehen. Wie beim Klima ist auch beim Landschaftsbild zu berücksichtigen, dass in den angrenzenden Bereichen, insbesondere südlich, bedeutende Veränderungen planerisch vorbereitet werden und teilweise bereits realisiert sind.

Hervorzuhebende landschaftsbildprägende Merkmale sind insgesamt die Erlebbarkeit einer offenen Stadtbrache, die großen Sichtweiten einer ebenen Freifläche in der Innenstadt sowie die Elemente der Einzelbäume und die Baudenkmäler der Umgebung. Von Bedeutung ist darüber hinaus der Wert der Fläche als Übergang zweier sehr unterschiedlicher Stadtstrukturen: der Große Tiergarten und die östlich angrenzende dichte Bebauung. Die Fläche der offenen Stadtbrache gewinnt einen zusätzlichen Erlebniswert durch die Überlagerung unterschiedlicher geschichtlicher Abschnitte vom Grenzstreifen über die ehemaligen Ministergärten zu den Relieffesten der Trümmer der Neuen Reichskanzlei sowie durch den räumlich-visuellen Bezug zu historischen Bauwerken wie dem Reichstagsgebäude und dem Brandenburger Tor.

Als prägendes Element der Stadtlandschaft östlich der Wilhelmstraße ist der "Lindhain" in der Höhe der geplanten Einmündung der verlängerten Französischen Straße zu nennen.

Merkmale von beeinträchtigender Wirkung sind der "unfertige", unvermittelte Übergang der Wohnbebauung Wilhelmstraße zu den Freiflächen der ehemaligen Ministergärten und eine nicht eindeutige visuelle Gliederung zwischen privatem und öffentlichem Freiraum.

Östlich der Wilhelmstraße stellen die ummauerten Parkplatzflächen eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes dieses Bereiches dar.

I.2.3.6 Fauna

Im Bereich des ehemaligen Grenzstreifens und der Grünflächen der Wohnbebauung treten vor allem so genannte Ubiquisten (wenig spezialisierte Vogelarten) und an Menschen angepasste Vogelarten auf. Seltene bzw. störungsempfindliche Arten haben ihre Reviere im Großen Tiergarten und in benachbarten Grünflächen; für sie erfüllen die Brachflächen nur lebensraumergänzende Funktionen.

Arten der Roten Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere von Berlin kommen im Plangebiet nicht vor.

I.2.4 Eigentumsverhältnisse

Nach Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Planbereich sind nun alle Straßenlandflächen landeseigen. Die Kerngebietsflächen sind bundeseigen. Die Flächen des allgemeinen Wohngebiets sind ebenso wie die an den Bebauungsplan grenzenden Grundstücksflächen mit Wohnbebauung privates Eigentum (von Wohnungsbaugesellschaften).

I.3. Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Planungsrechtliche Vorgaben für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben vor Festsetzung des Bebauungsplans I-202c

Im östlichen Teil des Plangebiets zwischen Mauerstraße und der westlichen Flucht der Gebäude Wilhelmstraße 79-84 waren alle Grundstücke gemäß § 34 BauGB bebaubar. Im westlichen Teil des Plangebiets zwischen Wilhelm- und Ebertstraße lagen die Flächen westlich der Gebäude Wilhelmstraße 79-84 im Außenbereich (§ 35 BauGB). Eine kleine Teilfläche im Bereich der Ebertstraße liegt im Geltungsbereich des einfachen B-Planes II-B 5 vom 28. Juni 1994 und ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) sind die Grundstücksflächen im Planbereich

- östlich der Ebertstraße als Grünfläche mit dem Lagesymbol Parkanlage,
- zwischen Ebertstraße und Gertrud-Kolmar-Straße/ Cora-Berliner-Straße

- (einschließlich der Ebertstraße) als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil und der Zweckbestimmung Hauptstadtfunktionen (H),
- zwischen Gertrud-Kolmar-Straße/ Cora-Berliner-Straße als Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5), und
- östlich der Wilhelmstraße (einschließlich der Wilhelmstraße) als Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)

dargestellt. Auf letzterer Sonderbaufläche sind – auch den Planbereich berührend - laut Erläuterungsbericht drei größere und zwei kleinere Ministerien sowie ein Standort für die zweiten Dienstsitze von sechs in Bonn verbleibenden Ministerien geplant.

Anlässlich veränderter Planziele im Bebauungsplanverfahren I-202 b ist beabsichtigt, die genannte Darstellung einer Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung "Hauptstadtfunktionen" im Flächennutzungsplan in eine Darstellung als "Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen" zu ändern.

I.3.3 Stadtentwicklungsplanung (StEP Verkehr, Planwerk Innenstadt)

Nach dem Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr; Senatsbeschluss: 8. Juli 2003, vom Abgeordnetenhaus zur Kenntnis genommen: Drucksache 15/920) wird, für den Ziel- und Quellverkehr sowie den verbleibenden Durchgangsverkehr (der nicht auf den Ring verlagert werden kann) das Straßennetz in Ost-West-Richtung teilweise ergänzt (z. B. u. a. mittels Durchbindung der Französischen Straße), sodass Spielräume für die städtebauliche Ergänzung und Reparatur gewonnen und den Mobilitätsanforderungen zugleich Rechnung getragen wird. Dementsprechend ist die Verlängerung der Französischen Straße im übergeordneten Straßennetz, Planung 2015, als örtliche Straßenverbindung der Stufe III vorgesehen.

Nach dem Planwerk Innenstadt (ABl. Nr. 41 vom 13. August 1999, S. 3131) wird die seinerzeit bereits bestehende Planung der Verlängerung der Französischen Straße sowie die Arrondierung der Wohnbebauung nördlich dieser Verlängerung übernommen. In diesem Zusammenhang sind zwei der Planungsziele hervorzuheben, auf die das Planwerk ausgerichtet ist:

1. Nachhaltige Stadtentwicklung durch Innenverdichtung und durch Aktivierung innerstädtischer Entwicklungspotenziale,
2. Umsetzung der politischen Beschlüsse zum Innenstadtverkehr durch Verlagerung des nicht innenstadtbezogenen motorisierten Individualdurchgangsverkehrs (MIV) auf einen entsprechend leistungsfähig zu gestaltenden Straßenring bei gleichzeitigem Ausbau des ÖPNV.

Mit dem Beschluss des Senats und der Zustimmung des Abgeordnetenhauses im Mai 1999 hat das Planwerk Innenstadt als überbezirkliche Planungsvorgabe praktische Bindungswirkung für die Planung erlangt.

I.3.4 Landschaftsprogramm

Aufgrund der Nachbarschaft zum Großen Tiergarten ist das Plangebiet im Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz unmittelbar östlich an das "Vorranggebiet Klimaschutz" angrenzend dargestellt. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, die Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches und die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelung genannt. Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist im Bereich der Ebertstraße als Grün- und Freifläche dargestellt.

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung gehört das Plangebiet zum Bereich "Flächen mit zentralen Nutzungen". Hiermit verbunden ist die Entwicklung und

Neuanlage von repräsentativen Freiflächen mit hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität. Daneben werden für die Freiflächen die Entwicklung erholungswirksamer Freiraumstrukturen und die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten genannt. Die Bauflächen östlich der Wilhelmstraße werden als Flächen außerhalb von Wohnquartieren kategorisiert. Für diese wurde besonders die Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen sowie die Begrünung von Dächern und Fassaden an öffentlichen Gebäuden gefordert.

Im Teilplan Landschaftsbild ist das westliche Plangebiet als landschafts- und siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche, Gestalttyp Stadtbrache, dargestellt, für die der Erhalt und die Entwicklung von städtischen Freiraumstrukturelementen gefordert wird. Der Bereich um die Wilhelmstraße ist als städtisch geprägter Innenstadtbereich beschrieben. Hier sollen unter anderem begrünte Straßenräume entwickelt, Block- und Platzränder durch Baumpflanzungen betont sowie Höfe, Wände und Dächer begrünt werden.

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz ist das westliche Plangebiet als Bestandteil der "Grünen Mitte" dargestellt mit der vorrangigen Entwicklung von Arten der Grünanlagenbiotope. Der Bereich um die Wilhelmstraße ist als städtisch geprägter Innenstadtbereich charakterisiert. Hier werden unter anderem der Erhalt von Freiflächen und die Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen angestrebt.

I.3.5 Bereichsentwicklungsplanung

Im Nutzungskonzept der am 18. November 2004 beschlossenen Bereichsentwicklung für den Bezirk Mitte ist eine Verlängerung der Französischen Straße zwischen Wilhelmstraße und Ebertstraße vorgesehen, während der Abschnitt von der Mauerstraße zur Wilhelmstraße als Sondergebiet mit Hauptstadtfunktion vorgesehen ist. Dementsprechend ist das Baugebiet südlich dieses Straßenabschnitts vorgesehen. Nördlich hiervon ist ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil vorgesehen. Die Wohnungsbaugrundstücke westlich der Wilhelmstraße beiderseits der Verlängerung der Französischen Straße sind als allgemeines Wohngebiet, W3, vorgesehen.

I.3.6 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Das Plangebiet liegt im Bereich der förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel". Der überwiegende Teil des Plangebietes gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich i. e. S.. Lediglich die Flächen im Bereich der Wohnbebauung beiderseits der Wilhelmstraße liegen im Anpassungsgebiet.

I.3.7 Bebauungspläne

Für das Plangebiet wird mit Ausnahme einer Teilfläche der Ebertstraße, die durch den Bebauungsplan II-B 5, festgesetzt am 28. Juni.1994, als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen wurde, erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt. Diese Teilfläche ist deshalb in den Planbereich einbezogen worden, weil wiederum die westliche Teilfläche hiervon nunmehr als öffentliche Parkanlage für den „Großen Tiergarten“ auszuweisen war.

Die Flächen nördlich des Plangebietes zwischen Wilhelm- und Ebertstraße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-202a. Dieser ist durch Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-202 (Beschluss vom 30. Oktober 1995) hervorgegangen.

Im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf-Entwurf I-202 war der Bereich an der Wilhelmstraße als allgemeines Wohngebiet und der Bereich an der Ebertstraße als Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Denkmal für die ermordeten Juden Europas" vorgesehen. Im Rahmen dieses Verfahrens waren 1994 bereits Beteiligungen der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und 1995 der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Nachdem dieser Bebauungsplan öffentlich ausgelegt wurde und das Abgeordnetenhaus dem Plan mit Beschluss vom 1. April 2004 zugestimmt hat, ist das Planverfahren nahezu abgeschlossen. Der Plan soll in Kürze – parallel zu dem Bebauungsplan I-202c - festgesetzt werden. Das „Denkmal für die ermordeten Juden Europas“ ist bereits (auf der Grundlage des § 33 BauGB errichtet worden.

Die Flächen südlich des Plangebietes zwischen Wilhelm- und Ebertstraße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-202b. Dieser entstand durch Teilung des Bebauungsplanes I-202 (Beschluss vom 30.10.1995). Im B-Plan-Entwurf I-202b sind die Flächen westlich der Wilhelmstraße als Kerngebiet und östlich der Ebertstraße als Kerngebiet und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landesvertretungen" ausgewiesen. Zwischen den beiden Baugebietsflächen soll eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Schulsportanlagen" festgesetzt werden. Zwar war für diesen Bebauungsplan das Aufstellungsverfahren nahezu abgeschlossen, da das Abgeordnetenhaus von Berlin diesem Plan bereits am 25. Juni 1998 zugestimmt hat. Da jedoch auf den bisher nicht genutzten Sondergebietsflächen zusätzlich Verbände und Institute zulässig sein sollten, deren Grundstücksnutzung in Verbindung mit der Funktion Berlins als Sitz von Parlament und Regierung steht, wurden entsprechende Planungsänderungen erforderlich, die zur Wiederholung von Verfahrensschritten führten. Die drei Landesvertretungen auf der Südseite der Hannah-Arendt-Straße konnten inzwischen auf der Grundlage des § 33 BauGB zugelassen werden.

Die Flächen westlich des Plangebietes grenzen an den Bebauungsplan II-163, festgesetzt am 18. Dezember 1996. Das sogenannte Lenné-Dreieck ist inzwischen mit Hotel-, Wohn- und Bürohäusern bebaut worden („Beisheim-Center“).

Die Flächen südlich des Plangebietes zwischen Wilhelm- und Mauerstraße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-214, mit dem u.a. die Standorte der Bundesministerien durch eine entsprechende Sondergebietsausweisung planungsrechtlich gesichert werden sollen. Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 1 BauGB (2000 und 2005) soll der Plan Ende des Jahres 2005 öffentlich ausgelegt werden.

I.3.8 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tempelhof. Nach der Karte 1 - Flughäfen, herausgegeben 1994 von der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen V, liegen die Bauflächen des Plangebietes im Bereich 4 bis 6 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt mit einer zulässigen Bauhöhe von 93,16 bis 148,16 m ü. NN ansteigend, bezogen auf den dazugehörigen Flughafenbezugspunkt.

I.3.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich eine Teilfläche des Großen Tiergartens. Dieser ist gemäß der Denkmalliste Berlin (Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001, Seite 2261) ein eingetragenes Gartendenkmal

Außerhalb des Planbereichs, an den Planbereich angrenzend, befinden sich auf den Grundstücken Mauerstraße 39-40 und Wilhelmstraße 54 gemäß der Denkmalliste Berlin zwei Baudenkmale.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Am 18.02.1993 beschloss der Senatsausschuss "Berlin 2000", dass auf dem Gelände der ehemaligen "Ministergärten" ein „Denkmal für die ermordeten Juden Europas“, die Landesvertretungen beim Bund, Wohnungen sowie Sportfreiflächen und Sporteinrichtungen untergebracht werden sollen. Daraufhin wurde gemeinsam von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen ein Gutachterverfahren für eine städtebauliche Konzeption durchgeführt, wobei der Entwurf der Arbeitsgruppe Machleidt/ Müller/Schäcke ausgewählt wurde. Dieser Entwurf, der das Denkmal im nördlichen Bereich der "Ministergärten" und die Ansiedlung der Landesvertretungen an der Voßstraße vorsieht, wurde am 15.07.1993 den Ländervertretern vorgestellt. Er ist seither die wichtigste Grundlage für die Bauleitplanung im Bereich der "Ministergärten".

In dem ausgewählten Entwurf wurde eine Mittelallee vorgesehen, die als Verbindung zwischen Wilhelmstraße und Ebertstraße dient.

Entgegen ersten Überlegungen, diese Mittelallee als öffentliche Parkanlage auszuweisen, hat der Senat mit Beschluss vom 21.12.1993 entschieden, dort eine Straße mit 12 m Fahrbahnbreite zu bauen. Diese Verbindung in Höhe der Französischen Straße wurde mit der angestrebten Aufteilung der Personenverkehre begründet. Für die Stadtmitte von Berlin strebt der Senat eine Aufteilung des Personenverkehrs von 80 % öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und 20 % motorisierter Individualverkehr (MIV) an. Da der Durchgangsverkehr über den inneren bzw. mittleren Straßenring um die Stadtmitte herumgeführt werden soll, weshalb diese Straßenringe funktionsgerecht gestaltet und leistungsfähig ausgebaut werden sollen, war und ist die Französische Straße einschließlich ihrer Verlängerung als örtliche Straßenverbindung vorgesehen. Damit keine durchgehende Verbindung Tiergartenstraße / Verlängerung der Französischen Straße entsteht, sind die Einmündungen beider Straßen in die Ebertstraße um ca. 40m versetzt angeordnet.

Als Folge der 1996 getroffenen Entscheidungen, die Französische Straße auch im Abschnitt zwischen Mauer- und Wilhelmstraße zu verlängern, ergab sich Untersuchungsbedarf zur städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches.

Auf Grund des Ergebnisses der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Anfang 1998 beschloss das Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 12. November 1998, eine Verlängerung der Französischen Straße zwischen Ebertstraße und Wilhelmstraße als Straßenverkehrsfläche abzulehnen. Stattdessen wurde eine Fuß- und Radwegeverbindung, somit die Überarbeitung des Bebauungsplans I-202c angeregt, und ein Bericht über die Durchführung dieses Beschlusses nach Behandlung im Senat gefordert.

Da die Verlängerung der Französischen Straße insbesondere auch der Erschließung des Denkmals für die ermordeten Juden Europas dienen sollte, entschied der damalige Senator für Bauen, Wohnen und Verkehr zur Vermeidung von Zeitverlusten, das Bebauungsplanverfahren I-202 c mit der öffentlichen Auslegung fortzuführen, was der Senat von Berlin mit Beschluss Nr. 2194/99 vom 18. Mai 1999 gebilligt hat. Die Gründe für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens sind dem oben genannten Beschluss entsprechend dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnisnahme vorgelegt worden.

Nach der am 10.06.1999 beendeten öffentlichen Auslegung entschied der Senator für Stadtentwicklung im März 2000 wegen veränderter Bedarfsannahmen, in der Verlängerung der Französischen Straße nur noch eine statt zwei Fahrspuren je Richtung und mit zwei Parkspuren zu planen. Diese Änderung der Straßenraumeinteilung kann zwar nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, wirkte sich aber wesentlich auf die Abwägung aus. Die 2000/2001 durchgeführten neuen Verkehrsprognoserechnungen für die Berliner Innenstadt erforderten ein neues Schallgutachten zu den Auswirkungen des Straßenneubaus, das seit Juli 2001 vorliegt.

Eine weitere Folge der Beschränkung auf zwei Fahrspuren war, dass in der Anfang 2001 vorgelegten veränderten Entwurfsplanung für den Straßenbau nunmehr auf dem gesamten Abschnitt der Verlängerung der Französischen Straße beidseitig Straßenbaumpflanzungen vorgesehen werden konnten. Zeitgleich wurde jedoch entschieden, entsprechend dem architektonischen Konzept für das „Denkmal für die ermordeten Juden Europas“ auf den an das Denkmal angrenzenden Gehwegen der Behrenstrasse, der heutigen Cora-Berliner-Straße und der heutigen Hannah-Arendt keine Straßenbäume zu pflanzen.

In den Koalitionsverhandlungen zur Bildung eines neuen Senats im Januar 2002 sind die grundsätzlichen Zielsetzungen, das Ost-West-Sträßennetz in der Innenstadt mit einer Durchbindung der Französischen Straße von der Mauer- zur Ebertstraße zu ergänzen, um einerseits das „Denkmal für die ermordeten Juden Europas“ zu erschließen, andererseits eine weitere Querverbindung zwischen Leipziger Straße und der Straße Unter den Linden zu schaffen, die diese Straßen im örtlichen Verkehr entlasten soll, bestätigt worden.

Die Verlängerung der Französischen Straße zwischen Ebertstraße und Wilhelmstraße dient dem Ost-West-Verkehr, aber durch sie wird auch die Erschließung des Denkmals für die ermordeten Juden Europas insbesondere durch Touristenbusse im erforderlichen Umfang gewährleistet. Alternativen hierzu sind untersucht worden, insbesondere neben dem Nullfall der Ausbau der Cora-Berliner-Straße einschließlich des Umbaus der beiden Knotenpunkte Cora-Berliner-Straße/ Hannah-Arendt-Straße und Cora-Berliner-Straße/ Behrenstraße. Dabei hat sich gezeigt, dass die Cora-Berliner-Straße, lediglich eine Erschließungsstraße, an beiden Knotenpunkten von abbiegenden Bussen auf grund der Knotengeometrie nur schwer zu befahren ist.

Auswirkungen auf Bedeutung und Verkehrsfunktion der „Durchbindung“ der Französischen Straße ergeben sich des Weiteren zuerst durch die Schließung des Brandenburger Tores, später auch der Wilhelmstraße zwischen Behrenstraße und der Straße Unter den Linden für den Durchgangsverkehr, die Belastung der Behrenstraße als Umfahrung für die Straße Unter den Linden sowie – künftig – bei Umsetzung der geplanten Straßenbahnverbindung in der Leipziger Straße. Gleichwohl soll der Straßenzug Französische Straße einschließlich ihrer Verlängerung/ Hannah-Arendt-Straße nur eine Funktion als örtliche Straßenverbindung der Stufe III im übergeordneten Straßenverkehrsnetz erhalten, was durch geeignete Maßnahmen im Rahmen des übergeordneten Verkehrskonzeptes sowie ggf. durch entsprechende straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen umzusetzen ist.

II.1.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan ermöglicht zwischen Ebertstraße und den Wohngebäuden an der Wilhelmstraße erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt. Nach § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, in denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abschließend zu entscheiden.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und den Landschaftsschutz - unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Kompensationsmaßnahmen - sind im Kapitel III.3 dargestellt.

II.1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-202 c umfasst die Flächen für die geplante Verlängerung der Französischen Straße von der Mauerstraße bis zur Ebertstraße. Im Abschnitt zwischen Mauerstraße und Wilhelmstraße wurden einige angrenzende Flächen in den Geltungsbereich einbezogen, da die neue Straße auf diese Auswirkungen haben wird, die nur durch Einbeziehung der Flächen in den Geltungsbereich bewältigt werden können.

II.2. Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplan I 202 c soll Planungsrecht für eine Verlängerung der Französischen Straße von der Mauerstraße bis zur Ebertstraße geschaffen werden. Zugleich sollen die Auswirkungen dieser Planung auf die angrenzenden Flächen durch geeignete Festsetzungen im Plangebiet oder in den angrenzenden Bebauungsplänen bzw. geeignete Maßnahmen bzw. ggf. auch durch städtebauliche Verträge mit den betroffenen Grundstückseigentümern bewältigt werden.

II.3. Wesentlicher Planinhalt

Im Bebauungsplan werden öffentliche Straßenverkehrsflächen, Kerngebiet, allgemeines Wohngebiet und Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen als erweiterte Baukörperausweisungen bestimmt – im allgemeinen Wohngebiet und im nördlichen Kerngebiet entsprechend dem Bestand. Das zulässige Nutzungsmaß innerhalb der Baugrenzen wird durch Höchstmaße für die Traufhöhe sowie durch die maximal zulässige Geschossfläche ausgewiesen. Im allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Festsetzung einer Lärmschutzwand insbesondere zum Schutz eines privaten Kinderspielplatzes.

II.3.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung wurden unter Beachtung eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange des Verkehrs,
- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

II.3.1.1 Verkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zentralen Bereichs, in dem sich die Parlaments- und Regierungseinrichtungen des Bundes befinden (§ 247 BauGB i. V. mit Nr. 10 des Zuständigkeitskatalogs zum Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz, (ZustKatAZG)).

Für die Planung des Straßennetzes im Ost-West-Stadtkorridor zwischen der Invalidenstraße im Norden und den Kanaluferstraßen im Süden wurden Anfang der 90er Jahre Bedarfsanalysen für die erforderliche Straßenkapazität durchgeführt, die bei einer Aufteilung des Personenverkehrs von 80 % ÖPNV und 20 % MIV (ohne Fahrradverkehr) ein innenstadtorientiertes Kraftfahrzeugaufkommen im Ost-West-Verkehr von ca. 8.000 Kfz pro Stunde und Richtung für den Zeithorizont 2010 prognostizierten. Die Verlängerung der Französischen Straße von der Mauerstraße bis zur Ebertstraße wurde dabei als zusätzliche leistungsfähige Ergänzung zum bestehenden Ost-West-Straßennetz für notwendig erachtet, um dem prognosegestützten Bedarf zu genügen.

Aus heutiger Sicht sind die damaligen Bedarfsannahmen zu korrigieren. Nach einem aktuellen Verkehrskonzept wurde deshalb die Planung für die Ost-West-Straßen im zentralen Bereich angepasst; dies gilt auch für die Verlängerung der Französischen Straße von der Mauerstraße bis zur Ebertstraße, für die nunmehr nur noch ein Ausbau als örtliche Straßenverbindung mit einer Fahr- und einer Parkspur je Richtung erforderlich ist. Dabei kommt der Erschließungsfunktion für das „Denkmal für die ermordeten Juden Europas“ besondere Bedeutung zu.

Auf der Grundlage neuer Strukturdatenprognosen (Bevölkerung und Flächennutzung) wurden im Sommer des Jahres 2000 die bisherigen Annahmen zur Verkehrsentwicklung in der Innenstadt erneut untersucht ("Untersuchung zur Überprüfung der vorhandenen und notwendigen Leistungsfähigkeit der Straßenverbindungen im Ost-West-Korridor der Berliner Innenstadt 2015").

Diese und weitere Untersuchungen lassen den Schluss zu, dass im Stadtkorridor zwischen Invalidenstraße und Kanaluferstraßen mit einem auszubauenden Straßenangebot, bestehend aus

- Invalidenstraße/Bernauer Straße mit Straßenbahn (je 2 Fahrspuren pro Richtung, Straßenbahn, Mischverkehr auf je einer Fahrspur, prognostizierte Belastung 500 Kfz je Stunde und Richtung für den Anteil des innenstadtorientierten Ost-West-Verkehrs am Gesamtverkehr),
- Alt-Moabit/Kapelleufer - Reinhardtstraße (je 1 Fahrspur pro Richtung, 900 Kfz je Stunde und Richtung),
- Dorotheenstraße (je 1 Fahrspur pro Richtung, 400 Kfz je Stunde und Richtung),
- Behrenstraße (je 2 Fahrspuren pro Richtung, 1.200 Kfz je Stunde und Richtung),
- Verlängerte Französische Straße (je 1 Fahrspur pro Richtung, 700 Kfz je Stunde und Richtung),
- Voßstraße (je 1 Fahrspur pro Richtung, 200 Kfz je Stunde und Richtung),
- Leipziger Straße (je 2 Fahrspuren pro Richtung, 1.400 Kfz je Stunde und Richtung),
- Niederkirchner Straße (je 1 Fahrspur pro Richtung, 400 Kfz je Stunde und Richtung),
- Kanaluferstraßen (je 3 Fahrspuren pro Richtung, 700 Kfz je Stunde und Richtung für den Anteil des innenstadtorientierten Ost-West-Verkehrs am Gesamtverkehr),

der künftige Kfz-Verkehrsbedarf bewältigt werden kann (Gesamtbelastung ca. 6.400 Kfz je Stunde und Richtung).

Die ursprüngliche Planung sah vor, die Verlängerung der Französischen Straße einheitlich mit einer Gesamtbreite von 22,0 m herzustellen. An der Mauerstraße ist jedoch nur eine Straßenbreite von 20,0 m möglich, da die Gebäudestellung der angrenzenden Bebauung einen auf ganzer Länge konstanten Querschnitt hier nicht gestattet. Die Aufteilung der Straßenquerschnitte ergibt sich damit folgendermaßen:

Ebert- bis Wilhelmstraße:

12,0 m Fahrbahn (einschließlich beidseitigem Parken),
2 x 5,0 m Gehwege,

Wilhelm- bis Mauerstraße:

10,0 m Fahrbahn (einschließlich Parken),
2 x 6,0 m Gehwege bzw. 2 x 5,0 m Gehwege innerhalb der Verengung im östlichen Straßenabschnitt.

Die ursprünglichen Planungen sahen für die Verlängerung der Französischen Straße eine durchgehende Fahrbahnbreite von 12 m vor. Im Bereich des 20 m breiten Querschnitts im Abschnitt zwischen Mauer- und Wilhelmstraße hätten sich daraus Gehwege mit nur 4,0 m Breite ergeben. Dieses Maß wurde aber aus stadtgestalterischer Sicht und aus Gründen der Aufenthaltsqualität als zu gering angesehen. Auf Grund der möglich gewordenen Änderungen der Planung im Zusammenhang mit dem aktualisierten Verkehrskonzept für die Ost-West-Straßen können hier die Gehwegbreiten in der geplanten Breite symmetrisch beibehalten werden. Hierdurch ergeben sich auch günstigere Voraussetzungen für den erforderlichen Lärmschutz.

II.3.1.2 Wohnen und Arbeiten

Die Verlängerung der Französischen Straße hat vielfältige Auswirkungen auf das Wohnen und Arbeiten im Umfeld der künftigen Trasse. Im Planverfahren untersucht und bei der Festlegung des Geltungsbereiches sowie bei der Auswahl der Festsetzungen beachtet wurden insbesondere die Auswirkungen auf den Städtebau, die Freiraumstruktur, die Schall- und die Luftschadstoffbelastungen.

Allgemeines Wohngebiet

Mit der Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) wird auf dem Grundstück Wilhelmstraße 56-59 die vorhandene Wohnnutzung im Planbereich gesichert. Auch die am vorhandenen Gebäude orientierten Ausweisungen der überbaubaren Fläche (Baukörperausweisung) und der Nutzungsmaße dienen der Bestandssicherung.

Weil das benachbarte außerhalb des Plangebietes gelegene Grundstück Wilhelmstraße 55 auch künftig nur über das Grundstück Wilhelmstraße 56-59 erschlossen werden kann, wird dessen Erschließung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Dabei wird berücksichtigt, dass die Zufahrt nach Realisierung der Verlängerung der Französischen Straße nur noch von der Behrenstraße her erfolgen kann und auf dem Grundstück eine ausreichende Fläche für eine Wendemöglichkeit (Dreieckswenden durch Zurücksetzen des Fahrzeuges) zu sichern ist.

Für den Straßenbau zur Verlängerung der Französischen Straße müssen Freiflächen auf den Wohnbaugrundstücken Wilhelmstraße 56-59 und Wilhelmstraße 79-84 in Anspruch genommen werden. Dies erfordert die Umgestaltung des Kinderspielplatzes und eines 10 Stellplätze bietenden Parkplatzes auf dem Grundstück Wilhelmstraße 56-59 und die Verlagerung von ca. 45 Stellplätzen auf dem Grundstück Wilhelmstraße 79-84.

Ob und in welchem Umfang die entfallenden Stellplätze ersetzt werden, ist von den einzelnen Grundstückseigentümern zu entscheiden. Planungsrechtlich werden hierzu keine Vorgaben durch Festsetzungen gemacht. Allerdings wird auf dem Grundstück Wilhelmstraße 56-59 die Anlage von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen untersagt, um die verbleibenden Spiel- und Grünflächen zu sichern. Die vorhandenen, nicht vom Straßenbau betroffenen Stellplätze haben Bestandsschutz. Die Ausweisungen in den angrenzenden, z. T. noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen I-202 a und I-202 b (überbaubare Grundstücksfläche sowie Flächen für Tiefgaragen als Angebotsplanung) lassen Tiefgaragenbauten in einer Größenordnung zu, die einen Ersatz aller aufzugebenden Stellplätze ermöglichen.

Die als Folge des Straßenbaus erforderlichen Veränderungen auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb des Planbereichs werden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme finanziert. Sollte sich aufgrund neuer Erkenntnisse ergeben, dass für die aufzugebenden Stellplätze eine Entschädigung zu zahlen ist, so wird auch diese aus der Entwicklungsmaßnahme finanziert.

Kerngebiet

Das Grundstück Mauerstraße 36-38 und das durch die Verlängerung der Französischen Straße neu entstehende Grundstück zwischen der künftigen Französischen Straße und dem Grundstück Wilhelmstraße 54 werden als Kerngebiet (MK) ausgewiesen, um in dieser zentralen Lage entsprechende Nutzungen zu ermöglichen. Auf die Festsetzung eines Mindestanteiles für Wohnnutzung wird hier wegen des künftig hohen Verkehrsaufkommens verzichtet. Mit der Kerngebietsfestsetzung sind aber auch die auf dem Grundstück Mauerstraße 36-38 vorhandenen öffentlichen und privaten Nutzungen für Büros, Praxen und Ausstellungsräume unverändert zulässig ebenso wie eine denkbare Erweiterung des Ministeriumsgebäudes Wilhelmstraße 54 auf das nördlich angrenzende Baugrundstück. Nicht zugelassen werden Tankstellen aufgrund der hohen städtebaulichen Anforderungen aus dem Umfeld.

Das zulässige Nutzungsmaß und die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen orientieren sich an den städtebaulichen Zielen für die Friedrichstadt, die eine geschlossene Blockrandbebauung mit einer Traufhöhe von 22 m (das entspricht 56 m über NN) vorsehen. Von der geschlossenen Blockrandbebauung abgewichen wird im Bereich des allgemeinen Wohngebiets östlich der Wilhelmstraße auf Grund des Bestandes sowie auf dem neuen Baugrundstück südlich der Verlängerung der Französischen Straße und westlich der Wilhelmstraße. Dort wird der geschlossene Blockrand durch die Ausweisung der Baugrenzen in 10,0m Breite unterbrochen, da ein Anbauen an das zum Denkmalsbereich Mauerstraße 25-32 und 39-42 gehörende Gebäude nicht zugelassen werden soll, auch wenn der kleine im Plangebiet I-202 c gelegene Teil des Gebäudes selbst nicht unter Denkmalschutz steht. Der Mindestabstand einer Neubebauung zum vorhandenen Gebäude Mauerstraße 39-42 wird aber auf 10 m begrenzt, um einen vollständigen Anbau an das Gebäude auf dem Grundstück Wilhelmstraße 52-53 zu ermöglichen.

Weitergehende Festsetzungen zur Gestaltung der Bauten auf den Kerngebietsflächen sind entbehrlich, da bei Neu- oder Umbauten der Umgebungsschutz für die vorhandenen Baudenkmale Mauerstraße 39-42 und Wilhelmstraße 54 zu beachten ist.

Im Rahmen der Baukörperausweisung für das Kerngebiet südlich der Französischen Straße ist ein Anbau an die Gebäude Wilhelmstraße 52-53 und 54 zulässig und unter Beachtung des Denkmalschutzes des Gebäudes Wilhelmstraße 54 möglich, da alle berührten Grundstücke Eigentum eines Eigentümers (des Bundes) sind und die sich aus einem Anbau vor den vorhandenen Fenstern ergebenden Anforderungen im bauordnungsrechtlichen Verfahren bewältigt werden können. Dass ein Anbau grundsätzlich möglich ist, hat eine im Jahre 1997 erstellte Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Berndt/ Prokosch/ Trögele gezeigt.

Die textliche Festsetzung, dass die Grundstücke im nördlichen Kerngebiet in voller Tiefe überbaubar sind, dient lediglich der Klarstellung und besseren Lesbarkeit, dass es sich um Baukörperausweisungen handelt, die im Rahmen der Baugrenzen und zulässigen Maße der baulichen Nutzung – hier Traufhöhe und Geschossfläche – vollständig überbaubar und –z. B. für Tiefgaragen - unterbaubar sind. Durch den Bau von Tiefgaragen ist ein Ersatz für die auf der Trasse für die Verlängerung der Französischen Straße vorhandenen, aber bei Straßenbau entfallenden Stellplätze möglich. Eine teilweise Kompensation wird es des Weiteren dadurch geben, dass am Fahrbahnrand der Straße im Rahmen der Ausbauplanung Parkstände vorgesehen sind.

Zwischen den Gebäuden Mauerstraße 36-38 und Mauerstraße 29-32 befindet sich ein Brückengebäude über die Mauerstraße. Wird das Grundstück 36-38 eines Tages neu bebaut, soll das Brückengebäude und somit die Überbauung des öffentlichen Straßenraumes aus städtebaulichen Gründen entfallen. Deshalb wird das Brückengebäude in den Ausweisungen des B-Planes I-202 c nicht berücksichtigt.

Verkehrslärm

Durch die Verlängerung der Französischen Straße werden die benachbarten, teils bebauten, teils noch unbebauten Grundstücke künftig an einer Straße mit hohem Verkehrsaufkommen liegen. Durch die Verkehrs- und Erschließungsfunktion dieser Straße und die städtebauliche Situation im historischen Zentrum der Stadt sind die Möglichkeiten sehr begrenzt, schädliche Umweltauswirkungen durch geeignete Flächenzuordnungen zu vermeiden oder durch aktiven oder passiven Schallschutz zu minimieren. Denn zum einen soll die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet und seiner Umgebung erhalten werden, zum anderen sind Maßnahmen wie eine Tieferlegung der Fahrbahn, eine anbaufreie Straße oder eine Orientierung der angrenzenden Bebauung "weg von der öffentlichen Straße" städtebaulich nicht vorstellbar.

Die Straßenverlängerung ist im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ein Neubau. Deshalb wurden im Jahr 2001 mit einem schalltechnischen Gutachten die Geräuschimmissionen in der angrenzenden Nachbarschaft ermittelt und entsprechend den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV beurteilt. Grundlage für die Schallberechnungen waren die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 13. Februar 2001 zur Verfügung gestellten Daten für den Straßenverkehr, basierend auf Netzbelastungsberechnungen für den Prognosehorizont 2015. Demnach sind auf der Verlängerung der Französischen Straße bzw. zwischen Mauer- und Wilhelmstraße 15.000 Kfz-Fahrten pro Tag und auf der Hannah-Arendt-Straße zwischen Wilhelm- und Ebertstraße 20.000 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten.

Nach neueren Berechnungen wurde auf Grund der Basis des Straßennetzes 2015 mit gesperrter Wilhelmstraße, vorhandener Hannah-Arendt-Straße bis zur Wilhelmstraße und durchgebundener Französischen Straße eine Prognosebelastung (Querschnitt) von ca. 17 000 Kfz in 24 h werktags ermittelt.

In § 2 der Verkehrslärmschutzverordnung sind zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche Immissionsgrenzwerte festgelegt, die nicht überschritten werden dürfen. Zur Ermittlung der Fassadenbereiche, für die Überschreitungen dieser Immissionsgrenzwerte vorliegen, wurden Berechnungen für vertikale Raster vor den betroffenen Gebäuden durchgeführt. Dabei wurde ermittelt, wo durch den Straßenbau (ohne Einbeziehung der Ist-Situation) eine Anspruchsberechtigung für Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der 16. BImSchV entsteht. Bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen sind nach den Vorschriften der 16. BImSchV ausschließlich die Straßenabschnitte zu berücksichtigen, die neu gebaut oder wesentlich geändert werden.

In einem weiteren Schritt wurden für solche Fassadenbereiche, für die nach Auswertung der Rasterlärmkarten eine Anspruchsberechtigung für Lärmschutzmaßnahmen besteht, die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt. Auf deren Grundlage können die zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erforderlichen Schallschutzklassen für Fenster bestimmt werden. Eine raumgenaue Ermittlung der tatsächlich erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach der 24. BImSchV erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens bzw. vor Inbetriebnahme der Verlängerung der Französischen Straße, da sie für einen früheren Planungsstand und Untersuchungszeitpunkt nicht sinnvoll war. Hierfür sind mit dem Schallgutachten aber nunmehr wesentliche Grundlagen gegeben.

Die Berechnungen des Schallgutachtens ergaben, dass in weiten Bereichen Grenzwertüberschreitungen vorliegen und sich daraus eine Vielzahl von Änderungsansprüchen ergibt; insbesondere sind im Gutachten die unmittelbar an die Verlängerung der Französischen Straße angrenzenden bestehenden Wohngebäude hervorgehoben.

Da der Bebauungsplan sicherstellen muss, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden können, werden zum Schutz vor Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen bei einer Neubebauung erforderlich. Die DIN 4109 gibt die Anforderungen vor, die entsprechend der Lärmbelastung zu berücksichtigen sind. Die Berliner Lärmkarte gibt die zu berücksichtigenden Lärmwerte vor. Eine Regelung im Bebauungsplan ist entbehrlich bzw. nicht Gegenstand der Festsetzung. Anstelle der Berliner Lärmkarte sind auch Schallgutachten verwendbar. Das Schallgutachten war auch erforderlich, um die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehenden und über die Entwicklungsmaßnahme zu finanzierenden Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Wohnungen abschätzen zu können.

Auf Grund des Neubaus der Straße ist auch für den Bestand sicherzustellen, dass die oben genannten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewährleistet werden. Da die Anwendung der DIN 4109 oder auch Festsetzungen grundsätzlich nur bei Neubebauung wirken können, werden passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Einbau von Schallschutzfenstern) für die bestehenden Wohngebäude, für die die oben aufgeführte Anspruchsberechtigung erkannt wurde und die durch vertragliche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer gesichert werden, im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme finanziert.

Mit dem Gutachten konnte außerdem belegt werden, dass der Bau einer 7 m hohen Lärmschutzwand zu einer wesentlichen Pegelminderung im Hofbereich der Wilhelmstraße 56-59 führt und der gesamte Spielbereich ausreichend vor den Lärmemissionen des Straßenverkehrs geschützt wird. Insofern erfolgt der Schutz der

im Blockinneren liegenden Wohnungsfreiflächen auf dem Grundstück Wilhelmstraße 56-59 e durch die Festsetzung einer zu errichtenden Lärmschutzwand gegenüber der Verlängerung der Französischen Straße.

Da die Schallschutzwand allerdings durch Reflexion schallverstärkend auf die gegenüberliegenden Gebäude wirken würde, ist die Ausführung der straßenzugewandten Seite in hochabsorbierender Bauweise (gemäß ZTV-Lsw 88) sicherzustellen. Andererseits soll der durch die Straßentrassierung verkleinerte Spielplatz nicht zusätzlich durch Verschattung beeinträchtigt werden. Daher wird die hochabsorbierende Bauweise auf eine Höhe von 5 m begrenzt, wodurch einerseits die reflexionsmindernde Wirkung nicht wesentlich herabgesetzt wird, andererseits eine transparente Ausführung im oberen Teil der Lärmschutzwand möglich wird. Die auf der Grundlage des Schallgutachtens im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand sichert die Unterschreitung des geltenden Beurteilungspegels von 55 dB(A) (DIN 18005) für die gesamte Wohnungsfreifläche, so dass der Schutz der Spielfläche vor Straßenlärm im gesetzlich vorgeschriebenen Maß gewährleistet wird. Darüber hinaus wird es auch in diesem Planbereichsteil Maßnahmen zum passiven Schallschutz geben.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden an anderen Stellen innerhalb des Plangebietes ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich und auch aus lärmtechnischer Sicht nicht sinnvoll.

Der Verkehrslärmschutz soll durch weitere geeignete Maßnahmen bzw. Festsetzungen auch außerhalb des Planbereichs gesichert werden:

Die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf die benachbarte Bebauung westlich der Wilhelmstraße bzw. beiderseits der Hannah-Arendt-Straße werden in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren I-202 a und I – 202 b auch durch die beabsichtigten Festsetzungen zur Blockrandschließungen berücksichtigt. So werden aufgrund einer entsprechenden Ausweisung überbaubarer Flächen und durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise bei der vom Grundstückseigentümer beabsichtigten Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung Blockinnenbereiche entstehen, die vom Verkehrslärm abgeschirmt sind.

Eine weitere Maßnahme zum aktiven Schallschutz ist der – bereits nahezu abgeschlossene - Ausbau der Verlängerung der Französischen Straße mit einer Fahrspur je Richtung. Darauf baute auch das Schallschutzgutachten auf. Da gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB lediglich „die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen“ – als öffentliche oder private Flächen – festgesetzt werden können, ist eine entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan rechtlich nicht möglich.

Passive Schallschutzmaßnahmen auf Grund des Ausbaus der Behrenstraße sind bereits im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straße bzw. der Festsetzung des Bebauungsplans I-201 erfolgt.

Luftschadstoffe

Zur Ermittlung der Beeinträchtigung der Luftqualität durch den künftigen Autoverkehr wurde ein Luftschadstoffgutachten² für die Verlängerung der Französischen Straße im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel" in Auftrag gegeben. In dem Gutachten wurden für das Prognosejahr 2010 die Emissions- und Immissionsbelastungen für die Schadstoffe Benzol, Ruß und Stickoxide im Bereich der Verlängerung der Französischen Straße zwischen Mauerstraße und Ebertstraße ermittelt³. Die Berechnung der Emissionen erfolgte mit dem im Auftrag des Umweltbundesamtes entwickelten Emissionsmodell Mobilev, diejenige der Immissionen mit dem dreidimensionalen Ausbreitungsmodell MISKAM.

Die berechneten Immissionen wurden mit den Prüfwerten der 23. BImSchV verglichen. Diese Prüfwerte werden nach den Berechnungen des Gutachtens im untersuchten Bereich im Prognosejahr 2010 für keinen der drei Schadstoffe auch nur annähernd erreicht. Die folgende Tabelle zeigt dazu die maximal berechneten Immissionen im Vergleich mit den jeweiligen Prüfwerten. Die berechneten Immissionsmaxima liegen dabei jeweils auf der Straße, also im direkten Emissionsbereich. Am Straßenrand, dem eigentlichen Prüfort nach der 23. BImSchV, sind die berechneten Konzentrationen immer niedriger als auf der Straße. Um auf der sicheren Seite zu liegen, wurden für den Vergleich mit den Prüfwerten aber die maximalen Immissionswerte herangezogen.

Jahreswerte	Berechneter Maximalwert	Prüfwert der 23. BImSchV
NO ₂ 98%-Wert	104,3 µ/m ³ (65 %)	160 µ/m ³
Benzol Mittelwert	3,5 µ/m ³ (35 %)	10 µ/m ³
Ruß Mittelwert	4,6 µ/m ³ (58 %)	8 µ/m ³

Tabelle: Berechnete Maximalkonzentrationen im Bereich der Verlängerung der Französischen Straße im Vergleich zu den Prüfwerten der 23. BImSchV zum § 40 Abs. 2 BImSchG zum 01.07.1998, Prognosejahr 2010. Die Prozentangaben dienen als Maßzahl, wie nah die berechnete Maximalkonzentration am Prüfwert liegt (Prüfwert = 100 %).

Mit Blick auf die zwischenzeitlich nach unten korrigierten Verkehrsprognosezahlen kann festgehalten werden, dass die tatsächliche Schadstoffbelastung vermutlich deutlich unterhalb der prognostizierten Werte liegen wird.

II.3.1.3 Öffentliche Parkanlage

Die im Plangebiet gelegene Teilfläche des Großen Tiergartens wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" festgesetzt werden. Mit dieser

² IVU - Gesellschaft für Informatik, Verkehrs- und Umweltplanung mbH im Auftrag der DSK - Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin 1997.

³ Grundlage der Berechnungen waren hier noch die alten höheren Verkehrsprognosen.

Festsetzung wird dem unter denkmalpflegerischen Aspekten durchgeführten Umbau der Fläche entsprochen, der sich an der historischen Lennéschen Planung und Gestaltung des so genannten "Baumsaales" orientierte.

Entscheidend für die Bauplanung war, dass die westliche Bordsteinkante der heutigen Ebertstraße die historische Grenze des Großen Tiergartens markiert. Die Festsetzung "Öffentliche Parkanlage" erfolgt also im Hinblick auf die historisch belegbare Flächenausdehnung des Großen Tiergartens, der als Denkmal geschützt ist.

Das Ende der 80er Jahre eingeleitete Unterschutzstellungsverfahren führte 1991 zur Eintragung des Großen Tiergartens als Baudenkmal in das Berliner Denkmalsbuch. Verfahrensbedingt reichte das Denkmal lediglich bis zur damaligen Bezirksgrenze zwischen Mitte und Tiergarten. Die damals zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Fachabteilung Bau- und Gartendenkmalpflege hat deshalb 1995 eine "Präzisierung" bzw. Erweiterung des Gartendenkmals "Großer Tiergarten" vorgenommen. Danach erstreckt sich das Denkmal "Großer Tiergarten" bis zur westlichen Bordsteinkante der Ebertstraße. Diesem Umstand trägt der Bebauungsplan mit der Festsetzung als "Öffentliche Parkanlage" Rechnung. Der innerhalb dieser Parkanlage gelegene westliche Geh- und Radweg der Ebertstraße ist damit planungsrechtlich ausreichend gesichert.

II.3.1.4 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich

Mit den durch die Aufstellung des Bebauungsplanes I-202 c im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zwischen Ebertstraße und den Gebäuden an der Wilhelmstraße vorbereiteten Vorhaben sind erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Den durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffen steht als Kompensation im Plangebiet die Festsetzung gegenüber, auf den Straßenverkehrsflächen der Verlängerung der Französischen Straße zwischen Ebertstraße Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung begründet sich auf § 9 AGBauGB (seinerzeit § 4c AGBauGB). und Mauerstraße mindestens 75 standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Der Zahlenansatz geht von zwei Baumreihen aus. Eine Ausnahme bildet hierbei der Straßenabschnitt entlang des Denkmals für die ermordeten Juden Europas. Ausgehend von der Denkmalkonzeption wurde entschieden, in diesem Abschnitt auf der Nordseite der Hannah-Arendt-Straße keine Bäume zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume wurden außerdem die notwendigen Sichtfreihaltungen in den Knotenbereichen sowie Abschlüsse für Grundstückszufahrten umfänglich und mit Sicherheitszuschlägen berücksichtigt. Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche erfolgt mit der Festsetzung zu den Straßenbäumen nicht.

Bezogen auf den Gesamtstammumfang steht einem Verlust von insgesamt ca. 22 m eine Kompensation von ca. 19 m durch die Festsetzung von 75 Straßenbäumen mit 0,25 cm Stammumfang gegenüber.

Weitere Potenziale zur Festsetzung naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen gibt es im Plangebiet nicht. Die im Folgenden aufgeführten Eingriffe können daher nicht durch Festsetzungen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden:

- Verlust von 3.000 m² flächigen Vegetationsstrukturen.
- Zusätzliche Versiegelungen von ca. 4.850 m² und damit einhergehende Abnahme der Grundwasserneubildung um ca. 1.300 m³ pro Jahr.
- Eingriffe in den stadtklimatischen Wirkungsbereich.
- Verlust von Bäumen mit einem Stammumfang von ca. 3 m.

Plangebietsexterne Kompensation

Diesen Verschlechterungen wird durch Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereichs begegnet. Das Land Berlin als Straßenbaulastträger und somit Verursacher der nicht ausgeglichenen Eingriffe auf den Straßenverkehrsflächen sowie der Bund als Eigentümer des Baugrundstückes nördlich des Grundstücks Wilhelmstraße 54 (Kerngebiet) werden auf landeseigenen bzw. auf für das Land Berlin dauerhaft verfügbaren Flächen im betroffenen Stadtraum Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen durchführen, welche die zusätzliche Versiegelung und den Verlust an flächigen Vegetationsstrukturen ausgleichen. Der Eingriff in den stadtklimatischen Wirkungsbereich ist nicht unmittelbar ausgleichbar, ihm stehen aber die positiven Auswirkungen der Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs gegenüber.

Die plangebietsexterne Kompensation soll durch Maßnahmen bei der Anlage eines Parks auf dem Areal des ehemaligen Nordbahnhofs (bzw. ehemaligen Stettiner Bahnhofs) erfolgen.

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde zur Ergänzung des Landschaftsprogramms Berlin ein Ergänzungsverfahren durchgeführt, in dem die Berliner Ausgleichsflächenkonzeption erarbeitet wurde. Ziel der Konzeption ist es, naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen aus Vorhaben nach Fachplanungsrecht und aus der Bauleitplanung zu bündeln und auf ausgewählte Orte im Stadtgebiet zu lenken. Ein Teilbereich des ehemaligen Nordbahnhofgeländes ist als „Ausgleichsfläche Parkanlage Nordbahnhof“ Bestandteil dieser Ausgleichsflächenkonzeption. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat der vom Senat von Berlin am 17. Dezember 2002 beschlossenen Ergänzung des Landschafts-/ Artenschutzprogramms um die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption am 19. Februar 2004 zugestimmt.

Das BauGB stellt den Gemeinden unterschiedliche Wege frei, Kompensationsmaßnahmen an anderem Ort als dem Eingriffsort zu sichern. Wesentliche Voraussetzung ist, dass eine Gemeinde über die Kompensationsflächen verfügen kann. Diese Voraussetzung hat das Land Berlin Ende 2001 mit dem Abschluss eines Erbbaurechtspachtvertrages geschaffen

Auf einer Fläche von ca. 8,9 ha des Geländes des ehemaligen Nordbahnhofs soll eine Grünfläche - öffentliche Parkanlage - unter weitgehender Erhaltung vorhandener Qualitäten entwickelt werden. Diese Fläche ist bereits im Rahmen von Planfeststellungsverfahren als naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahme festgestellt worden und daher bereits in der Umsetzung. Die gleiche Fläche soll auch im Bebauungsplan I-52a als öffentliche Grünfläche – öffentliche Parkanlage mit Spielplatz - festgesetzt werden. Stand des Aufstellungsverfahrens, für welches das Bezirksamt Mitte zuständig ist, ist eine erneute (3.) öffentliche Auslegung Ende 2004.

Da zurzeit weder eine konkrete Teilfläche noch eine Teilmaßnahme aus der Gesamtmaßnahme 'Parkanlage Nordbahnhof' herauslösbar ist, wird im Folgenden ein Ansatz beschrieben, der dem Eingriffsüberhang im Bebauungsplan I-202 c äquivalente Maßnahmen gegenüberstellt, die impliziter Bestandteil der geplanten Parkanlage Nordbahnhof sind. Hierzu werden die Herstellungskosten am gewählten Ausgleichsort in Beziehung gesetzt zum Eingriffsort und zu den dortigen Eingriffsverursachern.

Ermittlung der Kompensationskosten

Ausgehend von dem festgestellten Kompensationsbedarf der einzelnen Teile des Naturhaushalts werden die zu erwartenden Kosten, die für die Umsetzung der Maßnahmen voraussichtlich anfallen, ermittelt. Unter Bezugnahme auf in Berlin verbreitete und in der Praxis von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angewandte Kostenansätze werden - als methodisch erforderliche Vorbereitung für vertragliche Vereinbarungen zwischen den Verfahrensbeteiligten - für die Kostenermittlung folgende Ansätze zu Grunde gelegt:

- 15,00 € je m² Biotopverlust (incl. Versiegelungsanteil).
- 7,50 € je m² versiegelter Fläche (über den Biotopverlust hinausreichende Versiegelung).
- 1.000,00 € je Ausgleichsbaum mit einem Stammumfang (StU) von 20 cm in einer vorbereiteten Pflanzfläche (Parkanlage) einschließlich aller Nebenarbeiten sowie zweijähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Kostenermittlung für StU in m	Fläche in Ersatzbäum		Kosten
nicht im Plangebiet	m ² e mit 0,2 m		
ausgleichbaren Verlust	StU		
Flächige Vegetationsstrukturen	3.000	- 25,00 € je m ²	75.000 €
Zusätzliche Versiegelung	4.850	- 7,50 € je m ²	36.375 €
Bäume	2,70	13,50	1.000,00 € je Stk. 13.500 €
		Summe	124.875 €
	14%	Planung	17.483 €
			142.358 €
	16%	MwSt.	22.777 €
		Gesamt	165.135 €

Zuordnung der Kompensation

In der nachstehenden Tabelle sind die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen mit der Ermittlung äquivalenter Kosten den einzelnen Verursachern (gemäß geplanter Flächenwidmung) nach jeweiligem Eingriffsüberhang im Plangebiet I-202 c zugeordnet.

Hierzu sind entsprechende öffentlich-rechtliche Verträge, insbesondere zwischen dem Land Berlin und dem Entwicklungsträger abgeschlossen.

Zuordnung der Kosten

	Plangebiet s- externe Kosten	Anteil des Landes Berlin	Anteil des Landes Berlin	Anteil des Bundes	Anteil des Bundes
		in Prozent	absolut	in Prozent	absolut
Anlage von flächigen Vegetationsstrukturen	75.000 €	83,3 %	62.500 €	16,7 %	12.500 €
Entsiegelung	36.375 €	100,0 %	36.375 €	0,0 %	0 €
Baumpflanzung 20 cm StU	27.000 €	0,0 %	0 €	100,0 %	27.000 €
Summen			98.875 €		39.500 €
Incl. 14% Planung			112.718 €		45.030 €
incl. 16% MwSt.			130.752 €		52.235 €

Ein Ausgleich der im Plangebiet zu erwartenden klimatischen Auswirkungen ist nicht möglich. Wegen des Vorrangs der verkehrlichen Belange im Rahmen der Abwägung, ist der Eingriff in das örtliche Klima nicht vermeidbar. Bei Umsetzung der plangebietsexternen Maßnahmen und der Anlage entsprechender Vegetationsbestände im innerstädtischen Kontext im neu zu schaffenden Park auf dem Nordbahnhof kann von einer stadtraumbezogenen Kompensation ausgegangen werden.

II.3.1.5 Zusammenfassende Abwägung

In der Abwägung zwischen den Vor- und Nachteilen des Straßenneubaus wird den verkehrlichen Belangen einschließlich der örtlichen Erschließungserfordernisse Vorrang eingeräumt, um das prognostizierte Verkehrsaufkommen bewältigen und die verkehrliche Erschließung des künftigen Denkmals für die ermordeten Juden Europas sichern zu können. Die Auswirkungen auf Wohnen und Arbeiten sowie auf Natur und Landschaft werden durch geeignete Festsetzungen bzw. städtebauliche Verträge oder andere geeignete Maßnahmen auf der Grundlage anderer Rechtsvorschriften minimiert. Insbesondere sind Maßnahmen zum Schallschutz, zum Ersatz von Stellplätzen und Spielflächen auf den Wohngrundstücken sowie zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffsüberhangs vorgesehen.

II.3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt oder können – östlich der Wilhelmstraße – unter Anwendung des Grundsatzes Nr. 2 für die Entwicklung von Bebauungsplänen daraus entwickelt werden: Nach diesem Grundsatz können aus Sonderbauflächen Hauptstadtfunktionen (H) – unter Beachtung des Vorrangs der Hauptstadtfunktionen und auf dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund auch Wohn- und Mischnutzungen entwickelt werden. Dies

ist mit den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes und der Kerngebiete der Fall, da einerseits der Wohnbestand gesichert werden soll, andererseits die Nutzungswünsche auf den bundeseigenen Grundstücken berücksichtigt werden.

II.3.3 Berücksichtigung der Entwicklungsplanungen in der Abwägung

Die Ziele und Aussagen des Stadtentwicklungsplans Verkehr sind ebenso wie die des Planwerks Innenstadt gemäß §1 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 AGBauGB im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Die Ziele der Bereichsentwicklungsplanung Mitte konnten jedoch nicht insoweit berücksichtigt werden, wie sie den oben genannten Entwicklungsplanungen des Landes Berlin sowie den Zielen der Entwicklungsmaßnahme im Parlaments- und Regierungsviertel nicht widersprechen bzw. nicht durch diese überholt sind.

SenStadtUm

III. Auswirkungen

III.1. Auswirkungen auf den Verkehr

Die Verlängerung der Französischen Straße sowie die Hannah-Arendt-Straße tragen zur Bewältigung des - insbesondere örtlichen - Ost-West-Straßenverkehrs im zentralen Bereich von Berlin bei.

III.2. Auswirkungen auf die Umwelt

III.2.1 Luftschadstoffe

Auf der Verlängerung der Französischen Straße bzw. der Hannah-Arendt-Straße wird ein Verkehrsaufkommen erwartet, das zu einer Zunahme der Luftschadstoffbelastung führen wird. Die Maximalkonzentrationen im Untersuchungsgebiet werden die Prüfwerte der 23. BImSchV zum § 40 Abs. 2 BImSchG Prognosejahr 2010 nicht überschreiten. Sollte dies wider Erwarten doch der Fall sein, dann sind straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zur Begrenzung des Verkehrs zu prüfen und ggf. zu veranlassen.

III.2.2 Verkehrslärm

Die Verlängerung der Französischen Straße bzw. die Hannah-Arendt-Straße führt zu einer Zunahme des Verkehrslärms bzw. der Schallbelastung im Plangebiet. Bei der Planung wurden die Trassierung der Straße, die zukünftige Bebauung und die geplante Nutzung so gewählt, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Ermittlung der zusätzlichen Lärmbelastung und der Anspruchsberechtigungen auf Lärmschutz nach der 16. BImSchV sowie von Beurteilungspegeln und einer ersten Übersicht über die notwendigen Schallschutzklassen für Fenster liegen Lärmgutachten einschließlich Kostenschätzungen (ACCON) vor.

Die Fassadenbereiche der angrenzenden Wohngebiete sowie der Bebauung südlich der Verlängerung der Französischen Straße, die nach der 16. BImSchV Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen durch den Bauträger der Straße haben, wurden ermittelt. Dort wird durch den Einbau von aus Mitteln der Entwicklungsmaßnahme finanzierten Lärmschutzfenstern (siehe Anhang: Haushaltmäßige Auswirkungen) die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte mit Inbetriebnahme der Verlängerung der Französischen Straße gewährleistet.

Zum Schutz der Freifläche des Wohngebiets östlich der Wilhelmstraße und nördlich der Verlängerung der Französischen Straße wird eine Lärmschutzwand errichtet, die die Einhaltung des gültigen Grenzwertes von 55 dB(A) auf der ganzen Fläche gewährleistet.

Da die DIN 4109 in Berlin als anerkannte Baunorm bei Neubauten zu beachten ist, sind entsprechende Festsetzungen nicht erforderlich.

Für die betroffene Bestandsbebauung gilt dies insofern entsprechend, als die Einhaltung der Schallschutzerfordernisse durch öffentlich-rechtliche Vereinbarungen gesichert ist.

III.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Alle nachstehend aufgeführten Auswirkungen beziehen sich auf die Veränderungen im Plangebiet. Die in Kapitel II.3.1.4 dargestellten plangebietsexternen Kompensationsmaßnahmen sind hierbei nicht berücksichtigt. Bei Durchführung und Sicherung der externen Maßnahmen können die unten beschriebenen Auswirkungen als vollständig kompensiert angesehen werden.

III.3.1 Geologie, Boden, Bodenwasser

III.3.1.1 Boden

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine deutliche Zunahme der Versiegelung im Plangebiet um ca. 4.850 m² oder 18 %. Unversiegelt bleiben lediglich ca. 970 m² auf der Freifläche des Wohngebäudes Wilhelmstraße 56-59 (unter anteiliger Anrechnung teilversiegelter Flächen und ohne Berücksichtigung von Baumscheiben). Damit steigt die Gesamtversiegelung des Plangebiets von 77 % auf ca. 95 % (ca. 25.000 von 26.000 m² Plangebietsfläche).

Bodenwasser

Die Auswirkungen des durch das Planverfahren vorbereiteten Eingriffs auf das Niederschlagsabflussverhalten und den Bodenwasserhaushalt des Plangebietes wurden mit Hilfe des Wasserabflussbildungsmodells ABIMO der Bundesanstalt für Gewässerkunde prognostiziert.

Der Gesamtabfluss steigt im Plangebiet gegenüber dem Ist-Zustand um 10,7 % (45,4 mm bzw. 1.153 m³ pro Jahr). Der oberflächliche Abfluss von Niederschlagswasser in die Kanalisation steigt um 39 % (96 mm bzw. 2.437 m³ pro Jahr). Damit sinkt die Infiltration von Niederschlagswasser, die bei den im Plangebiet anzutreffenden Bodenverhältnissen mit der Grundwasserneubildung gleichgesetzt werden kann, gegenüber dem Ist-Zustand um 28 %. Dies entspricht einer Abnahme der Grundwasserneubildung um 50,6 mm bzw. 1.284 m³ pro Jahr.

III.3.1.2 Bodenbelastungen (Altlasten)

Durch den 1997 erfolgten Bodenabtrag auf der Brachfläche westlich der Wohnbebauung wurde die dort vorhandene Bodenkontamination beseitigt. Für den östlichen Teil des Plangebiets bestand seinerzeit kein Altlastenverdacht. Nach dem amtlichen Bodenbelastungskataster sind keine erheblichen Bodenbelastungen zu erkennen, so dass davon auszugehen ist, dass keine Bodenbelastungen den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten entgehen.

III.3.2 Klima

Die klimatischen Folgen der nun nahezu ausgebauten Straße sind im Gesamtzusammenhang aller in diesem Bereich geplanten Maßnahmen zu sehen.

Es ist eine Verschlechterung der klimatischen Gesamtsituation durch die Bebauung von Freiflächen festzustellen. Die gerade auch im Hinblick auf die Auswirkungen der Bauten am Potsdamer Platz/Leipziger Platz und in der Berliner Innenstadt insgesamt

bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktion der ehemaligen Ministergärten wird eingeschränkt.

Der Bebauungsplan I-202 c setzt vor allem die Verlängerung der Französischen Straße bzw. die Hannah-Arendt-Straße fest, die vorgesehene ergänzende Bebauung südlich der Verlängerung der Französischen Straße bzw. östlich der Wilhelmstraße (Kerngebiet) fällt aus klimatischer Sicht kaum ins Gewicht. Dies zieht nach Einschätzung des Klimagutachtens von 1994 (Projektgemeinschaft Horbert / Seebauer, Wefers+ Partner) - bezogen auf die heutige Gestalt des westlichen Teils des Gebietes als zusammenhängende Freifläche - die Teilung eines klimatisch wichtigen Wirkungsbereichs und einer Belüftungssachse vom Großen Tiergarten in Richtung City-Ost nach sich.

III.3.3 Arten und Biotope

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind insgesamt an ursprünglich vegetationsbestandenen Flächen baulich überplant:

	mit einer Fläche von:
- Ruderale Grasfluren	520 m ²
- Rasenflächen	1.620 m ²
- Groß- und Kleinsträucher, Unterpflanzungen, Hecken, Beete	880 m ²

Die im Plangebiet ursprünglich vorhandenen flächigen Vegetationsbestände gehen bis auf einen Teil der Pflanzflächen im allgemeinen Wohngebiet (insgesamt ca. 500 m²) verloren, neue Vegetationsflächen werden nicht entstehen.

Weiterhin werden 52 von 72 im Plangebiet ursprünglich oder noch vorhandenen Bäumen überplant. Acht dieser überplanten Bäume fallen unter die Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung. Durch die Festsetzung von 75 Straßenbäumen mit einem Stammumfang von jeweils 25 cm wird der Baumverlust zahlenmäßig vollständig und nach Stammumfang annähernd ausgeglichen (verbleibendes Defizit: ca. 3 m StU).

III.3.4 Landschaftsbild

Die zur Zeit der Untersuchung voraussichtlichen Veränderungen des Landschaftsbildes ergeben sich aus der Vielzahl der geplanten Vorhaben zwischen dem Pariser Platz und dem Potsdamer Platz. Eine isolierte Betrachtung der Auswirkungen durch die Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-202 c kann daher nicht die Summe der tatsächlich zu erwartenden Veränderungen wiedergeben. Durch die Verlängerung der Französischen Straße und die Vorhaben auf den nördlich und südlich angrenzenden Flächen wird der heute erlebbare offene Charakter der Stadtbrache auf den ehemaligen Ministergärten überformt.

Andererseits sind durch die geplanten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und die Beseitigung des Parkplatzes zwischen Wilhelm- und Mauerstraße Aufwertungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Durch eine anspruchsvolle Neugestaltung des öffentlichen Raums, die jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist, können in Anlehnung an den Bereich Ebertstraße bzw. in Fortführung der Straßenraumgestaltung der angrenzenden Friedrichstadt weitere Qualitäten geschaffen werden, z.B. durch eine entsprechende Materialwahl im Gehwegbereich und die Auswahl besonderer Einzel- und Ausstattungselemente.

IV. Verfahren

Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung begründet sich auf § 9 AGBauGB (bzw. auf § 4c AGBauGB a. F.). Durch Senatsbeschluss vom 21. März 1995, ergänzt durch Senatsbeschlüsse vom 15. April 1997 und 6. Januar 1998, sind Flächen in den (damaligen) Bezirken Mitte und Tiergarten – einschließlich des Plangebiets – zu Gebieten außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung im Sinne des § 4c AGBauGB erklärt worden. (Das Plangebiet wird von den letzteren Beschlüssen nicht berührt.)

Der Bebauungsplan I- 202c ist aus der Teilung der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne I-202a und I-202b (für den gesamten Bereich der sogenannten „Ministergärten“) hervorgegangen.

Der Beschluss der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 03. Juli 1996 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 1994, im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 vom 26. Juli 1996 auf Seite 2571 bekannt gemacht.

Der Beschluss der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 13. März 1997 über die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996, im Amtsblatt für Berlin Nr. 17 vom 04. April 1997 auf Seite 1058 bekannt gemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) erfolgte in der Zeit vom 17.11.1997 bis einschließlich 17.12.1997. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 04.12.1997 eine Erörterungsveranstaltung mit Vorstellung und Diskussion der Planung statt.

In den insgesamt 13 schriftlichen Äußerungen und zahlreichen mündlichen Beiträgen auf der Erörterungsveranstaltung wurden vor allem die mit der Verlängerung der Französischen Straße verbundenen Minderungen der Wohn- und Arbeitsplatzqualität kritisiert. Geäußert wurde ebenfalls, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu einer unzumutbaren Belastung für das Wohngebiet und deren Bewohner, insbesondere für Kinder, führen wird. Des Weiteren wurde die Notwendigkeit einer Verlängerung der Französischen Straße zur Bewältigung des prognostizierten Verkehrsaufkommens für den Planungshorizont bezweifelt. Die Prognosen zum Durchgangsverkehr und zum Verkehrsaufkommen seien nicht nachvollziehbar und widersprüchlich.

Nach Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen musste den verkehrlichen Belangen Vorrang eingeräumt und somit zugunsten einer Verlängerung der Französischen Straße entschieden werden. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hatte daher keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20. März 1998 bis 17. April 1998 statt. Beteiligte, die bis Fristablauf nicht Stellung genommen hatten, wurden erneut zur Stellungnahme bis zum 29.04.1998 aufgefordert.

Beteiligt wurden insgesamt 48 Träger öffentlicher Belange, Dienststellen und Institutionen. 9 Beteiligte äußerten sich nicht, 24 hatten keine Bedenken, wovon 8 Hinweise gaben. Eine angeschriebene Dienststelle war nicht zuständig. 14 schickten Stellungnahmen mit zum Teil umfangreichen Anregungen.

Die meisten Stellungnahmen bezogen sich auf die Beeinträchtigung der Lebensqualität als Folge der Verlängerung der Französischen Straße. Es wurden negative Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld durch eine Zunahme der Lärm- und Schadstoffimmissionen befürchtet. Hingewiesen wurde auf die zunehmende Gefährdung von Kindern und Jugendlichen auf dem Weg zu Kindertagesstätten und Schule bedingt durch die Zunahme des Straßenverkehrs. Eingewandt wurde ferner, dass die Verlängerung der Französischen Straße dem für die Stadtmitte angestrebten Modal Split von 80:20 zugunsten des ÖPNV entgegenstehe.

Nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen musste als Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den verkehrlichen Belangen Vorrang eingeräumt und somit zugunsten an einer Verlängerung der Französischen Straße festgehalten werden. Allerdings wurde im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Planung zugunsten einer von mehreren Trägern geforderten Fortführung der Straßenbaumpflanzungen auf der Französischen Straße östlich der Wilhelmstraße geändert und die Zahl der anzupflanzenden Bäume erhöht und Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans in der Zeit vom 10. Mai bis einschließlich 10. Juni 1999 ist am 30. April 1999 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1611 fristgerecht bekannt gemacht worden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Eine Umweltprüfung ist auf Grund der seinerzeit geltenden Vorschriften nicht durchgeführt worden.

Es gingen insgesamt 17 Anregungen und Stellungnahmen fristgerecht ein.

Mehrfach wurde kritisiert, dass trotz des ablehnenden Abgeordnetenhausbeschlusses vom 12. November 1998 bzw. wegen Bedenken bezüglich der verkehrlichen Notwendigkeit das B-Plan-Verfahren zur Verlängerung der Französischen Straße, weitergeführt wurde.

Dem ist entgegenzuhalten, dass nach eingehender Prüfung vom Senat entschieden wurde, zur Vermeidung von weiteren Zeitverlusten die öffentliche Auslegung durchzuführen, deren Ergebnis dem Abgeordnetenhaus von Berlin zur Prüfung und Abwägung vorzulegen ist. Die Gründe, die zu dem Bebauungsplanverfahren veranlassten, bestehen weiter fort: Erschließung des „Denkmals für die ermordeten Juden Europas“, Durchführung des Verkehrskonzepts für die Ost- West-Straßen im Zentralen Bereich, Entlastung der Leipziger Straße, wenn dort die Straßenbahnführung verwirklicht wird. Außerdem ermöglicht die Verlängerung der Französischen Straße eine städtebauliche Neuordnung und bessere Durchlässigkeit in diesem bisher durch große Blöcke und z. T. heterogene Baustrukturen geprägten Bereich.

Das angeführte Verkehrskonzept basiert auf Prognosedaten für den Planungszeithorizont des FNP 94. In den Verkehrsprognosen wurde u. a. auch die Zielstellung einer Verkehrsaufteilung von 80:20 zugunsten des ÖPNV im Zentralen Bereich berücksichtigt. Dabei ist der angestrebte Modal Split von 80:20 auf den Personenverkehr bezogen, der für die Entwicklung der Stadt bedeutsame Wirtschaftsverkehr ist zusätzlich zu berücksichtigen. Der angestrebte Modal Split kann dabei nur erreicht werden, wenn der öffentliche Personennahverkehr ausreichend leistungsfähig ist. Dies kann jedoch nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erreicht werden, sondern nur durch verkehrliche Maßnahmen gesamtstädtischer Planung.

In Frage gestellt wurde mehrfach, dass die Begründung zur Verlängerung der Französischen Straße auf Zahlen und Untersuchungen beruhe, die inzwischen überholt seien.

Die in der Begründung zur öffentlichen Auslegung angeführte Verkehrsprognose basierte auf dem Verkehrskonzept für die Ost-West-Straßen im Zentralen Bereich, das – siehe oben – auf der Grundlage von Prognosedaten für den Planungshorizont des FNP erstellt

wurde. Auf Grund von veränderten Bedarfsannahmen sowie neuen Verkehrsprognoseberechnungen für die Berliner Innenstadt im weiteren Verfahren ist im Jahre 2000 entschieden worden, die Verlängerung der Französischen Straße mit einer veränderter Aufteilung der Straßenverkehrsfläche herzustellen, an der planungsrechtlichen Ausweisung der Verkehrsfläche wurde jedoch auf Grund der Untersuchungsergebnisse festgehalten.

Zugleich wurde in mehreren Schreiben eine Beeinträchtigung der Lebensqualität als Folge des Straßenneubaus befürchtet, insbesondere auch wegen des vorgesehenen Straßenquerschnitts.

Den Befürchtungen entgegenzustellen ist, dass zur Untersuchung der Auswirkungen auf die Umwelt durch Luftschadstoff- und Lärmimmissionen mehrere Gutachten in Auftrag gegeben worden sind. Das Schadstoffgutachten ergab, dass die berechneten Maximalwerte der Belastungen im Untersuchungsgebiet keinen der drei Prüfwerte der 23. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) auch nur annähernd erreichen. Zum Schutz vor der zu erwartenden hohen Lärmbelastung werden in den davon betroffenen bestehenden Wohngebäuden Schallschutzfenster eingebaut. Die Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt nach den gesetzlichen Regelungen gemäß §41 bis 43 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der 16. und 24. BImSchV. Die Bedenken sind insofern berücksichtigt worden, als auf Grund veränderter Bedarfsannahmen und Verkehrsprognoseberechnungen sowie des verändert vorgesehenen Straßenquerschnitts die Schallschutzgutachten zu den Auswirkungen des Straßenneubaus 2001 aktualisiert wurden und in der Umsetzungsplanung berücksichtigt worden sind.

Die Auswirkungen werden insofern gemindert, als eine Schallschutzwand im Wohngebiet östlich der Wilhelmstraße bzw. eine Blockrandschließung in den Wohngebieten westlich der Wilhelmstraße festgesetzt und ansonsten Schallschutzfenster eingebaut werden. Eine weitere Minderung der Auswirkungen ergibt sich durch den nun veränderten Straßenquerschnitt (der jedoch als Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sein kann).

Es wird eine Wertminderung der Wohngebäude befürchtet und ein voller Ausgleich der Wertminderung gefordert. Hierzu ist zu anmerken, dass die Finanzierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (hierzu gehört auch die Schallschutzwand) im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme entsprechend der gesetzlichen Grundlagen (§41 bis §43 BImSchG) in Verbindung mit der 16. und 24. BImSchV) erfolgt und auch die Grundstücksübertragung entschädigt wird.. Die Höhe der aus der Entwicklungsmaßnahme zu finanzierenden Entschädigungen sowie der Preis für die für die Verlängerung der Französischen Straße zu erwerbenden Grundstücksteile sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Verkehrslärmauswirkungen würden auch die Nutzung der rückwärtigen Gärten der Landesvertretungen südlich der Hannah-Arendt-Straße beeinträchtigen, insofern werden aktive Schallschutzmaßnahmen gefordert. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, da es kein gesetzliches Erfordernis zum Lärmschutz für Grundstücksfreiflächen bzw. für Freiflächen öffentlicher Einrichtungen gibt, wie es Landesvertretungen sind. Die Grundstücke der Landesvertretungen haben eine Größe, die schützende Maßnahmen und eine geeignete Anordnung empfindlicher Nutzung durchaus erlauben. Die Errichtung einer massiven Lärmschutzwand – als aktive Schallschutzmaßnahme – wäre an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar, zumal auch insbesondere von Landesvertretungen eine gewisse Offenheit erwartet wird. Es steht den Landesvertretungen frei, bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Maßnahmen zu ergreifen.

Darüber hinaus ist vom gleichen Einwender die Schaffung von permanenten Parkmöglichkeiten, die für die Durchführung von Veranstaltungen auf dem Gelände der Landesvertretungen unabdingbar sind (z.B. LKW-Parkplätze für Ü-Wagen, Spülmobile etc.), angeregt worden, wenn es nicht zur Einrichtung der vorgeschlagenen Parkstreifen kommen sollte. Auch sollten die im Bebauungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen nicht die Zufahrt versperren. Der ersteren Anregung kann nicht gefolgt werden, da die Schaffung ausreichender Parkmöglichkeiten von den Landesvertretungen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Dies ist nicht Aufgabe und Gegenstand des Bebauungsplans, wird durch diesen aber auch nicht verhindert. Der letzteren Anregung stehen die Festsetzungen nicht entgegen, da der genaue Ort der Baumpflanzungen nicht festgesetzt wird.

Wiederholt wurde der vorgesehene Straßenquerschnitt von 2 x 2 Fahrspuren kritisiert bzw. ein geringerer Straßenquerschnitt gefordert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung, wenn auch relevant im Rahmen der Abwägung des Erfordernisses und der Auswirkungen. Diese Bedenken sind insofern berücksichtigt worden, als im weiteren Verfahren entschieden wurde, einen Straßenquerschnitt von nur 2 Fahrspuren plus 2 Parkspuren vorzusehen.

Es wurden negative Auswirkungen durch die entstehende Radiale Tiergartenstraße - Lennéstraße – Französische Straße befürchtet, die nicht nur die Anwohner, sondern auch die Nutzer des Großen Tiergartens belasten und die dem Charakter des „Denkmals für die ermordeten Juden Europas“ widersprechen würden.

Dem entgegenzuhalten ist, dass die Verlängerung nicht als Fortsetzung der Verbindung Stülerstraße – Tiergartenstraße – Lennéstraße zu sehen ist, was schon daran zu erkennen ist, dass die Einmündung beider Straßen in die Ebertstraße bewusst um 40m versetzt geplant wurden. Die Verlängerung ist im Übrigen u. a. für die Erschließung dieses Mahnmals erforderlich, insofern steht sie dem Mahnmal und seiner Nutzung nicht entgegen. Das Mahnmal wurde bewusst hier – an historisch bedeutsamer Stelle und in zentraler Innenstadtlage - geplant. Insofern sind Auswirkungen der Umgebung hinzunehmen.

Angeregt wurde eine Straßenbahnführung durch die Französische Straße, um eine schon längst überfällige Verbindung zwischen Mitte und City-West (Bahnhof Zoologischer Garten) zu erreichen. Die Straßenbahn sollte zur behutsamen Integration in die Nachbarschaft im Bereich der „Ministergärten“ z. B. im Rasengleis realisiert werden.

Dieser Anregung konnte nicht gefolgt werden, da in der Gesamtplanung im Rahmen des Bedarfsplans ÖPNV ein Bedarf an der vorgeschlagenen Führung nicht festgestellt werden konnte, zumal eine Straßenbahn in der Leipziger Straße vorgesehen ist. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt der Bedarf für eine Straßenbahn festgestellt werden, kann diese auf der Grundlage eines Planfeststellungsverfahrens realisiert werden, welches sowieso für die Planung von Straßenbahnen zweckmäßiger ist, da sich die Trassenführung nicht allein auf den Bebauungsplanbereich beschränken würde. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen.

Der gleiche Einwender nennt die Verlängerung der Französischen Straße eine Verschwendung der Steuergelder, da der Bau nicht nur erhebliche Investitionen für den Grundstückserwerb und den Straßenbau erfordert, sondern auch für die notwendigen Schallschutzmaßnahmen.

Hiergegen ist zu stellen, dass für die Verlängerung (im Gegensatz zur gleichzeitig vorgeschlagenen Straßenbahnführung) sehr wohl ein Bedarf festgestellt wurde. Die

Realisierung dieses städtebaulich und verkehrlich bedeutenden Vorhabens – im Zusammenhang mit dem Bau des „Denkmals für die ermordeten Juden Europas“ sowie der vorgesehenen Erweiterung der Wohnbauten und des Kerngebiets – erfordert den Einsatz öffentlicher Gelder. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme entsprechend den gesetzlichen Grundlagen und dem gebotenen sparsamen Umgang mit Steuergeldern.

Die Verlängerung der Französischen Straße wird als Widerspruch zum Ziel des Senats, in der Berliner Straße einen Modal Split von 80:20 zu erreichen, der Bebauungsplan als „Hintertreiben“ des entsprechenden Senatsbeschlusses gesehen. Wenn der Auto-Durchfahrverkehr aber aus der Innenstadt herausgehalten werden soll, darf die Verwaltung keine neuen (Durchfahr-)Straßen planen oder- wie in diesem Fall bestehende Straßen verlängern. Angeregt wird eine Planung von Erschließungsstraßen, die nicht als Durchfahrstraße missbraucht werden können, z. B. durch Planung oder Einbau eines Straßenversatzes, einer Schleifenstraße mit Abbiegegeboten, Diagonalsperren u. ä..

Dem ist entgegenzuhalten, dass die Verlängerung der Französischen Straße mehreren Verkehrs- und Erschließungsfunktionen folgen soll. Die aufgeführten Maßnahmen zur Verhinderung von Missbrauch als Durchfahrtsstraßen können zugunsten eines notwendig zügigen Abflusses der aufkommenden Ziel- und Quellverkehre der Innenstadt nicht als sinnvoll erachtet werden. Eine Verkehrsführung mit Durchfahrtver- und Abbiegegeboten (also damit auch Abbiegeverboten) kann durchaus zur städtebaulich nicht verträglichen Verdichtung des Verkehrs in der Innenstadt an anderer Stelle führen. Die Verlängerung der Französischen Straße soll nicht als Durchgangsstraße - mit Ausnahme des Binnenverkehrs im Quartier bzw. im Ortsteil – genutzt werden. Der überörtliche Durchgangsverkehr soll über den mittleren und inneren Ring geführt werden.

Das Erfordernis der Verlängerung der Französischen Straße ist im Zusammenhang mit der komplexen Lösung zum Ost-West-Verkehr im Zentralen Bereich zu sehen, ist aber auch in der örtlichen Erschließung der angrenzenden Baugebiete bzw. des innerhalb des Blockes zu sehen. Die Verlängerung der Französischen Straße steht dabei nicht im Widerspruch zum angestrebten Modal Split von 80:20 zugunsten des Öffentlichen Verkehrs (ÖV).

Es wird kritisiert, dass anhand des Bebauungsplans die Festlegung der Straßenflächeneinteilung nicht zu erkennen ist. Diese Kritik beruht jedoch auf einem Missverständnis, da in einem Bebauungsplan nur die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen – als öffentliche oder private Flächen – festgesetzt werden können, soweit dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, Insofern ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche aus rechtlichen Gründen – ebenso wie straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen - nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Vorgebracht wird, die leitungsmäßige und sonstige Erschließung des Grundstücks Wilhelmstraße 55 von der Wilhelmstraße auf Grund der festgesetzten Lärmschutzwand nicht mehr möglich ist und daher wird die Sicherung der Zufahrtsmöglichkeit über die Wilhelmstraße gefordert. Dieser Anregung kann insofern nicht gefolgt werden, da die Lärmschutzwand wegen der Verlängerung der Französischen Straße und deren Auswirkungen auf das Wohnungsbaugrundstück unverzichtbar ist. Es bleibt aber die Erschließung von der Behrenstrasse bestehen, die im Plan durch eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Fläche C) gesichert wird, auf deren Grundlage eine Eintragung ins Baulastenverzeichnis erfolgen kann.

Kritisiert wurde die bisherige Abwägung zu den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, da den verkehrlichen Belangen einseitig Vorrang gegenüber den negativen Folgen einer Verlängerung der Französischen Straße eingeräumt werde. Die Einwendungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden nicht ignoriert, sondern in die Abwägung eingestellt. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander bedeutet u. U., dass aus verschiedenen Belangen ein Kompromiss gezogen werden kann, aber auch, dass einem Belang auf Grund seiner Bedeutung bzw. der Gewichtung der einzelnen Belange der Vorrang eingeräumt werden muss, wie dies hier auf Grund seiner Gewichtung der Fall ist. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass einzelne Anregungen nach den Beteiligungen berücksichtigt wurden und auch das Ergebnis der öffentlichen Auslegung im weiteren Verfahren z. B. zu einer Überarbeitung der Bedarfsannahmen, Verkehrsprognosen und Veränderung des vorgesehen Straßenquerschnitts geführt hat.

Um das prognostizierte Verkehrsaufkommen bewältigen und die verkehrliche Erschließung des künftigen Denkmals für die ermordeten Juden Europas sichern zu können, musste nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander den verkehrlichen Belangen in der Abwägung zur öffentlichen Auslegung Vorrang eingeräumt und somit zugunsten einer Verlängerung der Französischen Straße entschieden werden, dies jedoch nur, da die negativen Auswirkungen auf das Umfeld und die Anlieger der künftigen Straße durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen gemindert werden können.

Der Senat hatte in seiner Sitzung am 22. Juni 1999 beschlossen, den Bebauungsplan I-202c dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorzulegen. Der Bauausschuss stellte die Vorlage jedoch zurück, so dass eine Zustimmung vorerst nicht erfolgen konnte.

Da das Grundstück Wilhelmstraße 55 nur über ein im Plangebiet gelegenes Grundstück zu erschließen war und dies planungsrechtlich gesichert werden sollte (Fläche C, siehe oben), musste der Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung geändert werden. Daher ist eine Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB a.F. (Änderung im vereinfachten Verfahren) und § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB n. F. in der Zeit vom 16. August bis 10. September 1999 durchgeführt worden. Mit Schreiben vom 16. August 1999 wurde den Eigentümern der betroffenen Grundstücke und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu einer Planergänzung gegeben. Dabei konnten Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden (§ 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB a. F.).

Ein Grundstückseigentümer lehnte die zur Erschließung des Nachbargrundstücks vorgesehenen Festsetzungen auf seinem Grundstück ab, weil dadurch ein Anbau eingeeengt werden würde, und regte eine andere Erschließung an. Den Anregungen konnte nicht gefolgt werden, da einerseits der Anbau nicht in die Erschließungsstrasse ragt, da die vorgeschlagene Ausweisung bereits der bestehenden Erschließung entspricht, andererseits die vorgeschlagene andere Erschließungsführung Auswirkungen auf die Flächen des bestehenden Spielplatz hätte, sich negativ auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand auswirken würde und eine zum Wenden notwendige Fläche auf dem Grundstück Wilhelmstraße 55 nicht vorhanden wäre. Der begünstigte Grundstückseigentümer regte eine Ergänzung der textlichen Festsetzung, die redaktioneller Art war und im Plan berücksichtigt wurde. Auf Grund der lediglich redaktionellen Berichtigung war keine erneute Beteiligung erforderlich.

Entscheidungen im weiteren Verfahren (Veränderung des Straßenquerschnitts, Entscheidungen über passive Schallschutzmaßnahmen und vertragliche

Vereinbarungen), die zwar für die Abwägung erheblich sind, wirkten sich jedoch auf den planungsrechtlichen Inhalt des Bebauungsplans nicht aus.

Der Senat hat in seiner Sitzung vom 8. April 2003 beschlossen, den Bebauungsplan I-202c dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorzulegen.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat in seiner Sitzung vom 11. Dezember 2003 dem Bebauungsplan I-202c gemäß §9 Abs. 3 in Verbindung mit § 8 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs zugestimmt.

Im Rahmen des Festsetzungsverfahrens musste der Bebauungsplan insofern geändert werden, als die für die Baugebiete festgesetzte geschlossene Bauweise gestrichen werden musste, da der Bebauungsplan erweiterte Baukörperausweisungen durch Baugrenzen vorsieht, die eine Ausweisung einer Bauweise erübrigen. Im Rahmen einer Baukörperausweisung (einschließlich der zulässigen Traufhöhe und Geschossfläche) ist die überbaubare Grundstücksfläche grundsätzlich sowieso vollständig überbaubar. Die textliche Festsetzung Nr. 7 ist aktualisiert worden, indem nach der inzwischen geänderten Flurstücksbezeichnung nun das begünstigte Grundstück Wilhelmstraße 55 aufgeführt wurde, ansonsten der Wortlaut der gebräuchlichen Musterfestsetzung redaktionell angepasst wurde. Da diese Änderungen nur redaktionelle Berichtigungen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt war, ist eine Wiederholung von Verfahrensschritten wie z. B. eine erneute Auslegung oder Betroffenenbeteiligung nebst nachfolgenden Beschlüssen nicht erforderlich.

Für die Durchführung des Verfahrens ist § 233 Abs. 1 i. V. mit § 243 Abs. 2 BauGB angewendet worden, wonach die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung finden.

Anträge auf Vorbescheid, Bauanträge und Zurückstellungen gemäß § 15 BauGB gab es während des Aufstellungsverfahrens nicht.

Die Hannah-Arendt-Straße zwischen Ebertstraße und Cora-Berliner-Straße (westlicher Teil der Verlängerung der Französischen Straße) ist inzwischen hergestellt worden, der restliche Teil zur Wilhelmstraße befindet sich in Bauvorbereitung. Grundlage hierzu ist § 125 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen gemäß Abs. 2 - ohne Vorliegen eines Bebauungsplans bzw. auch im Vorgriff auf die Bebauungsplanfestsetzung – hergestellt werden dürfen, wenn die Anlagen den in §1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen. Da das Abgeordnetenhaus bereits dem ganzen Plan zugestimmt hat, ist eine gesonderte Zustimmung des Abgeordnetenhauses nicht mehr als erforderlich anzusehen.

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan I-202 c

Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
2. Die Baugrundstücke im Kerngebiet sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
5. Zwischen den Punkten A und B ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 7 m zu errichten. Auf der der Straße zugewandten Seite ist die Lärmschutzwand mindestens bis zu einer Höhe von 5 m hochabsorbierend im Sinne der zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 88) auszuführen. Der darüber anschließende Teil ist in transparenter Form auszuführen.
6. Auf den Straßenverkehrsflächen der Verlängerung der Französischen Straße zwischen Ebertstraße und Mauerstraße sind mindestens 75 standortgerechte, großkronige Laubbäume einheitlicher Art mit einem Stammumfang von 25 cm zu pflanzen und zu erhalten.
7. Die Fläche C ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers, der Benutzer und Besucher des Grundstücks Wilhelmstraße 55 und mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Wilhelmstraße 55 und der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
8. Die Koordinaten mit den Bezeichnungen B4, B5, C3, C4 sind Gegenstand der Festsetzung.
9. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiches und den zugehörigen Anpassungsgebieten zur Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel".
2. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Großkronige Straßenbäume

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Aesculus carnea (Scharlach-Roßkastanie)
Platanus acerifolia (Platane)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Tilia tomentosa (Silber-Linde)
Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)

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)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524)

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 über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359 in Verbindung mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17. August 1997 (BGBl. I S. 2081).

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).

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans I-202c im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Vom 29. August 2005

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 Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan I-202c vom 7. Mai 1999 mit Deckblatt vom 10. August 1999, geändert am 3. November 1999, für das Gelände der Verlängerung der Französischen Straße zwischen Mauerstraße und Ebertstraße, das Grundstück Mauerstraße 36-38, eine Teilfläche des Grundstücks Mauerstraße 39-42, das Grundstück Wilhelmstraße 56-59, Teilflächen der Wilhelmstraße und Behrenstraße, einen Abschnitt der Ebertstraße und eine Teilfläche des Großen Tiergartens im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 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,

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb von zwei Jahren, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb eines Jahres 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.