

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-203

für das Gelände zwischen Dorotheenstraße, Neustädtische Kirchstraße, Mittelstraße
und Schadowstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 31. Mai 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 22 vom 21.06.2006, S. 558

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

- I.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches
- I.2 Veranlassung und Erforderlichkeit des Planes
- I.3 Beschreibung des Planungsgebietes, Bestand
- I.4 Planerische Ausgangssituation

II. Planinhalt

- II.1 Planungsvorlauf
- II.2 Ziele und Zwecke der Planung
- II.3 Wesentlicher Planinhalt / Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

- III.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- III.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung
- III.3 Bodenordnende Maßnahmen
- III.4 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

IV. Verfahren

- IV.1 Aufstellungsbeschluss
- IV.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- IV.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- IV.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- IV.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- IV.6 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- IV.7 Überleitungsvorschriften
- IV.8 Abgeordnetenhauszustimmung

Rechtsgrundlagen

I.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-203 „Neustädtischer Kirchplatz“ (Plangebiet) liegt am nördlichen Rand der westlichen Dorotheenstadt im Bezirk Mitte von Berlin. Das Reichstagsgebäude ist etwa 800 m, der Bahnhof Friedrichstraße etwa 250 m entfernt.

Das Plangebiet wird durch die Dorotheenstraße im Norden, die Neustädtische Kirchstraße im Osten (Grenze des städtebaulichen Entwicklungsgebietes), die Mittelstraße im Süden und die Schadowstraße im Westen begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen der durch städtische Nutzungen geprägten Friedrichstraße im Osten und dem Parlaments- und Regierungsviertel im Spreebogen. Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende nördliche Block wird vom Presse- und Informationsamt der Bundesregierung genutzt (Bebauungsplan I-213, festgesetzt am 4. Oktober 2005). Auch die sich südlich und westlich/nordwestlich anschließenden Blöcke der Dorotheenstadt dienen überwiegend regierungsbezogenen Nutzungen und diplomatischen Vertretungen; außerdem befinden sich hier Büronutzungen, Kultur- und Wissenschaftseinrichtungen sowie das denkmalgeschützte „Shadowhaus“.

I.2 Veranlassung und Erforderlichkeit des Plans

Der Senat von Berlin hat am 17. Juni 1993 die Verordnung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich der zugehörigen Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ beschlossen.

Im Rahmen der Planungen für das Parlaments- und Regierungsviertel soll der Block zwischen Dorotheenstraße, Neustädtischer Kirchstraße, Mittel- und Schadowstraße entsprechend den Entwicklungszielen städtebaulich neu geordnet werden.

Grundlage der Planung ist das Ende 1993 erarbeitete Rahmenkonzept "Westliche Dorotheenstadt", in dem die Entwicklungsziele für das Bebauungsplangebiet konkretisiert worden sind. Mit der Realisierung des Konzeptes soll in diesem stark verdichteten Stadtraum ein Quartierspark durch Umnutzung des heute als Parkplatz genutzten Geländes der früheren Dorotheenstädtischen Kirche geschaffen werden. Die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche in der westlichen Dorotheenstadt ist auch auf Grund der bereits überwiegend realisierten Neubaumaßnahmen im Bereich des Bahnhofs Friedrichstraße und des damit verbundenen Verlustes der dort vorhandenen Grünfläche sowie der hohen baulichen Verdichtung im Entwicklungsgebiet von besonderer Bedeutung. Durch den Bebauungsplan soll darüber hinaus die Bebauung des westlichen Blockteils mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung gesichert werden.

Die derzeitige planungsrechtliche Situation lässt die beabsichtigte Umwidmung des Parkplatzes in eine öffentliche Grünfläche nicht zu, da das Plangebiet nach § 34 BauGB als Kerngebiet zu beurteilen ist und somit die in diesem Rahmen zulässigen Vorhaben zu genehmigen sind, wenn sie die übrigen Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllen. Angesichts der vielfältigen Nutzungsinteressen und des großen Investitionsdrucks auf diese unbebaute Fläche in innerstädtischer Lage ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um sowohl die geplante öffentliche Parkanlage als auch eine überwiegende Wohnnutzung zu sichern.

Auch aus § 166 Abs. 1 BauGB begründet sich die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans als Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereiches.

I.3 Beschreibung des Planungsgebiets, Bestand

I.3.1 Historische Entwicklung

Die westliche Dorotheenstadt ist Teil der ältesten planmäßigen Erweiterung Berlins. Das rechtwinklige Straßenraster wurde bereits ab 1673 beiderseits der neu gepflanzten Linden in westlicher Richtung angelegt. Mittelpunkt war die im Krieg zerstörte Dorotheenstädtische Kirche mit ihrem in der Mitte des 19. Jh. aufgelassenen, lindenbestandenen Kirchhof.

Im Umkreis des Reichstages hatten sich in der westlichen Dorotheenstadt viele Verbände und Interessengruppen angesiedelt. Der auf Grund seiner kleinteiligen Parzellenstruktur dicht bebaute Stadtteil war darüber hinaus von verschiedenen kerngebietstypischen Nutzungen wie Banken, Versicherungen und Handelskontore geprägt. In der Neustädtischen Kirchstraße hatten sich drei große und mehrere kleine Hotels angesiedelt. Reste der früheren Wohnbebauung waren vor allem noch im Bereich um die Dorotheenstädtische Kirche vorhanden.

Die Tradition der Regierungsnutzungen beginnt bereits in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts mit dem Palais des preußischen Innenministeriums Unter den Linden 73 und der französischen Gesandtschaft am Pariser Platz, mit der Artillerieschule - der späteren Kriegsakademie, vor allem aber mit dem Bau des Reichstages und des benachbarten Präsidentenpalais.

Daneben finden öffentliche Einrichtungen und Universitätsinstitute ihren Platz; am Bahnhof Friedrichstraße und Unter den Linden auch Hotels und Bankhäuser. Auch das Wohnen spielt bis zum I. Weltkrieg eine nicht unwesentliche Rolle. Nach dem Bau der Stadtbahn entsteht um den Bahnhof Friedrichstraße ein Bahnhofsviertel mit Gaststätten und Hotels mit dem exklusiven Club der Loge Royal York auf dem Gelände des heutigen Presse- und Besucherzentrums an der Neustädtischen Kirchstraße.

Zwischen den Weltkriegen setzen sich Citynutzungen mehr und mehr durch. Das an der Stelle der Markthalle IV im Jahr 1917 fertig gestellte Postscheckamt an der Dorotheenstraße wird 1923 bis hin zum Reichstagufer erweitert und entwickelte sich zügig zum Zentrum der deut-

schen Postbankdienste. Zu den im zweiten Weltkrieg zerstörten Gebäuden zählten auch die Dorotheenstädtische Kirche sowie das Barockpalais der Loge Royal York.

I.3.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der Kirchhof der kriegszerstörten Dorotheenstädtischen Kirche, deren Ruine im Jahre 1965 beseitigt wurde, wird seit 1968 als Parkplatz genutzt. Es handelt sich um einen Privatparkplatz, der im wesentlichen durch Mitarbeiter der amerikanischen Botschaft und von Beschäftigten der angrenzenden Bundeseinrichtungen genutzt wird. Die nur teilweise versiegelte Fläche weist einen Bestand von etwa 30 Jahre alten Robinien auf.

Auch der westliche Teil des Plangebietes dient als Parkplatz, der für die Öffentlichkeit frei zugänglich ist. Baumbestand findet sich hier nur vereinzelt am östlichen Rand der Teilfläche.

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist ungepflegt.

I.3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt in einem zentralen Bereich, der von örtlichen Verkehrsströmen sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd Richtung durchquert wird.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Verkehr erfolgt durch den S-Bahnhof Friedrichstraße, der ca. 200 m entfernt ist und mehrere in unmittelbarer Nähe des Gebietes verlaufende Buslinien. Auch der S-Bahnhof Unter den Linden befindet sich nur etwa 500 m vom Plangebiet entfernt. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist das Plangebiet sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Der Bebauungsplanbereich ist gegenwärtig von allen vier Seiten durch das historische Straßennetz erschlossen. Die Mittelstraße und die Schadowstraße dienen der Erschließung der näheren Umgebung des Plangebietes. In Nord-Süd-Richtung wird die Neustädtische Kirchstraße nach dem Umzug der US-Botschaft von der Neustädtischen Kirchstraße zum Pariser Platz als Erschließungsstraße wieder durchgehend zwischen Reichstagufer und der Straße Unter den Linden zur Verfügung stehen.

I.3.4 Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist versorgungstechnisch erschlossen. Sowohl die Wasserver- und -entsorgung als auch die Versorgung mit Strom und Gas sind gewährleistet. Das Plangebiet ist darüber hinaus an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die vorhandenen Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen sowie die Strom- und Gastrassen verlaufen überwiegend im öffentlichen Straßenland. Für die geplante Bebauung sind nur in geringem Umfang Kabelumlegungen nötig.

Das Bebauungsplangebiet wird im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche von einer kanalverlegten Fernwärmetrasse durchquert. Diese Trasse dient der Versorgung des Gebäudekomplexes des Deutschen Bundestages Unter den Linden 44-68.

Gegenwärtig wird von der Integration der Fernwärmetrasse in die künftige Bebauung ausgegangen, weil eine Verlegung in das öffentliche Straßenland mit erheblichen Mehrkosten verbunden wäre. In den für die Shadow- und die Mittelstraße vorliegenden Ausführungs- und Vergabeunterlagen ist die Fernwärmetrasse auch nicht enthalten.

Im Plangeltungsbereich befinden sich Gasleitungen innerhalb des öffentlichen Straßenlandes. Die technischen Vorschriften der GASAG sind zu beachten. Bei Baumpflanzungen sollte entweder ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen der Stammmitte und der Außenkante der Gasleitungen eingehalten, oder Schutzmaßnahmen in Absprache mit der GASAG vorgenommen werden.

Im Zuge der Realisierung der öffentlichen Parkanlage muss der Vorhabenträger die Trennung der gegenwärtig auf dem Parkplatz befindlichen Kanäle (DN200) der Berliner Wasserbetriebe vom öffentlichen Netz beantragen.

Im Zuge der Umsetzung der Forderungen aus der Entwicklungsmaßnahme sind in öffentlichen Wegen nach Absprache (Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche in der Neustädtischen Kirchstraße bzw. angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet) Telekommunikationslinien zu sichern, zu verändern oder zu verlegen.

I.3.5 Altlasten

Für den Großteil der Grundstücke existieren keine Einträge im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin.

Für das Grundstück Mittelstraße/Neustädtische Kirchstraße existiert ein Eintrag im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 7143. Von 1678 bis zur Zerstörung 1943 war diese Fläche mit der Dorotheenstädtischen Kirche bebaut und wird seitdem als Parkplatz genutzt. Die gesamte Fläche wurde vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit.

Für das Grundstück Mittelstraße 29 existiert ein Eintrag im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 10153, allerdings ohne Bewertung. Zwischen 1874 und 1941 befand sich hier eine Druckerei und eine Buchhandlung. Zwischen 1909 und 1935 ist eine Schlosserei und zwischen 1936 und 1943 eine Tischlerei aktenkundig. Weitere Nutzungen waren verschiedene Gaststätten, eine Handelsgesellschaft und eine Hochschule für Schauspielkunst.

Da es sich bei dem genannten Grundstück um ein vollständig unterbaubares Baugrundstück im künftigen Allgemeinen Wohngebiet handelt, kann davon ausgegangen werden, dass unter Umständen vorhandene Bodenverunreinigungen im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen (Bodenaushub) beseitigt werden und hier dann auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielflächen für Kinder problemlos integriert werden können. Eine fachgerechte Entsorgung ist im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

Bei der angeblich vorhandenen Altlastenverdachtsfläche 7142 - eine ehemalige Motorenfabrik (vor 1945) - handelt es sich um einen Erhebungsfehler. Auf dem Grundstück Mittelstraße 28

befand sich die Dorotheenstädtische Kirche, die im 2. Weltkrieg zerstört und erst in den 60er Jahren abgetragen wurde. Die Überprüfung durch das Umweltamt Mitte und der zuständigen Senatsverwaltung hat ergeben, dass sich auf dem Grundstück Mittelstraße 28 keine Altlastenverdachtsfläche befindet.

Zu den Eintragungen auf den übrigen Grundstücken hat das Umweltamt Mitte keine Bedenken geäußert. Die Verdachtsmomente stehen den festgesetzten Nutzungen danach nicht entgegen.

I.3.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (5.856 m²). Das Flurstück 58 - Mittelstraße 31 - ist in Privateigentum (338 m²). Die Straßenverkehrsflächen (3.338 m²) sind im Eigentum des Landes Berlin.

I.3.7 Denkmalschutz

Die Dorotheenstädtische Kirche war der erste Kirchenbau nach der Reformation in Berlin. Sie war die Pfarrkirche der 1674 gegründeten Dorotheenstadt. In den 60er Jahren des 19. Jh. erfolgte der Umbau der Kirche in spätklassizistischer Form. Durch Bomben im November 1943 stark beschädigt, wurde die Kirchenruine im Jahre 1965 beseitigt.

Das im Auftrag des Archäologischen Landesamtes erstellte bodendenkmalpflegerische Gutachten vom April 1994 geht davon aus, dass im Erdreich des heutigen Parkplatzes vermutlich noch Fundamente der Dorotheenstädtischen Kirche existieren. Auf Grund der besonderen Bedeutung dieses Bauwerks für den Beginn der Stadterweiterung Berlins nach dem 30-jährigen Krieg, sollten vor einer Bebauung/Umgestaltung des Areals archäologische Untersuchungen durchgeführt werden, um beurteilen zu können, ob eine Unterschutzstellung und die Dokumentation als Denkmal im Gelände gerechtfertigt sind.

I.4 Planerische Ausgangssituation

I.4.1 Bestehendes Planungsrecht

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keine verbindlichen planungsrechtlichen Festlegungen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-203 bestimmt sich derzeit nach den Regelungen des § 34 BauGB. Durch die Bebauung jenseits der das Plangebiet begrenzenden Straßen wird ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil definiert. Dementsprechend sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich in die durch diesen Bebauungszusammenhang bestimmte Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

I.4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans/ Entwickelbarkeit

Der Flächennutzungsplan für Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche, M 1 (Kerngebiet), dar.

Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können nach den Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen (Senatsbeschluss 802/01 vom 16. Januar 2001) – hier Nr. 1 – die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen (u.a. Grünflächen) kleiner als drei Hektar (ha) sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können im Zuge der konkretisierenden Planung entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans - öffentliche Grünfläche und Allgemeines Wohngebiet - sind danach – auf Grund ihrer untergeordneten und lokalen Bedeutung - aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Funktionale Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges sind auf Grund der geringen Größe der öffentlichen Grünfläche (ca. 3.400 m²) nicht zu erwarten, da diese auf Grund der örtlichen Bedeutung in der für bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche enthalten und im Zuge der konkretisierenden Planung differenzierbar ist.

Die Anforderungen des Immissionsschutzes bleiben nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge ebenfalls gewahrt. Nutzungskonflikte mit den im Umfeld vorherrschenden Parlaments- und Regierungsfunktionen mit ihren assoziierten Nutzungen (z.B. Verwaltung, Botschaften) sind nicht zu erwarten, weil von diesen keine unzumutbaren Störungen ausgehen. Dies gilt insbesondere für den „Feierabend“ und das Wochenende.

Unzumutbare Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind ebenfalls nicht zu erwarten, weil die unmittelbar an das Allgemeine Wohngebiet grenzenden öffentlichen Straßen lediglich eine lokale Erschließungsfunktion aufweisen.

I.4.3 Darstellungen des Landschaftsprogramms

Das Plangebiet ist im Landschaftsprogramm Berlin dem Innenstadtbereich zugeordnet, für den in den einzelnen Teilplänen die folgenden Zielsetzungen formuliert sind:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen und Höfen;
- Anlage von Hof-, Dach- und Wandbegrünungen;
- Kompensation von baulichen Verdichtungen,
- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume sowie Wiederherstellung von Alleen und Promenaden;
- Betonung von Blockrändern durch Baumpflanzungen;

- Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume bei einer baulichen Verdichtung;
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum;
- Entsiegelung und Regenwasserversickerung unter Berücksichtigung des Boden -und Grundwasserschutzes.

Das Gebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung. Hier sind Emissionsminderungen anzustreben, Freiflächen zu erhalten, der Vegetationsanteil zu erhöhen, empfindliche Nutzungen (Wohnen, Freiraumnutzungen) vor Immissionen zu schützen und emissionsarme Heizsysteme zu fördern.

I.4.4 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel"

Zur Sicherung der zukünftigen Hauptstadtfunktionen wurden durch Rechtsverordnung mit Wirkung vom 4. Juli 1993 Bereiche in den Bezirken Mitte und Tiergarten nach § 165 BauGB als städtebauliches Entwicklungsgebiet förmlich festgelegt. (GVBl. S. 267 ff).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-203 liegt innerhalb des festgesetzten städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Moabiter Werder/Spreebogen/Reichstagufer/ Wilhelmstraße (E 1)“. Ziele der Entwicklungsmaßnahme sind neben der Unterbringung von Verfassungsorganen des Bundes, der Unterbringung ausländischer Missionen und parlaments- und regierungsnaher Nutzungen auch die Ansiedlung ergänzender Dienstleistungseinrichtungen, die Durchmischung mit Wohnungen und privaten Dienstleistungseinrichtungen, die Ansiedlung von Einrichtungen der Kultur und Wissenschaft, die Verbesserung der ökologischen Struktur des Gebietes und der Aufenthaltsqualität am Ufer der Spree, auf öffentlichen Straßen und Plätzen sowie die verkehrliche Anbindung und Erschließung des Gebietes.

Mit Senatsbeschluss Nr. 136/96 vom 16. Juli 1996 wurde als weiteres Entwicklungsziel die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart von Teilen des Entwicklungsgebietes (nördlicher Friedrichswerder, Dorotheenblöcke, Bereich um Mauer-, Leipziger- und Wilhelmstraße, Ministergärten) zum Schutz der historisch gewachsenen Bauungs- und Nutzungsstrukturen in die Entwicklungsmaßnahme aufgenommen.

II. Planinhalt

II.1 Planungsvorlauf

Aufbauend auf die vorbereitenden Untersuchungen zum Entwicklungsgebiet Parlaments- und Regierungsviertel wurde eine Rahmenplanung zur Entwicklung der westlichen Dorotheenstadt erarbeitet. Diese konkretisiert unter Berücksichtigung der Flächenansprüche des Bundes das für den Hauptstadtbereich formulierte Ziel eines durch Nutzungsvielfalt gekennzeichneten städtischen Quartiers. Wesentliches Leitbild dieser Planung ist es, die noch vorhandenen Spuren der historischen Entwicklung zu bewahren, und den Stadtgrundriss sowie die in wesentlichen Teilen erhaltene Gebäudestruktur der Vorkriegszeit zur Grundlage einer Neuplanung zu machen.

Der Rahmenplan-Entwurf wurde im März 1994 zwischen dem Land Berlin und dem Bund erörtert, wobei über die geplante Anlage einer Grünfläche und die beabsichtigte Festsetzung eines hohen Wohnanteils seitens des Bundes anfänglich Bedenken geäußert wurden. Im Rahmen der Unterarbeitsgruppe Bund/Land Berlin im Dezember 1994 wurde die planerische Zielsetzung des Landes zur Umgestaltung des derzeitigen Parkplatzes in eine öffentliche Grünfläche nochmals anhand unterschiedlicher Gestaltungsvarianten ausführlich dargelegt und erläutert. Mit den Vertretern des Bundes bestand prinzipielles Einvernehmen, auf dem Grundstück nach Aufgabe der Parkplatznutzung eine öffentliche Grünfläche herzustellen. Auch die Baukommission des Ältestenrates des Deutschen Bundestages hat in ihrer Sitzung am 17. Mai 1995 einer Ausweisung des Neustädtischen Kirchplatzes als Grünfläche grundsätzlich zugestimmt.

Der Bebauungsplanentwurf I-203 wurde 1997 erstmals öffentlich ausgelegt und hat im Anschluss auch die Zustimmung des Abgeordnetenhauses erhalten. Da die hiernach vorgenommenen Planänderungen die Grundzüge der Planung berühren, ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich gewesen.

II.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans I-203 soll eine rechtsverbindliche Planungsgrundlage für die Sicherung des ehemaligen Kirchenareals als öffentliche Parkanlage und eine Neubebauung des westlichen Blockteils mit überwiegender Wohnnutzung geschaffen werden. Im einzelnen werden durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans - ausgehend von dem vorgenannten städtebaulichen Leitbild - die nachfolgend genannten planerischen Ziele angestrebt:

- Neugestaltung des als Parkplatz genutzten früheren Dorotheenstädtischen Kirchhofes als öffentliche Grün- und Freifläche/Quartierspark;
- Erhalt bzw. Weiterentwicklung der historischen Bebauungsstrukturen durch Berücksichtigung von Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Parzellenstruktur (Einbeziehung des Bestandes der näheren Umgebung, Aufnahme der Bauflucht);
- Ausbildung einer Platzkante zum Quartierspark;
- überwiegende Wohnnutzung in der Neubebauung, um Tendenzen der Monostrukturierung in der westlichen Dorotheenstadt entgegenzuwirken und um die Lagegunst im Quartier zu nutzen;
- Ansiedlung von Läden und ladengebundenen Dienstleistungen in der Erdgeschosszone, um ein lebendiges Stadtquartier zu entwickeln.

II.3 Wesentlicher Planinhalt/Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

II.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die flächenmäßige Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes von der öffentlichen Parkanlage orientiert sich an dem in diesem Blockteil ehemals vorhandenen Altbau. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehene Grundstücksfläche von ca. 2.700 m² wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieser Gebietstyp dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind neben Wohngebäuden aber auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufnahme eines hohen Wohnanteils und zur Entwicklung eines durch städtische Nutzungsvielfalt geprägten Bereichs geschaffen. Damit wird entsprechend dem entwicklungsplanerischen Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ auch ein Beitrag zur Stärkung der Wohnfunktion im Stadtzentrum geleistet.

Die Sicherung eines hohen Wohnanteils ist ein Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, das der Belebung des überwiegend durch Büronutzungen geprägten Innenstadtbereichs im Allgemeinen und der westlichen Dorotheenstadt im Besonderen dienen soll. Auf Grund des geringen Restbestandes an Wohnungen im Umfeld und der wenigen sonstigen Wohnungsbaupotentiale in diesem Quartier, bietet sich das Bebauungsplangebiet angesichts der guten Zuordnung der Neubebauung zum Grünraum als Schwerpunkt für Wohnnutzungen in der westlichen Dorotheenstadt an.

Zur Entwicklung abwechslungsreicher Straßenräume und um die Belebung des Stadtquartiers zu fördern, setzt der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO darüber hinaus fest, dass im 1. Vollgeschoss sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 3).

Damit soll das Spektrum der allgemein zulässigen Nutzungen im 1. Vollgeschoss erhöht werden, um den Plangeltungsbereich zu beleben. Über die Unterbringung von dem allgemeinen Wohngebiet dienenden Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie ladengebundenen Dienstleistungen und nicht störenden Handwerksbetrieben, können damit auch weitere nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zugelassen werden.

Die Festsetzung ist städtebaulich jedoch vor allem deshalb begründbar, weil die sehr geringe Größe des Allgemeinen Wohngebietes von ca. 2.700 m² ein „Dienen“ im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur für Betriebe und Anlagen von geringer Größe erwarten lässt. Der gewünschte Belebungseffekt durch ein vielseitiges Waren- und Dienstleistungsangebot soll planungsrechtlich deshalb mit der allgemeinen Zulässigkeit der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die dem Allgemeinen Wohngebiet im Unterschied zu den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Betrieben nicht dienen müssen, unterstützt werden.

Der Festsetzung liegt eine Analyse der Erdgeschossnutzungen in der westlichen Dorotheenstadt vom Juni 2003 zu Grunde, nach der lediglich 15% der Nutzungseinheiten im Erdgeschoss Gastronomie-, Einzelhandels- (täglicher und periodischer Bedarf) oder sonstige Gewerbebetriebe aufweisen. Der überwiegende Teil dieser Nutzungen konzentriert sich in der Friedrichstraße und Unter den Linden. An nicht störenden Handwerksbetrieben sind lediglich zwei Friseurbetriebe und ein Schuh- und Schlüsselservice aufgenommen worden. Die vorherrschende Erdgeschossnutzung sind Parlaments- und Regierungsfunktionen, Bundesverwaltungen und Botschaften. Dies gilt besonders für die unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Blöcke.

Die Analyse hat ergeben, dass das Versorgungsbedürfnis des Plangebietes dementsprechend hoch ist und daher die Versorgungsqualität dieser angrenzenden Arbeitsstätten verbessert werden soll.

Ob ein sonstiger Gewerbebetrieb nicht störend ist, richtet sich nach seiner Gebietsverträglichkeit im Sinne des § 4 BauNVO. Für diese Beurteilung sind alle mit der Zulassung des Betriebes typischerweise verbundenen Auswirkungen auf die nähere Umgebung nach dessen Gegenstand, Struktur und Arbeitsweise verbunden. Zu diesen für die Gebietsverträglichkeit wesentlichen Merkmalen gehört auch der mit ihm regelmäßig verbundene Zu- und Abfahrtsverkehr sowie die hiermit bewirkten Geräusche und sonstigen Immissionen. Die Gebietsunverträglichkeit beurteilt sich für § 4 BauNVO dementsprechend in erster Linie nach dem Kriterium der gebietsunüblichen Störung.

Die Umwandlung der ausnahmsweisen Zulässigkeit in eine allgemeine begründet nicht die alleinige Zulässigkeit dieser Nutzung im ersten Vollgeschoss, da auch alle anderen Nutzungen des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind und damit insgesamt die Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.

Um diese Vorrangigkeit des Wohnens in den Obergeschossen auch planungsrechtlich verbindlich sicherzustellen, sind Räume für freie Berufe nach § 13 Baunutzungsverordnung im

allgemeinen Wohngebiet oberhalb des ersten Vollgeschosses nur ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2).

Das Erfordernis dieser Festsetzung ist auch im Hinblick auf die vorhandene, von Parlaments- und Regierungsfunktionen geprägte Nutzungsstruktur der näheren Umgebung erforderlich, die das Plangebiet für Servicedienstleistungen der genannten Art attraktiv erscheinen lässt.

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3 wird damit im Ergebnis eine belebte Erdgeschosszone und ein erkennbares Vorherrschen der Nutzung Wohnen in den Obergeschossen unterstützt.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe im allgemeinen Wohngebiet generell ausgeschlossen, da die von solchen Nutzungen ausgehenden Belastungen (Lärm und Abgase an- und abfahrender Fahrzeuge etc.) mit der angestrebten Nutzungsstruktur nicht vereinbar sind und weil sie keine standortgerechte Nutzung darstellen (textliche Festsetzung Nr. 1).

II.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet eine maximal zulässige Geschossfläche (GF) von 11.500 m² sowie die Traufhöhe der baulichen Anlagen mit 52,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die Traufhöhe entspricht mit einer Gebäudehöhe von etwa 18 m den Planungsvorgaben für andere Teile der Dorotheen- und Friedrichstadt und nimmt damit die in diesem Citybereich überwiegend existierenden Traufhöhen auf.

Auf eine Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird zugunsten der Höhenfestsetzung der baulichen Anlage verzichtet, da die aus städtebaulich-gestalterischen Gründen gewünschte einheitliche Höhenentwicklung der Neubebauung durch die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe auch bei abweichenden Erdgeschosshöhen erreicht werden kann.

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG. Die Notwendigkeit, den genauen Verlauf dieser Trasse bei einer Überschreitung der Bauhöhe von 65 m über NHN zu berücksichtigen, besteht nicht, weil die maximal im Plangebiet zulässige Traufhöhe von 52,0 m über NHN Gebäude eine Bauhöhe von mehr als 65 m über NHN nicht erwarten lässt.

In Verbindung mit der Grundfläche des allgemeinen Wohngebietes von 2.669 m² ergibt sich hieraus eine rechnerische Geschossflächenzahl von ca. 4,3. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt ca. 18 m, woraus sich maximal sechs realisierbare Vollgeschosse ergeben.

Die überbaubare Grundfläche (GR) wird zeichnerisch festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Verbindung mit der vollständigen Unterbaubarkeit des Baugebietes für die Herstellung einer eingeschossigen Tiefgarage 1,0 betragen.

Die Überschreitung der entsprechend § 17 Abs. 1 BauNO zulässigen GRZ-Obergrenze von 0,4 auf eine GRZ von 1,0 und der GFZ-Obergrenze von 1,2 auf ein rechnerisches Maß von 4,3 ist auf Grund der nachfolgenden besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO erforderlich.

Die zentrale Lage des Plangebietes in einem Bereich, in dem traditionell hohe Nutzungsdichten bestanden bzw. bestehen, machen eine auf die Höhe der umliegenden Gebäude Bezug nehmende Blockrandschließung erforderlich. Damit soll die ehemals vorhandene baulich-räumliche Struktur des Quartiers bewusst nicht „überschrieben“, sondern im Sinne der kritischen Rekonstruktion neu entwickelt werden. Die Baudichte ist auf Grund der Verantwortung für die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB erforderlich.

Die Dorotheenstädtische Kirche war der erste Kirchenbau nach der Reformation in Berlin. Der besonderen Bedeutung der 1965 beseitigten Kirchenruine soll – wie bereits dargelegt - durch archäologische Untersuchungen Rechnung getragen werden, die eine Beurteilung der Unterschützstellung und die Dokumentation als Denkmal im Gelände der künftigen öffentlichen Parkanlage ermöglichen sollen. Damit wird auch den Belangen des § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB Rechnung getragen.

Die allgemeine Zulässigkeit der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (textliche Festsetzung Nr. 3) soll eine belebte Erdgeschosszone ermöglichen und die Versorgungsqualität der umliegenden Arbeitstätten verbessern. Damit werden auch die Belange der Wirtschaft berücksichtigt (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

Die in § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB genannten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben auf Grund der guten Zuordnung des Baugebietes zum Grünraum und der Sicherung von ca. 800 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche (Blockinnenbereich) gewahrt.

In diesem Sinne wirkt sich auch die 4. textliche Festsetzung aus, die auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze und Garagen ausschließt. Die öffentliche Parkanlage bietet darüber hinaus einen wesentlichen Ausgleich für diese Nutzungsmaßüberschreitung im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage soll auch der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Rechnung getragen werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

Die Überschreitungen werden auch durch die verkehrsgünstige Lage mitten in der Innenstadt und der sehr guten Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr ausgeglichen.

Sonstige öffentliche Belange stehen diesen besonderen städtebaulichen Gründen erkennbar nicht entgegen (§ 17 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Davon überbaubar (m ² GR)	Davon nicht überbaubar (m ²)	Zulässige Geschossfläche (m ² GF)
Allgemeines Wohngebiet	2.669	1.902 ¹	767	11.500 ²
Öffentliche Parkanlage	3.381	---	3.381	---
Straßenverkehrsflächen	3.385	---	3.385	---
Geltungsbereich	9.435	1.902	7.533	11.500

- 1 Zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundfläche (GR); in Verbindung mit der vollständigen Unterbaubarkeit des allgemeinen Wohngebietes für die Herstellung einer Tiefgarage ergibt sich eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0.
- 2 11.500 m² GF entsprechen einer rechnerischen Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,3. In Verbindung mit der festgesetzten Traufhöhe ergibt sich eine maximal zulässige Gebäudehöhe von ca. 18 m, entsprechend sechs Vollgeschossen. Die rechnerische Differenz zwischen der sich „theoretisch“ (zulässige Grundfläche x 6 = 11.412m²) ergebenden und der festgesetzten Geschossfläche soll Schwierigkeiten im Vollzug von vornherein vermeiden.

II.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Entsprechend dem städtebaulichen Leitbild der Rahmenplanung für die westliche Dorotheenstadt sollen die vorhandenen Straßen- und Baufluchtlinien im Wesentlichen beibehalten und bei Neubauvorhaben möglichst eine geschlossene Blockrandbebauung hergestellt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die eine maximale Bebauungstiefe von 12,0 m und eine überbaubare Fläche von 1.902 m² erlauben.

Durch diese Festsetzungen soll eine angemessene städtebauliche Flexibilität und ein angemessener architektonischer Gestaltungsspielraum für zukünftige Bebauungskonzepte gewährleistet werden. Da bei der (erweiterten) Baukörperausweisung der künftige Baukörper durch Baugrenzen umschlossen wird, wird die Grundfläche bzw. Grundflächenzahl nicht noch einmal numerisch festgesetzt. Die durch Planzeichnung festgelegte Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter; sie bestimmt zum einen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zum anderen legt sie die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Durch die entlang der öffentlichen Grünfläche vorgesehene Baugrenze soll in Anlehnung an die historische Bebauungsstruktur die Möglichkeit zur Ausbildung einer neuen, gestalteten Platzkante geschaffen werden.

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

Abstandsflächenregelungen in der Bauordnung für Berlin. Mit § 6 BauOBl sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände festgelegt. Soweit sich durch die Festsetzungen der Grundfläche der Gebäude mittels Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Traufhöhe der Gebäude (erweiterte Baukörperausweisung) bzw. anderer ausdrücklicher Festsetzungen im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es gemäß § 6 Abs. 8 BauOBl damit sein Bewenden.

Die vorgenannten Festsetzungen waren erforderlich, um eine städtebaulich gebotene Blockrandschließung zu gewährleisten, die sich an der historischen Bebauungsstruktur und Höhenentwicklung sowie den Traufhöhen der umliegenden Gebäude orientiert.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Unterschreitung der Abstandsflächen jedoch nicht beeinträchtigt. Im Blockinnenbereich werden ca. 800 m² nicht überbaubare Grundstücksflächen gesichert, deren Ausdehnung von ca. 23x33 m auch zu einer ausreichenden Belüftung und Besonnung beiträgt und bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von ca. 18 m im Ergebnis nur eine eher geringfügige Abstandsflächenunterschreitung bedeutet. Die Tiefe der Dorotheen- und der Mittelstraße beträgt ebenfalls ca. 18 m. Lediglich der Querschnitt der Shadowstraße am westlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes ist mit ca. 14 m geringer und führt damit zu einer eingeschränkten Besonnung der Untergeschosse, der jedoch mit Maßnahmen der Grundrissgestaltung soweit wie möglich begegnet werden kann. Demgegenüber besteht jedoch auf der Ostseite des allgemeinen Wohngebietes eine direkte Nachbarschaft zur angrenzenden öffentlichen Parkanlage, die einen Abstand von mehr als 80 m zur Randbebauung an der Neustädtischen Kirchstraße sicherstellt und eine besondere Freiraumqualität in diesem dicht bebauten Innenstadtquartier schafft, die auch die Unterschreitung der Abstandsflächen rechtfertigt.

II.3.4 Weitere Arten der Nutzung

II.3.4.1 Öffentliche Parkanlage

Der heute als Parkplatz genutzte ehemalige Dorotheenstädtische Kirchhof wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Die Sicherung dieser ca. 3.400 m² großen Freifläche, die zu einem „Quartierspark“ für die künftigen Bewohner und die große Zahl der Beschäftigten ausgestaltet werden soll, ist in diesem ansonsten dicht bebauten innerstädtischen Bereich als Erholungsraum und ökologischer Ausgleich von besonderer Bedeutung. Eine Festsetzung von Gestaltungsmaßnahmen im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen, weil sich der Plangeber nicht unnötig binden will. Sie ist aber auch nicht erforderlich

Plangebietsübergreifend wird damit auch die für die Berliner Innenstadt typische stadträumliche und stadtgestalterische Struktur dicht bebauter Quartiere mit eingestreuten Plätzen gestärkt.

Auch unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes für den Bereich um den Bahnhof Friedrichstraße, das südlich des Bahnhofsgebäudes unter Inanspruchnahme der dort ehemals

vorhandenen Grünfläche an der Friedrichstraße eine überwiegend sechsgeschossige Blockrandbebauung mit city-typischen Nutzungen vorsieht, ist die Ausweisung dieser Fläche als „grünes Gebietszentrum“ dringend erforderlich.

Die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes kommt nicht in Betracht. Das Grünflächenangebot soll den Charakter einer gestalteten Parkanlage mit Aufenthaltsmöglichkeiten haben.

Ein attraktiver Kinderspielplatz würde voraussichtlich mehr als die Hälfte der Fläche der künftigen öffentlichen Parkanlage einnehmen, und dem beabsichtigten Charakter der Parkanlage damit entgegenstehen.

Darüber hinaus besteht die bauordnungsrechtliche Verpflichtung zur Herstellung privater Spielflächen auf dem Baugrundstück. Bei einer zulässigen Geschossfläche von ca. 11.500 m² (vgl. 2.3.8) und einer angenommenen Geschossfläche von 100 m² pro Wohnung ergeben sich rechnerisch 115 Wohnungen, für die gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin mindestens 460 m² Spielfläche für Kinder herzustellen sind. Der ca. 800 m² große Blockinnenbereich (nicht überbaubare Grundstücksfläche) ist ausreichend dimensioniert, um diese Spielfläche zu realisieren.

II.3.4.2 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen für die Dorotheen-, die Mittel- und die Shadowstraße entspricht den bestehenden Verkehrsflächen. Im Bereich der Neustädtischen Kirchstraße erfolgt eine Neuaufteilung zwischen Straßenland und dem westlich angrenzenden Grundstück Mittelstraße 28 (derzeitiger Parkplatz). Der bestehende Straßenquerschnitt in diesem Abschnitt der Neustädtischen Kirchstraße mit einer Gesamtbreite von etwa 19 m wird um 3,0 m zu Lasten der geplanten öffentlichen Parkanlage auf ca. 22 m verbreitert, um eine einheitliche Straßenbreite der Neustädtischen Kirchstraße von der Straße Unter den Linden bis zur Dorotheenstraße zu gewährleisten. Für die Querschnittserweiterung werden 144 m² des Flurstücks 60 (Mittelstraße 28) benötigt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen, um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden (textliche Festsetzung Nr. 5). Die Einteilung und Ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

II.3.4.3 Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig, um die Nutzbarkeit des Blockinnenbereiches im Hinblick auf die festgesetzte Nutzung nicht unnötig zu beschränken (textliche Festsetzung Nr. 4). Stellplätze sollen ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden.

Bei der Errichtung von Tiefgeschossen sind Grundwasserentnahmen während der Bauzeit erforderlich. Die Ableitung des Förderwassers müsste in die Regenüberlaufkanäle bzw. in die Spree erfolgen. Vegetation und denkmalgeschützte Gebäude dürften durch die Grundwasserbenutzung nicht geschädigt werden.

Für Grundwasserentnahmen während der Bauzeit ist rechtzeitig eine wasserbehördliche Erlaubnis zu beantragen.

Das Allgemeine Wohngebiet ist für die Herstellung von Stellplätzen vollständig unterbaubar. Bei einer maximal zulässigen Geschossfläche von 11.500 m² und angenommenen 100 m² Bruttogeschossfläche pro Nutzungseinheit soll bei der Baugebietsgröße von ca. 2.700 m² ein Stellplatz pro Nutzungseinheit realisiert werden können.

Das Stellplatzangebot für Dienststellen des deutschen Bundestages oder Bundesbehörden ist nach Realisierung zahlreicher Bundesbauten mit den dazugehörigen Stellplätzen soweit verbessert worden, dass auf die Festsetzung einer Tiefgarage unter der öffentlichen Parkanlage verzichtet werden kann, zumal diese auf Grund der geringen Größe der öffentlichen Parkanlage nicht wirtschaftlich betrieben werden könnte. Für den Fall, dass die im Allgemeinen Wohngebiet ermöglichten Tiefgaragenplätze angesichts des vom Berliner Senat angestrebten öffentlichen Verkehrsanteils in der Innenstadt von 80 % nicht oder nicht vollständig benötigt werden sollten, können diese falls erforderlich auch für die weitere Versorgung der Bundesbehörden genutzt werden.

Für die derzeit von der Amerikanischen Botschaft genutzten Parkplätze ist an dieser Stelle kein Ersatz erforderlich, da zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika ein befristetes Nutzungsrecht für den Parkplatz bis zur Fertigstellung der derzeit in Bau befindlichen neuen Amerikanischen Botschaft am Pariser Platz vereinbart wurde und die Parkplätze von der Botschaft dann nicht mehr benötigt werden.

II.3.5 Immissionsschutzfestsetzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Auf Grund dieser Lage wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB festgesetzt, dass zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zulässig ist. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist nur insoweit zulässig, als sie gleichwertige oder geringere Emissionswerte von Schwefeldioxid, Stickstoffoxid und Staub aufweisen (textliche Festsetzung Nr. 6). Der Schadstoffausstoß durch die Heizungsanlagen der geplanten Bebauung wird damit auf ein Mindestmaß reduziert und damit dem Ziel der Verbesserung der Luftqualität insbesondere im Innenstadtbereich entsprochen.

II.3.6 Grünfestsetzungen

Zur Verbesserung der klimatischen Situation in diesem stark verdichteten Innenstadtgebiet und aus Gründen der Ortsbildgestaltung setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Sinne von ökologischen Mindeststandards entsprechend den im Landschaftsprogramm dargestellten Zielen fest:

- Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern ($<15^\circ$) außerhalb von Belichtungsflächen und technischen Einrichtungen (textliche Festsetzung Nr. 7).
- Eine mindestens 0,8 m starke Erdschicht über der/den zulässigen Tiefgarage/n (textliche Festsetzung Nr. 8).

Die klimatische Wirkung der Dachbegrünung resultiert einerseits aus der partiellen Beschattung der sich aufheizenden Baukörper, andererseits aus der Entstehung von Verdunstungskälte bei der aktiven Verdunstung von Wasser durch Pflanzen. Gleichzeitig tragen die Pflanzen zu einer Erhöhung der Luftfeuchte bei. Der Tatsache, dass aus funktionalen Gründen Teilflächen von diesen Verpflichtungen ausgenommen werden müssen, wird durch entsprechende Einschränkungen Rechnung getragen.

Aus städtebaulichen Gründen erfolgt auch keine zwingende Festsetzung der zur Ausbildung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis 15° , damit entsprechend der Bedeutung des Standortes ein ausreichender Gestaltungsspielraum für Neubauten bleibt.

Eine Verbesserung der ökologischen Situation wird des Weiteren durch die Entsiegelung des derzeitigen Parkplatzes und die Begrünung des geplanten „Quartiersparks“ erreicht.

II.3.7 Leitungsrecht

Um die Integration der Fernwärmetrasse in die künftige Bebauung zu ermöglichen, wird die Fläche A mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers belastet. Die belastete Fläche lässt ausreichend Spielraum für die endgültige Lagebestimmung der Trasse, die gegenwärtig zwischen Dorotheen- und Mittelstraße, ca. 3,0 m östlich der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 59 und 60 (Schadowstraße 29 und 28) verläuft.

Die Verlagerungsalternativen Schadowstraße und öffentliche Grünfläche treten in der Abwägung zurück, weil deren Realisierung mit erheblichen Mehrkosten verbunden wäre. Eine oberirdische Verlegung in die künftige Parkanlage kommt aus gestalterischen Gründen nicht in Betracht.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Entsiegelung der Parkplatzfläche sowie die Begrünung des „Quartiersparks“ wird sich auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser/Grundwasser“, „Luft/Klima“ sowie „Arten und Biotop“ positiv auswirken und zur Verbesserung der ökologischen Situation in diesem dicht bebauten Stadtgebiet beitragen. Durch die Anlage einer gestalteten, baumbestandenen Grünfläche und die vorgesehene bauliche Schließung insbesondere des westlichen Blockrandes verbessert sich darüber hinaus das stadtgestalterische Erscheinungsbild des derzeit von Personenkraftwagen dominierten und ungepflegten Plangebietes.

III.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung

III.2.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Diese Abwägung richtet sich nach den Kriterien, die auch sonst für die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB maßgeblich sind. Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen erfolgt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann.

Bei der Überplanung von Flächen mit bestehenden Baurechten ist für die Beurteilung, ob auf Grund des Bauleitplans ein Eingriff zu erwarten ist, das bereits bestehende Baurecht und nicht die tatsächliche reale Situation maßgebend.

III.2.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist planungsrechtlich gegenwärtig nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist das Plangebiet danach als Kerngebiet einzustufen. Der durch die Baukörperausweisung festgesetzte geschlossene Blockrand entspricht der Eigenart der näheren Umgebung.

Das nach § 34 BauGB zulässige Nutzungsmaß wird unter Berücksichtigung der Bebauung in der näheren Umgebung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 bestimmt. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans gehen damit nicht über das nach § 34 BauGB realisierbare Baurecht hinaus.

III.2.3 Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange

Der Bebauungsplanentwurf I-203 bereitet keinen Eingriff vor, der über das bestehende Baurecht hinaus geht und demzufolge in die Abwägung eingestellt werden müsste.

Mit der Festsetzung der ca. 3.400 m² großen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ wird vielmehr ein Gesamtkonzept verfolgt, das über das Plangebiet hinaus ausgleichend wirkt, ohne dass hierzu eine naturschutzrechtliche Verpflichtung bestünde.

III.2.4 Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Die umweltschützenden Belange werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um ein Vorhaben im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), das aufgrund seiner Art, seiner Größe oder seines Standortes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben kann. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder -vorprüfung ist auch nicht erforderlich, weil der Plangeltungsbereich nach Nr. 18.8 i. Verb. m. Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG als sonstiges Städtebauprojekt in sonstigen Gebieten einzustufen wäre und eine überbaubare Fläche von weniger als 20.000 m² ermöglicht werden soll.

III.3 Bodenordnende Maßnahmen

Für Planung und Durchführung bodenordnender Maßnahmen steht das besondere Rechtsinstrumentarium der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Verfügung. Auf der Grundlage von § 169 Abs. 1 BauGB bedürfen Vorhaben, die Teilung eines Grundstücks und Rechtsvorgänge im Entwicklungsgebiet der Genehmigung nach den §§ 144 und 145 BauGB. Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB steht dem Land Berlin bei Grundstücksveräußerungen ein Vorkaufsrecht zu.

Zur Realisierung der öffentlichen Parkanlage sowie zur Verbreiterung der Neustädtischen Kirchstraße auf durchgängig ca. 22 m im Abschnitt zwischen der Straße und Unter den Linden und der Dorotheenstraße wird der Bund eine Teilfläche des Flurstücks 60 von insgesamt ca. 3.500 m² unentgeltlich dem Land Berlin übertragen.

Grundlage dafür ist eine am 12. Juli 1999 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Berlin abgeschlossene Vergleichsvereinbarung, in der die gegenseitige unentgeltliche Übereignung der nach den Festsetzungen der Bebauungsplanentwürfe im Bereich der Entwicklungsmaßnahme für öffentliche Zwecke benötigten Flächen festgeschrieben wurde. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dieser Vereinbarung in seiner Sitzung am 08. September 1999 zugestimmt.

III.4 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Grunderwerbs- und Grunderwerbsnebenkosten für die im Bebauungsplan vorgesehene Umnutzung bundeseigener Flächen in eine öffentliche Grünfläche fallen nicht an, da das Grundstück Mittelstraße 28 („Neustädtischer Kirchplatz“) Bestandteil der zwischen Bund und Land abgeschlossenen Vergleichsvereinbarung vom 12. Juli 1999 ist (vgl. 3.3). Die für die öffentliche Grünfläche und die Verbreiterung des Straßenquerschnitts der Neustädtischen Kirchstraße benötigten Flächen werden dementsprechend unentgeltlich dem Land Berlin übertragen. Ein gesonderter Grundstücksübertragungsvertrag wird aufgrund der noch andauernden Nutzung der Fläche durch die Botschaft der USA zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen.

Durch die Errichtung der öffentlichen Grünanlage und den Straßenumbau entstehen folgende Kosten:

Grünanlage (einschließlich Freiräumung/Entsiegelung)	550,0 T€
Straßenumbau	820,0 T€
	1.370,0 T€

Die Maßnahmen werden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin-Parlaments- und Regierungsviertel“ finanziert. Ausgaben im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme, die nicht durch eigene Einnahmen der Entwicklungsmaßnahme gedeckt sind, werden aus Kapitel 12 20, Titel 894 43, des Landeshaushalts finanziert. Der Bund beteiligt sich mit 64 v.H. an diesen Ausgaben (Einnahmen bei Kapitel 12 20, Titel 331 22).

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

IV. Verfahren

IV.1 Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 254/94 durch das Bezirksamt Mitte von Berlin vom 6. Dezember 1994 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan I-203 wurde im Amtsblatt von Berlin vom 6. Januar 1995 (Abl. Nr. 1, S. 23) bekannt gemacht.

Durch Senatsbeschluss vom 21. März 1995 wurde der überwiegende Teil des Entwicklungsgebietes "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel" als ein Gebiet von außergewöhn-

licher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 4c AGBauGB (jetzt § 9 AGBauGB) festgestellt. Da der Planbereich Teil dieses Gebietes ist, lag bzw. liegt die Zuständigkeit für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

IV.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan I-203 fand vom 10. Februar bis 21. Februar 1997 statt. Während dieser Zeit hatten die Bürger Gelegenheit, sich über die allgemeinen städtebaulichen Ziele für das Plangebiet, die Regelungsinhalte des Bebauungsplanentwurfs und die Auswirkungen der Planung zu informieren. Von der Möglichkeit, sich über die Planungen für den Neustädtischen Kirchplatz zu informieren, wurde in relativ geringem Umfang Gebrauch gemacht.

In den vorliegenden schriftlichen Äußerungen wird insbesondere die geplante Festsetzung eines hohen Wohnanteils positiv bewertet. Der Anregung, Nutzungen mit abendlichem Besucherverkehr zu stärken, wird durch die allgemeine Zulässigkeit der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe Rechnung getragen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Gaststätten und Läden sind ohnehin bereits allgemein zulässig.

Seitens der Kirchengemeinde Friedrichswerder wurde mitgeteilt, dass diese für das ehemalige Kirchengelände einen Rückübertragungsantrag gestellt hat. Eine Entscheidung stand zum damaligen Zeitpunkt noch aus.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hatten keine Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren.

IV.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans I-203 wurde mit Schreiben vom 07. Mai 1997 den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte im Juli 1997.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen betrafen insbesondere den Verlust der Parkplätze, die Schaffung von Ersatzstellplätzen und die Berücksichtigung ökologischer Standards entsprechend der Bodenversiegelungsausgleichs-Verordnung (naturnahe Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Minimierung der Flächenversiegelung, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers). Weitere Bedenken und Hinweise wurden zur Festsetzung der Stellplätze bezogen auf die Geschossfläche, zur Festlegung der Anteile für Wohn- und Büronutzung und zu den Erfordernissen der Ver- und Entsorgungsträger und der Feuerwehr geäußert.

Durch die vorgebrachten Stellungnahmen ergaben sich folgende Änderungen des Bebauungsplans:

Unter der gesamten öffentlichen Parkanlage sollte eine eingeschossige Tiefgarage als Ersatz für die wegfallenden Parkplätze festgesetzt werden. In Verbindung mit dieser Festsetzung

wurde eine Regelung zur Höhe der Erdüberdeckungsschicht über der Tiefgarage sowie zur Mindestanzahl von Bäumen, für die Erdanschluss zu gewährleisten ist, neu in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine hochwertige Gestaltung der öffentlichen Parkanlage sicherzustellen. Zusätzlich aufgenommen wurde außerdem eine textliche Festsetzung, die den Erhalt vorhandener Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen regelt.

Eine weitere Änderung des Bebauungsplans betraf den Querschnitt der Neustädtischen Kirchstraße. Es ist eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche vorgesehen, um eine einheitliche Straßenbreite der Neustädtischen Kirchstraße von Unter den Linden bis zur Dorotheenstraße zu gewährleisten. Dementsprechend wird die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Straßenbegrenzungslinie an der Neustädtischen Kirchstraße um 3,0 m nach Westen verschoben. Die Fläche für die öffentliche Parkanlage verringert sich dadurch um 144 m² und beträgt nunmehr ca. 3.400 m².

Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Beschränkung der Stellplatzanzahl bezogen auf die Geschossfläche und die Nutzungsfestsetzungen zur Wohn-/Büronutzung haben keine Änderung des Bebauungsplans nach sich gezogen, da mit diesen Regelungen wesentliche verkehrspolitische und städtebauliche Zielsetzungen gesichert werden sollten. Auf Grund der Äußerungen der Versorgungsträger wurden ebenfalls keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

Das Landesdenkmalamt hat mitgeteilt, dass es aus denkmalpflegerischer Sicht keine Einwände bzw. Ergänzungen zu dem Bebauungsplanentwurf gibt.

Die Bewag, Allgemeine Verwaltung Bau- und Grundstücksplanung, wies in einer schriftlichen Stellungnahme nochmals darauf hin, dass die im Plangebiet vorhandenen Kabelanlagen zu berücksichtigen seien. Diese befinden sich jedoch ausschließlich im öffentlichen Straßenland, so dass eine Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich wurde. Seitens der Bewag, Fernwärme, wurde schriftlich mitgeteilt, dass in der Begründung ein Punkt zur „Technischen Infrastruktur“ ergänzt werden sollte, und die durch eine Verlegung der Fernwärmeleitung entstehenden Kosten in die Begründung aufzunehmen sind.

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Die Begründung enthält nunmehr ein Kapitel zur technischen Infrastruktur (1.3.4, S. 5), in dem auf die Problematik der das Plangebiet querenden Fernwärmetrasse eingegangen wird. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes war angesichts der auf dieser Fläche geplanten Bebauung zunächst nicht sinnvoll. Die Trasse sollte im Zuge der vorgesehenen Straßenbaumaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in das öffentliche Straßenland verlegt werden. Dieses Planungsziel ist nach erneuter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange korrigiert worden (vgl. 4.5).

Der Gemeindegemeinderat der Evangelischen Kirchengemeinde Friedrichswerder (GKR) teilte mit, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorgesehene Umnutzung des Geländes der früheren Dorotheenstädtischen Kirche in eine öffentliche Grünfläche bestehen. Auf Grund der

kulturgeschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung der Dorotheenstädtischen Kirche sollten jedoch die unter Punkt 1.3.5 (jetzt 1.3.6) der Begründung enthaltenen Ausführungen zum Denkmalschutz umfassend berücksichtigt werden. Ggf. erhaltenswerte Überreste der Dorotheenstädtischen Kirche sollten in die geplante Grünfläche integriert oder zumindest durch aussagefähige Hinweistafeln der historische Bezug herausgestellt werden. Der Hinweis wird in Abstimmung mit dem zuständigen Landesdenkmalamt bei der Umsetzung der planerischen Festsetzungen entsprechende Berücksichtigung finden.

Die Oberfinanzdirektion Berlin regte an, das Bebauungsplanverfahren solange zurückzustellen, bis die laufenden Grundstücksverhandlungen zwischen dem Land Berlin und dem Bund abgeschlossen sind, da das Verhandlungsergebnis aus Sicht der Oberfinanzdirektion ggf. Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben könnte. Diese Verhandlungen haben mit der Vergleichsvereinbarung vom 12. Juli 1999 zu einem ersten Ergebnis geführt (vgl. hierzu auch 3.3 Bodenordnende Maßnahmen).

Eine Zurückstellung des Verfahrens erfolgt nicht. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Umgestaltung des derzeitigen Parkplatzes in eine öffentlichen Grünfläche stellt eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung des Landes Berlin dar, die mit den Vertretern des Bundes im Dezember 1994 einvernehmlich abgestimmt wurde. Ebenso hat die Baukommission des Ältestenrates des Deutschen Bundestages am 17. Mai 1995 der Ausweisung des Neustädtischen Kirchplatzes als öffentliche Grünfläche zugestimmt.

Auch wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung seitens der Senatsverwaltung für Finanzen keine Bedenken gegen die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs I-203 geäußert. Die im Rahmen der Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen haben zu keiner wesentlichen Änderung des Bebauungsplans geführt.

IV.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf I-203 hat in der Zeit vom 25. August bis einschließlich 08. September 1997 in den Räumen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Behrenstraße 42 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans I-203 wurde im Amtsblatt von Berlin vom 15. August 1997 (Abl. Nr. 40, S. 3012) sowie in der örtlichen Presse mit Anzeige vom 14. August 1997 fristgemäß bekannt gemacht.

Aus Verfahrensgründen wurde jedoch eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Diese, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 1 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG, auf zwei Wochen verkürzte Auslegung fand vom 8. September bis einschließlich 22. September 1997 statt. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans I-203 wurde fristgemäß im Amtsblatt von Berlin vom 29. August 1997 (Abl. Nr. 42, S. 3148) sowie in der örtlichen Presse mit

Anzeige vom 04. September 1997 bekannt gemacht. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange erhielten eine Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurde gleichzeitig eine Korrektur der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans vorgenommen, da in der bisherigen Planfassung Abweichungen zwischen Geltungsbereichsbeschreibung (Titel des Bebauungsplans) und zeichnerischer Darstellung des Plangebietes in Bezug auf den Aufstellungsbeschluss festgestellt wurden. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft nunmehr in der Mitte der Neustädtischen Kirchstraße. Die textliche Festsetzung 3.4 war somit nicht mehr erforderlich und wurde gestrichen.

Während der Auslegungsfrist informierten sich drei Personen über die Planung.

Ein Bürger regte an, die Shadow- und die Mittelstraße zugunsten großzügig gestalteter Fußwege zu entwidmen. Dadurch könnten die Planungsflächen für das Allgemeine Wohngebiet und die öffentliche Parkanlage vergrößert werden.

Die Anregung konnte nicht berücksichtigt werden, da die Shadow- und die Mittelstraße zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes sowie seiner näheren Umgebung erforderlich sind. Der Bebauungsplan hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses erhalten, das damit die Interessenabwägung gebilligt hat. Danach wurden aufgrund geänderter Planungsziele bezüglich der Unterbringung von Stellplätzen und durch die angestrebte Erhöhung der Wohnungszahl Änderungen erforderlich, die die Grundzüge der Planung berührten. Die umfangreichen Änderungen wären auf dem Bebauungsplan I-203 in der Fassung vom 29. August 1997 bürgerfreundlich nicht mehr erkennbar gewesen, so dass die Erstellung eines neuen Originalplans erforderlich wurde. Dieser Bebauungsplan lag nachdem nochmals eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus (vgl. 4.6).

IV.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 14. Juli 2003 erneut um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Bis zum 22. August 2003 haben insgesamt 22 Behörden und Stellen Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2003 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen darauf hingewiesen, dass die Belange der Bundesregierung und des Deutschen Bundestages von den Planänderungen erheblich betroffen seien. Die Notwendigkeit, den Bebauungsplan umgehend festzusetzen, werde nicht gesehen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat daraufhin mit Schreiben vom 15. Januar 2004 erneut auf die Abgabe einer Stellungnahme gedrungen und auf die mit dem Umzug der US-amerikanischen Botschaft verbundenen Termine hingewiesen.

Bis einschließlich 29. April 2004 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen dennoch keine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren

I-203 abgegeben. In die Abwägung zu diesem Bebauungsplanverfahren wird deshalb die Stellungnahme vom 19. Dezember 2003 eingestellt.

Die Anregungen des Bezirksamtes Mitte führten zur Umstellung der Festsetzungen auf eine erweiterte Baukörperfestsetzung mit einer maximal zulässigen GF von 11.500 m² und zur Beschränkung der textlichen Festsetzung Nr. 2 auf das erste Vollgeschoss. Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 5 konnten infolge der Umstellung auf eine Baukörperfestsetzung entfallen.

Die angestrebte Sicherung des Wohnens führte zur Aufnahme der neuen textlichen Festsetzung Nr. 2, die die ausnahmsweise Zulässigkeit der Räume für freie Berufe festsetzt.

Um die Integration der Fernwärmetrasse in die künftige Bebauung zu ermöglichen, ist ferner die textliche Festsetzung Nr. 9 aufgenommen worden. Die bislang beabsichtigte Verlegung der Trasse in das öffentliche Straßenland ist aus Kostengründen in der Abwägung zurückgetreten.

IV.6 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 07. Oktober 2005 (ABl. Nr. 50, S. 3821) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. Oktober 2005 bis einschließlich 18. November 2005 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Dienstgebäude Behrenstraße 42, 10117 Berlin öffentlich ausgelegt.

Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 07. Oktober 2005 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Während des Auslegungszeitraums haben sich fünf Bürgerinnen und Bürger über die Planung informiert. Zusammengefasst wurden folgende Anregungen vorgebracht:

1. Anregung

Die Erinnerung an die Dorotheenstädtische Kirche solle in die Gestaltung der Parkfläche aufgenommen werden. Ebenso solle hier der Standort des Grabmals des Grafen von der Mark – ein bedeutendes Werk von Schadow, das nach dem Krieg aus der Kirchenruine in die Alte Nationalgalerie umgesetzt wurde – deutlich gemacht werden.

Abwägung

Auf die angeregte Erinnerung an die Dorotheenstädtische Kirche und das Grabmal des Grafen Alexander von der Mark, die bei der Gestaltung der öffentlichen Parkanlage berücksichtigt werden sollten, wurde in der Begründung bereits teilweise Bezug genommen. Eine Festsetzung von Gestaltungsmaßnahmen im Bebauungsplan ist jedoch nicht beabsichtigt, weil sich der Plangeber nicht unnötig binden will; sie ist auch nicht erforderlich. Dieser Hinweis ist zusätzlich in die Begründung aufgenommen worden. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die öffentliche Parkanlage soll auch geklärt werden, wieweit weitere historische Spuren in die

Gestaltung einfließen sollen. Neben dem genannten Grabmal des Grafen Alexander von der Mark könnten dies z. B. auch die Grabdenkmäler der Malerin Anna Dorothea Therbusch (1721–1782), des Politikers Karl August Fürst von Hardenberg (1750–1822) oder des Baumeisters Johann Arnold Nering (1659-1695) sein.

2. Anregung

Die Fassadengestaltung zukünftiger Neubauten solle sich am Leitbild der „kritischen Rekonstruktion“ und dem „Planwerk Innenstadt“ orientieren. Wohnen im Zentrum solle ermöglicht werden.

Abwägung

Die Anregung, sich bei der Fassadengestaltung künftiger Neubauten am Leitbild der kritischen Rekonstruktion und dem Planwerk Innenstadt zu orientieren sowie Wohnen im Zentrum zu ermöglichen, ist bei der Entwicklung der Planungsziele bereits berücksichtigt worden. Die vorhandene baulich-räumliche Struktur des Quartiers soll bewusst nicht „überschrieben“, sondern im Sinne der kritischen Rekonstruktion neu entwickelt werden. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO wird das Wohnen nicht nur ermöglicht sondern planungsrechtlich verbindlich als vorwiegende Nutzung festgesetzt.

3. Anregung

Im Zuge der Umsetzung der Forderungen aus der Entwicklungsmaßnahme seien Telekommunikationslinien in öffentlichen Wegen zu sichern, zu verändern oder zu verlegen. Über Art und Umfang erforderlicher Maßnahmen können jedoch erst Angaben gemacht werden, wenn eine abgestimmte Raumverteilung vorliegt.

Abwägung

Die Anregung ist in die Begründung aufgenommen worden.

4. Anregung

Über den Planbereich verlaufe eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG. Der genaue Verlauf dieser Trasse sei zu erfragen, wenn im Plangebiet Bauwerke errichtet werden sollen, die höher als 65 m über NHN sind.

Abwägung

Die Anregung wurde in die Begründung aufgenommen. Die Notwendigkeit, den genauen Verlauf dieser Trasse bei einer Überschreitung der Bauhöhe von 65 m über NHN zu berücksichtigen, besteht nicht, weil die maximal im Plangebiet zulässige Traufhöhe von 52,0 m über NHN Gebäude mit einer Höhe von mehr als 65 m über NHN nicht erwarten lässt.

Alle vorgebrachten Belange – sowohl die öffentlichen, wie auch die privaten – sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden, führten aber zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Ergänzende Hinweise zur Begründung wurden berücksichtigt.

IV.7 Überleitungsvorschriften

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB wird Gebrauch gemacht.

IV.8. Abgeordnetenhauszustimmung

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

Redaktionell wurde mit Änderungsvermerk vom 10. Mai 2006 ein Ergänzungen auf der Planunterlage vorgenommen sowie die Daten im Festsetzungsvermerk ergänzt und klarstellend der Bezug der Traufhöhe und der Geschossfläche vorgenommen sowie die nachrichtliche Übernahme nunmehr richtigerweise als Hinweis bezeichnet. Dass im Planbereich nach besonderen Rechtsvorschriften entschieden wird, ist ein formaler Hinweis.

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 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 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 1359), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

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

Berlin, den 31. Mai 2006

Ingeborg Junge-Reyer

Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans I-203 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Vom 31. Mai 2006

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

§ 1

Der Bebauungsplan I-203 vom 1. August 2005 für das Gelände zwischen Dorotheenstraße, Neustädtische Kirchstraße, Mittelstraße und Schadowstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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