

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-206

für das Gelände zwischen Wilhelmstraße, Spree, Bunsenstraße und Dorotheenstraße,
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte,

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 2. Mai 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 18 vom 24.05.2006, S. 440

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans I-206, für das Gelände zwischen Wilhelmstraße, Spree, Bunsenstraße und Dorotheenstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, dessen Verfahren mit Senatsbeschluss vom 3. April 1995 eingeleitet wurde, war die Zustimmung der Baukommission des Ältestenrates des Deutschen Bundestages am 13. Januar 1994 zur Errichtung des Neubaus des Hauptstadtstudios der Arbeitsgemeinschaft der Rundfunkanstalten Deutschlands (ARD) - vertreten durch den Sender Freies Berlin (SFB) - in unmittelbarer Nähe zum zukünftigen Parlaments- und Regierungsviertel.

Als Standort wurde seitens der ARD die infolge von Kriegszerstörungen weitgehend unbebaute Blockecke Wilhelmstraße/Reichstagufer ausgewählt.

Zwischen 1873 und 1883 wurde das Plangebiet nach aufwendigen Gründungsarbeiten mit verschiedenen naturwissenschaftlichen Instituten der Humboldt-Universität nach einem Entwurf von Paul Spiecker vollständig neu überbaut. Der Hochschulkomplex bestand ursprünglich aus zwei symmetrisch angelegten Gebäudeteilen an der Dorotheenstraße und am Reichstagufer. Zum Schutz der Arbeitsräume vor den Erschütterungen des Straßenverkehrs wurden die Gebäude hinter die Straßenflucht zurückversetzt. Die Kopfbauten an der Wilhelmstraße mit den Direktorenwohnhäusern waren durch eine Arkade miteinander verbunden; hier lag die Hofzufahrt.

Im Blockinnenbereich befanden sich zwei Höfe. Während der westliche Hof als Grünanlage gestaltet war, diente der östliche Hof unter anderem der Tierhaltung für Zwecke des physiologischen Instituts. Durch Aufstockungs- und Erweiterungsbauten wurde der Komplex zu Beginn des 20. Jahrhunderts ergänzt.

Die am Reichstagufer gelegenen Gebäude des physikalischen Instituts wurden im zweiten Weltkrieg zerstört und nach 1955 abgetragen. Die übrigen Gebäude sind nach der Beseitigung von Kriegsschäden im wesentlichen in ihrer ursprünglichen Form erhalten. Sie werden durch die Humboldt-Universität und die Charité genutzt. Im Bauteil an der Bunsenstraße liegen das Institut für Physikalische und Theoretische Chemie, im Gebäudeteil an der Dorotheenstraße sind das Hygiene-Institut, das Institut für Pharmakologie und Toxikologie und das Institut für Mikrobiologie der Charité untergebracht. Im Blockinneren befindet sich der repräsentative Robert-Koch-Hörsaal, der auch für Vorlesungen anderer Fachbereiche der Humboldt-Universität genutzt wird. Im Hofbereich befinden sich außerdem mehrere eingeschossige Nebengebäude für technische Einrichtungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-206 liegt im Bereich des durch Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs und der zugehörigen

Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel vom 17. Juni 1993 (GVBl. S. 268), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. Juni 1999 (GVBl. S. 346) sowie in einem Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 4 c Abs. 1 (dem heutigen § 9) des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch.

Ziele der Entwicklungsmaßnahme sind neben der Unterbringung von Verfassungsorganen des Bundes und der Unterbringung ausländischer Missionen und parlaments- und regierungsnaher Einrichtungen die Ansiedlung ergänzender Dienstleistungseinrichtungen, die Durchmischung mit Wohnungen und privaten Dienstleistungseinrichtungen, die Ansiedlung von Einrichtungen der Kultur und der Wissenschaft, die Verbesserung der ökologischen Struktur des Gebietes und der Aufenthaltsqualität am Ufer der Spree und auf öffentlichen Straßen und Plätze sowie die verkehrliche Anbindung und Erschließung des Gebietes.

Mit der Ausweisung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hochschule und Forschung" und "Landesvertretung, Hochschule und Forschung" sowie Kerngebiet berücksichtigt der Bebauungsplan I-206 die Zielstellung der Entwicklungsmaßnahme und entspricht mit seiner zentralen Lage und seiner Nähe zum künftigen Regierungsviertel dem allgemeinen Ziel des Zusammenwachsens beider Stadthälften nach der Wiedervereinigung. Die Gebäude entlang der Bunsenstraße und der Dorotheenstraße sind als Baudenkmal geschützt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der Blockecke Wilhelmstraße/Reichstagufer zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-206 umfasst eine Fläche von etwa 11.500 m² und wird nördlich von der Spree, östlich von der Bunsenstraße, südlich von der Dorotheenstraße und westlich von der Wilhelmstraße begrenzt.

Das Plangebiet liegt in einem Übergangsbereich zwischen der durch städtische Nutzungen geprägten Friedrichstraße im Osten und dem Parlaments- und Regierungsviertel im Spreebogen. Im Westen schließen die Flächen für die Bundestagsnutzung beiderseits der Dorotheenstraße an. Nördlich der Spree befinden sich ebenfalls Flächen für Parlamentsnutzungen und regierungsbezogene sowie kerngebietstypische Nutzungen. Auch die östlich und südöstlich angrenzenden Blöcke der Dorotheenstadt dienen überwiegend regierungsnahen Einrichtungen und diplomatischen Vertretungen; außerdem befinden sich hier Büronutzungen, Kultur- und Wissenschaftseinrichtungen.

Das Grundstück Dorotheenstraße 94, 96/Wilhelmstraße 67/Bunsenstraße 1 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin mit Ausnahme zweier sehr kleiner Teilflächen (1 m² und

4 m²) die wie auch das Grundstück Reichstagufer 8/Wilhelmstraße 67 A durch den Sender Freies Berlin (jetzt: Rundfunk Berlin Brandenburg) und den Westdeutschen Rundfunk Köln erworben wurden.

Die Errichtung des ARD-Hauptstadtstudios sowie der Wohnbauten mit 20 Wohneinheiten auf den Grundstücken Wilhelmstraße 67 (teilweise) Ecke Reichstagufer 7 - 8 konnte bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs I-206 in Anwendung des § 33 Baugesetzbuch genehmigt werden.

Im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist die gesamte Geltungsbereichsfläche unter der Registriernummer 7076 mit dem Hinweis auf eine Kriegeruine enthalten.

Eine im Zuge der Neubebauung der Grundstücke Wilhelmstraße 67 (teilweise) Ecke Reichstagufer 7 - 8 durchgeführte Erkundung zur Ermittlung möglicher Kontaminationen durch wassergefährdende Stoffe ergab, dass sich nördlich des Robert-Koch-Hörsaals ein unterirdischer Öltank befindet.

Außerdem wurden Bodenverunreinigungen durch hohe Quecksilberkonzentrationen, Verunreinigungen durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Arsen und Schwermetalle ermittelt.

Die Übernahme der Kosten und der Durchführung der Altlastenentsorgung durch den Bauherrn des ARD-Hauptstadtstudios wurde 1995 im Rahmen des Kaufvertrages und des Ordnungsmaßnahmevertrages geregelt.

Im Zuge der Errichtung des ARD-Hauptstadtstudios erfolgte die Entsorgung der Altlasten sowie die Beseitigung des Altlastenverdachts hinsichtlich des Hinweises auf eine Kriegeruine.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans I-206 wird erstmals Planungsrecht geschaffen. Die Planungsziele wie der Erhalt der historischen Bebauungsstruktur, die Orientierung der Neubebauung in ihrer Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung an dem alten Stadtgrundriss sowie dem vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudebestand und die Sicherung des traditionellen Standortes der naturwissenschaftlichen Forschung bei Erhalt der vorhandenen Bausubstanz in seiner Funktionsfähigkeit erfordern eine über die Regularien des § 34 Baugesetzbuch hinausgehende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, so dass zur Umsetzung des Senatsbeschlusses vom 3. April 1995 die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich wurde.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Grundlagen zur Errichtung der baulichen Anlagen in den Kerngebieten "MK 1" und "MK 2", für die planungsrechtliche Sicherung

erhaltenswerter Bausubstanz im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hochschule und Forschung" und "Landesvertretung, Hochschule und Forschung" und sichert zugleich Straßenverkehrsflächen.

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) stellt den Planbereich als Gemischte Baufläche M 1 sowie das Spreeufer als Teil eines übergeordneten Grünzuges entlang der Spree in symbolischer Breite als Grünfläche dar, so dass mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

Die Ausweisung als Sondergebiet "Hochschule und Forschung" und "Landesvertretung, Hochschule und Forschung" ist aus dem Flächennutzungsplan entsprechend dem Regelfallentwicklungsgrundsatz Nr. 1 entwickelbar, da die ausgewiesene Sondergebietsfläche kleiner als 3 ha ist und Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderung des Immissionsschutzes nach dem städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Der Darstellung des Spreeufers als Teil eines übergeordneten Grünzuges in symbolischer Breite wird damit Rechnung getragen, dass die unmittelbar entlang der Spree verlaufende Straße "Reichstagufer" eine Pflanzbindung für eine Reihe standortgerechter Großbäume erhält und damit die Verbindung zwischen Tiergarten und Treptower Park für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-206 planungsrechtlich gesichert ist.

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abschließend nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Für die Beurteilung, ob aufgrund eines Bebauungsplanes ein Eingriff ermöglicht wird, ist das bereits bestehende Baurecht maßgebend. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-206 ist planungsrechtlich gegenwärtig nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Festsetzung geschlossener Bauweise entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Der Bebauungsplan I-206 bereitet durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor, da die Festsetzungen dem bisher geltenden Baurecht entsprechen und dieses nur neu ordnen.

Gleichwohl hat sich auf der seit 50 Jahren unbebauten Fläche ein umfangreicher Vegetationsbestand entwickelt, der infolge der Neubebauung weitgehend vernichtet wurde. Zur Sicherung ökologischer Mindeststandards werden daher Baumpflanzungen auf der östlichen Seite der Wilhelmstraße sowie eine Reihe standortgerechter Großbäume auf der Straßenverkehrsfläche des Reichstagufers - die zugleich der Darstellung des

Flächennutzungsplans Rechnung trägt - und die Pflanzung und Erhaltung von vier Bäumen im Sondergebiet durch textliche Festsetzung festgeschrieben.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt, da keine UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 vorgesehen sind. Eine allgemeine Vorprüfung war nicht erforderlich.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind erschlossen; Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Gasleitungen, Fernmeldeanlagen und Fernwärme sind im Plangebiet vorhanden. Der Geltungsbereich ist von allen Seiten durch Individualverkehr über das historische Straßennetz und durch öffentliche Verkehrsmittel (Buslinien, S-Bahnhof Unter den Linden in 200 m Entfernung, Bahnhof Friedrichstraße in 500 m Entfernung) sehr gut erschlossen.

II. Verfahren

Die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen fasste am 3. April 1995 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans I-206 gemäß § 4 (dem heutigen § 6) des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692). Dieser Beschluss wurde am 5. Mai 1995 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1459 bekannt gemacht.

Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bezüglich der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens begründete sich aus der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung (§ 4c Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch, dem jetzigen § 9 AGBauGB). Der Senatsbeschluss zur Festsetzung des Gebietes wurde am 21. März 1995 im Einvernehmen mit dem Rat der Bürgermeister gefasst.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 15. Mai bis 26. Mai 1995 einschließlich einer Informations- und Diskussionsveranstaltung am 22. Mai 1995 statt. Während dieser Zeit konnten sich die Bürger im Rahmen einer Ausstellung über die Geschichte des Plangebiets, die städtebaulichen Rahmenbedingungen, das Wettbewerbsergebnis, die Regelungsinhalte des Bebauungsplanentwurfs und die Auswirkungen der Planung informieren.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ergab keine Auswirkungen auf die Planung.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 18. September bis 20. Oktober und Verlängerung bis 10. November 1995 beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen und Ergänzungen, wie zum Beispiel die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen um 0,90 m in den Kerngebietsteilen MK 1 und MK 2 auf Grund des geplanten Neubaus der Marschallbrücke und der sich daraus ergebenden Anhebung der Geländeoberkanten im Brückenkopfbereich entlang des Reichstagufers und der Wilhelmstraße sowie teilweise die Änderung und Neuaufnahme textlicher Festsetzungen, die zum Beispiel Regelungen zur Behandlung des Regenwassers, Beschränkung von Lärmimmission und Ausschluss von Fenstern betrafen, wurden in den Planentwurf eingearbeitet. Nicht berücksichtigt wurde die Forderung der damaligen Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe auf die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche des Reichstagufers mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" zu verzichten. Ebenso führte eine Konkretisierung der Entwurfsunterlagen zum ARD-Hauptstadtstudio zu Änderungen im Bebauungsplanentwurf I-206.

Der Entwurf des Bebauungsplans I-206 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 2. Februar 1996 auf Seite 326 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 14. Februar bis einschließlich 15. März 1996 öffentlich ausgelegen.

An Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurde zusammengefasst Folgendes vorgebracht:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufgenommene textliche Festsetzung zur Regenwasserbehandlung könne entsprechend geändert werden, da sich das Grundstück in unmittelbarer Gewässernähe befände, die Kanäle der Berliner Wasser-Betriebe (BWB) nicht mehr aufnahmefähig seien, eine Versickerung nicht möglich und eine Speicherung des Niederschlagwassers wegen der relativ geringen Menge (36 l/s) nicht für zwingend erforderlich erachtet würde.
2. Die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches für den Abschnitt des Reichstagufers sei hier nicht zwingend erforderlich, da eine entsprechende Ausweisung mit straßenverkehrsrechtlichen Mitteln den gleichen Zweck erreichen würde. Des weiteren hätte es zur Folge, dass die hier vorgesehene Straßenbahn diesen Straßenabschnitt mit Schrittgeschwindigkeit durchfahren müsste.
3. Textliche Festsetzungen für Baumpflanzungen im Straßenland seien zu streichen, da diese eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche darstellen würden, diese jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans seien.

Zu den vorgebrachten Anregungen und Bedenken ist zu bemerken:

- Zu 1. Die textliche Festsetzung zur Regenwasserbehandlung wurde auf Grund der in Aussicht gestellten Genehmigung zur Direkteinleitung des anfallenden Niederschlagwassers in die Spree gestrichen.
- Zu 2. Diese Bedenken können keine Berücksichtigung finden, da der Flächennutzungsplan das Reichstagufer als uferbegleitenden Grünzug darstellt. Da eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche oder öffentliche Uferpromenade - die dann lediglich aus einer Straßenverkehrsfläche bestünde - nicht möglich ist, wird dieser Straßenabschnitt mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt, um so den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dahingehend Rechnung zu tragen, dass der Charakter eines Grünzuges erkennbar bleibt.
- Zu 3. Den Bedenken konnte nicht gefolgt werden. Mit dieser Baumfestsetzung soll der im Flächennutzungsplan im Bereich des Reichstagufers dargestellte Spreeufer als Teil eines übergeordneten Grünzuges in symbolischer Breite als Verbindung der Grünräume planungsrechtlich gesichert werden.
Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist mit der Festsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 nicht beabsichtigt, denn eine Anzahl sowie ein fester Standort der Bäume werden nicht festgeschrieben.
Diese textlichen Festsetzungen sollen vielmehr der Entwicklung der Stadtlandschaft dienen und gleichzeitig einen Beitrag zur Aufwertung der innerstädtischen Straßenräume leisten und den Charakter einer Grünverbindung unterstützen.

Funktionale und bautechnische Anforderungen führten im Rahmen der Detailplanung für das Gebäude des ARD-Hauptstadtstudios zu einer Modifizierung der Festsetzungen des Bebauungsplans I-206, die die Verschiebung von Baulinien und Baugrenzen zwischen 3,5 cm und 1,0 m sowie die Verschiebung der Nutzungsgrenze zwischen den Kerngebieten MK 1 und MK 2 um 0,30 m bis 1,10 m zur Folge hatten.

Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht berührt wurden, erfolgte die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Form einer Erörterungsveranstaltung am 18. Juni 1996. Im Ergebnis dessen fand die Veränderung der Baukörperausweisung auf dem Deckblatt vom 5. Juli 1996 ihren Niederschlag.

Im Zuge der Planreifeerteilung wurden weitere Ergänzungen und Berichtigungen vorgenommen, die mit dem Änderungsdatum vom 29. Oktober 1996 auf dem Deckblatt vom

5. Juli 1996 dokumentiert wurden.

Die Grundzüge der Planung wurden dabei nicht berührt.

Da das Reichstagufer mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" aus verkehrlicher Sicht so nicht festsetzbar war, wurde die Zweckbestimmung gestrichen und durch Nutzungsänderungen im Bereich des Sondergebietes u.a. die Aufnahme zusätzlicher textlicher Festsetzungen notwendig. Da somit die Grundzüge der Planung berührt waren, wurde es erforderlich, das zweite Deckblatt vom 15. Juni 1998 aufzustellen und den Bebauungsplanentwurf I-206 erneut öffentlich auszulegen.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans hat mit den Deckblättern vom 5. Juli 1996 und 15. Juni 1998 nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 12. Juni 1998 (S. 2314) in der Zeit vom 22. Juni bis einschließlich 6. Juli 1998 gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuchs erneut öffentlich ausgelegt. Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung auf zwei Wochen verkürzt.

Durch den Bauherrn wurde auf das Vorhandensein eines unterirdischen Bauwerks im Bereich des ersten Hofes und auf seine Folgen in Bezug auf die Herstellung der Befestigung von Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hingewiesen. Da dieser Sachverhalt vorher nicht bekannt war und ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten über dem unterirdischen Bauwerk nicht realisiert werden könne, wurde vorgeschlagen, die Ausnahmeregelung der textlichen Festsetzung 8.4 um den Bereich - der außerdem identisch mit der Aufstellfläche eines Übertragungswagens ist - bis in einer Tiefe von 29,4 m zur Wilhelmstraße zu erweitern und die Aufstellfläche des Übertragungswagens nicht mit Rasenfugen, sondern mit fugenlos verlegten Betonsteinen herzustellen, um damit die Standfestigkeit und über einen Regenwassereinlauf die Entwässerung zu sichern.

Dieser Anregung wurde gefolgt. Die Änderung der textlichen Festsetzung 8.4 erfolgte am 16. Juli 1998 auf dem Deckblatt vom 15. Juni 1998.

Die Grundzüge der Planung wurden dabei nicht berührt.

Das Abgeordnetenhaus hat dem Entwurf des Bebauungsplans I-206 mit den Deckblättern vom 5. Juli 1996 und 15. Juni 1998 am 11. Dezember 1998 gemäß § 4 c Abs. 3 in Verbindung mit § 4 b Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs zugestimmt und damit die Interessenabwägung gebilligt.

Im Zuge des Festsetzungsverfahrens wurden mit Datum vom 10. Oktober 2005 folgende redaktionelle Änderungen und Berichtigungen vorgenommen, die auf dem Deckblatt vom 15. Juni 1998 dokumentiert wurden:

- Das Koordinatenverzeichnis und die dazugehörige textliche Festsetzung Nr. 9.1. einschließlich ihrer Überschrift wurden gestrichen. Sie wurden durch entsprechende Maßangaben ersetzt, da sich die Anwendung der Koordinaten als ungünstig erwiesen hat, weil sowohl für Bürger als auch Behörden nicht direkt aus dem Bebauungsplan ersichtlich ist, wo und wie gebaut werden darf.
- Die Streichung der textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2 wurde erforderlich, da hinsichtlich der Belastung von Flächen mit Geh- und Fahrrechten im Hofbereich kein Regelungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplans besteht. Es handelt sich hierbei um privatrechtliche Angelegenheiten, die bereits im Kaufvertrag vom 29. Juni 1995 geregelt und grundbuchrechtlich entsprechend abgesichert wurden.
- Die textliche Festsetzung 6.2 ist aufgrund der Einführung der DIN 4109 als technische Bestimmung in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte oder eines Schallschutzgutachtens ebenfalls entbehrlich und wurde gestrichen.

Die betroffenen Grundstückseigentümer/Nutzer wurden mit Schreiben vom 22. April 2005 bzw. vom 25. April 2005 von diesen redaktionellen Änderungen unterrichtet und haben keine Einwendungen dagegen erhoben.

Darüber hinaus wurden ebenfalls mit Änderungsdatum vom 10. Oktober 2005 weitere Berichtigungen und Korrekturen auf dem Deckblatt vom 15. Juni 1998 sowie im Festsetzungsvermerk auf dem Originalplan vorgenommen.

Die Grundzüge der Planung wurden dabei nicht berührt, so dass insoweit von einer nochmaligen Vorlage des Planentwurfs im Abgeordnetenhaus abgesehen werden konnte; die für die Zustimmung des Abgeordnetenhauses relevante Sach- und Rechtslage ist auch für die die Festsetzung begründende Abwägung relevant.

Die Anwendung des „alten Rechts“ ist nach § 233 in Verbindung mit §§ 244 Abs. 1, 243 Abs. 2 Baugesetzbuch beibehalten worden.

III. Inhalt des Plans

Der Bebauungsplan I-206 setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Einzelnen unter anderem fest

- als Art der baulichen Nutzung für das ARD-Hauptstadtstudio (Wilhelmstraße 67 A) Kerngebiet MK 1 und für den Wohnungsbauteil durch Knotenlinie getrennt (Reichstagufer 8) Kerngebiet MK 2 sowie für die Grundstücksflächen entlang der Bunsenstraße und Dorotheenstraße sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung mit den Zweckbestimmungen "Hochschule und Forschung" und "Landesvertretung, Hochschule und Forschung" durch Knotenlinie getrennt;
- zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der überbaubaren Grundstücksfläche für
 - a) das Grundstück Wilhelmstraße 67 A eine zulässige Oberkante von 57,0 m über NHN in Verbindung mit der Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlage durch Baulinien entlang der Wilhelmstraße und des Reichstagufers - wodurch sichergestellt wird, dass die historisch, gegenüber dem Straßenraum zurückversetzte Bauflucht in der Neubebauung aufgenommen wird; der Bereich des Geländerrücksprungs wird die Belüftungsschächte für die im Untergeschoss geplanten Tiefgaragen aufnehmen - sowie durch Baugrenzen an den straßenseitig abgewandten Gebäudeseiten (Baukörperausweisung), was eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,84 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 4,45 ergibt;
 - b) das Grundstück Reichstagufer 8 gestaffelte zulässige Oberkanten von 53,0 m, 58,5 m und 38,5 m über NHN in Verbindung mit der Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlage durch Baugrenzen (Baukörperausweisung) sowie durch Nebenzeichnung 1 die Baugrenzen oberhalb des 1. zulässigen Vollgeschosses und durch Nebenzeichnung 2 die abweichende Baugrenze für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, was eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,68 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 4,29 ergibt;
 - c) die Sondergebiete eine zulässige Traufhöhe von 55,40 über NHN in Verbindung mit der Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlage durch Baugrenzen.

Die Baukörperausweisung für die Sondergebiete sichert die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung in ihrem bestehenden Umfang und entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,7.

Für die Bauweise werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-206 keine Regelungen getroffen.

Die festgesetzten Oberkanten im Kerngebiet orientieren sich an den vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden. Mit Hilfe dieser Festsetzungen kann bewusst auf die Festlegung von Geschossezahlen verzichtet werden. Somit bestehen für die Gebäudeorganisationen größere Variationsmöglichkeiten, insbesondere hinsichtlich der Geschosshöhen und damit der Geschossezahlen.

Im Kerngebiet werden mit den unter a) und b) genannten Ausweisungen in Verbindung mit der Oberkantenbestimmung die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung in Bezug auf die Geschossflächenzahlen um etwa 1,4 überschritten.

Städtebauliche Gründe machen diese Überschreitung erforderlich, um die Wiederherstellung der städtebaulich besonderen Blockecke, die Ergänzung der aufgebrochenen Blockstruktur im Sinne der kritischen Rekonstruktion, sowie die Schaffung einer städtischen Nutzungsmischung in dieser besonderen städtebaulichen Lage - in der traditionell hohe Nutzungsdichten bestehen - realisieren zu können.

Ausgeglichen beziehungsweise gemindert werden die Nutzungsmaßüberschreitungen im Wesentlichen durch die Festsetzung von Baumpflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen 8.1, 8.2 und 8.3, durch die Regelung über Fassadenbegrünungen, durch die Regelung über die Befestigung von Wegen und Zufahrten, durch die Einschränkung der Zahl der Stellplätze zwecks Verringerung des Individualverkehrs, durch die besondere städtebauliche Lage und nicht zuletzt durch die räumliche Nähe zu öffentlichen Grün- und Freiflächen wie dem Tiergarten, dem vorhandenen und geplanten uferbegleitenden Grünzug entlang der Spree und der geplanten Wiederherstellung einer öffentlichen Freifläche auf dem ehemaligen Dorotheenstädtischen Friedhof.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Den Belangen des Verkehrs ist hinreichend Rechnung getragen und sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen.

Um dem städtebaulichen Ziel - Erhaltung der historischen Bebauungsstruktur, die Orientierung der Neubebauung an den alten Stadtgrundriss – nahe zu kommen, werden bei der durch die Baukörperfestsetzung getroffenen Abstandflächenunterschreitung Festsetzungen im Sinne vom § 6 Abs. 8 Bauvereinfachungsgesetz Berlin getroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-206 werden zwei für den Biotop- und Artenschutz sowie für das Landschaftsbild bedeutsame Altbäume festgesetzt.

Der Bebauungsplan I-206 setzt Straßenbegrenzungslinien für die Bunsen-, Dorotheen- und Wilhelmstraße sowie für das Reichstagufer fest und darüber hinaus für Teilflächen der o. g. Straßen sowie für einen Abschnitt des Reichstagufers Straßenverkehrsfläche.

Durch textliche Festsetzungen werden darüber hinaus unter anderem folgende Regelungen getroffen:

1. Textliche Festsetzung 1.1:

"Das Sondergebiet Hochschule und Forschung dient vorwiegend der Unterbringung von Hochschul- und Forschungseinrichtungen. Zulässig sind:

- Hochschuleinrichtungen
- Forschungseinrichtungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Ausnahme: können Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle Zwecke und sonstige Wohnungen zugelassen werden."

und Textliche Festsetzung 1.2:

"Das Sondergebiet Landesvertretung, Hochschule und Forschung dient der Unterbringung einer Landesvertretung sowie Hochschul- und Forschungseinrichtungen. Zulässig sind:

- Landesvertretungen
- Hochschuleinrichtungen
- Forschungseinrichtungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Ausnahme: können Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle Zwecke und sonstige Wohnungen zugelassen werden."

Derzeit ist nicht beabsichtigt, die Landesvertretung des Landes Berlin beim Bund innerhalb der Sondergebietsfläche unterzubringen. Gleichwohl wird aus „Vorsorge und Vorhaltegründen“ insoweit an der beabsichtigten Sondergebietsnutzung festgehalten.

Eine anderweitige Nutzung ist nach Maßgabe der sonstigen planungsrechtlichen Zulassungstatbeständen möglich.

Im Sondergebiet ist es zwingend erforderlich, die Zweckbestimmung festzulegen, die mit diesen Festsetzungen zugleich präzisiert wird.

Mit der Festsetzung der Zweckbestimmung "Hochschule und Forschung" wird dem Ziel Rechnung getragen, einen traditionellen Standort für Hochschul- und Forschungseinrichtungen zu sichern. Dieses gilt sinngemäß auch für die Festsetzung der Zweckbestimmung "Landesvertretung, Hochschule und Forschung". Auf Grund der Nähe zum künftigen Regierungsviertel im Spreebogen ist der Geltungsbereich für die Funktion der Aufnahme einer Landesvertretung überaus prädestiniert und soll daher – trotz gegenwärtig fehlender Realisierungsabsicht – als mögliche Vorhaltefläche beibehalten werden. Ausnahmsweise können weitere Nutzungen zugelassen werden, die zur Behebung der überwiegend monostrukturierten Bereiche beitragen. Eine dadurch entstehende Nutzungsauflockerung ist erwünscht.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit bleibt die erforderliche wesentliche Unterscheidung gegenüber anderen Baugebieten erhalten, so dass die Ausweisung eines Sondergebietes weiterhin gerechtfertigt ist.

2. Textliche Festsetzung 1.3:

"Im Kerngebiet können sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden."

Diese textliche Festsetzung regelt, dass bestimmte Nutzungsarten nur ausnahmsweise zulässig sind. Damit soll erreicht werden, Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe ausschließen zu können, die sich aus städtebaulichen oder nutzungsstrukturellen Gründen nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Qualität nachhaltig beeinträchtigen würden beziehungsweise die sich aus Immissionsschutzgründen nicht in die geplante Eigenart des Planungsgebietes einfügen würden, ohne die umgebende Nutzung zu belästigen und zu beeinträchtigen.

3. Textliche Festsetzung 1.4:

"Im Kerngebiet können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind im Kerngebiet unzulässig."

Die Regelungen sind erforderlich, um zu verhindern, dass Spielhallen und ähnliche Einrichtungen, die hohe Mieteinnahmen garantieren, weniger zahlungskräftige Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe aus dem Geltungsbereich verdrängen oder deren Ansiedlung verhindern und so zu einer städtebaulich nicht verträglichen Monostruktur führen.

Eine direkte Verdrängung zu Lasten der traditionellen Nutzungen würde die Struktur und das Erscheinungsbild des Gebietes nachteilig verändern.

Durch die Anwendung der textlichen Festsetzung 1.4 soll die Funktion und Qualität des Gebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-206 bewahrt bleiben.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wird durch die nur ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten sowie den Ausschluss von Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen nicht in Frage gestellt, weil derartige Betriebe, auf die im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen bezogen, nur einen schmalen Ausschnitt aus dem Gesamtspektrum der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Kerngebietsnutzungen bilden.

4. Textliche Festsetzung 1.5:

"Im Kerngebiet MK 2 sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig."

In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird hier eine Mischnutzung angestrebt, um sowohl die Wohnnutzung als auch das Gewerbe zu erhalten und das Entstehen von Monostrukturen zu vermeiden.

Da die Sicherung eines bestimmten Wohnanteils zur Belebung des überwiegend durch Büronutzungen geprägten Innenstadtbereichs ein Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist, setzt der Bebauungsplan in einem nur sehr kleinen Bereich des Kerngebietes oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnnutzung fest; die Zweckbestimmung des Kerngebiets bleibt damit insgesamt für das Kerngebiet gewahrt.

5. Textliche Festsetzung 1.6:

"Im Kerngebiet MK 1 sind entlang der rückwärtigen Baugrenze zwischen den Punkten Y und Z Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für

Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 Baunutzungsverordnung nur oberhalb des 3. Vollgeschosses zulässig."

Diese Regelung erfolgt, um eine Bebauung trotz Abstandflächenunterschreitung zwischen der Neubebauung und dem vorhandenen Robert-Koch-Hörsaal zu ermöglichen.

6. Textliche Festsetzung 2.1:

"Im Kerngebiet MK 1 kann ein Überschreiten der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage um bis zu 3,50 m durch technische Aufbauten zugelassen werden, sofern diese mindestens 4,0 m gegenüber den straßenseitigen Baulinien zurücktreten. Ausnahmsweise kann für Antennenanlagen ein Überschreiten der zulässigen Oberkante um bis zu 9,0 m zugelassen werden."

Diese Regelung soll gewährleisten, dass technische Aufbauten nur eine untergeordnete Bedeutung für das Erscheinungsbild der Bebauung haben. Die Überschreitung der zulässigen Oberkante um bis zu 9,0 m wird ausnahmsweise für Antennenanlagen zugelassen, wenn dieses zur Gewährleistung der funk- und fernmeldetechnischen Funktionsfähigkeit des Studiogebäudes erforderlich ist.

7. Textliche Festsetzung 2.2:

"Im Kerngebiet MK 2 kann ein Überschreiten der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage um bis zu 1,20 m durch transparente Umwehrungen zugelassen werden."

Mit dieser textlichen Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die für eine Dachterrasse erforderliche Sicherung in transparenter Ausführung erfolgt und somit das Erscheinungsbild des Wohngebäudes nicht beeinträchtigt.

8. Textliche Festsetzung 3.1:

"Die Außenwände der baulichen Anlage zwischen den Punkten GHIKLMNG sind bis zu einer Höhe von 53,0 m über NHN ohne Fenster für Aufenthaltsräume auszuführen."

Durch die Festsetzung der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen wird zwischen den Punkten GHIKLMNG ein Innenhof bei Unterschreitung der Abstandflächen gebildet.

Aus diesem Grund sollen zu diesem Hof keine Wohnräume, sondern vorrangig Erschließungsbereiche orientiert werden.

Durch den Ausschluss von Fenstern für Aufenthaltsräume zwischen den Punkten GHIKLMNG bis zu einer Höhe von 53,0 m über NHN wird die Grundrissgestaltung der Wohnungen dahingehend beeinflusst, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen sichergestellt ist. Dementsprechend werden bis zu dieser Höhe zum Innenhof ausschließlich Fenster der Küchenbereiche orientiert. Diese Küchenbereiche sind Teil eines sich zwischen beiden Außenwänden erstreckenden Zimmers, so dass es sich hier nicht um notwendige Fenster handelt. Sie sind lediglich als Lüftungseinrichtungen anzusehen. Aufgrund der besseren Belichtungs- und Belüftungssituation sind oberhalb dieser Mindesthöhe von 53,0 m über NHN Fenster für Aufenthaltsräume zulässig.

9. Textliche Festsetzung 4.1:

"Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung."

Diese Regelung sichert die notwendige Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und macht spätere Änderungen des Bebauungsplans wegen veränderter Verkehrsflächenaufteilung entbehrlich.

10. Textliche Festsetzung 5.1:

"Im Kerngebiet sind insgesamt höchstens 90 Stellplätze zulässig. Sie sind unterirdisch anzulegen."

und Textliche Festsetzung 5.2.:

"Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen unzulässig."

Ein Stellplatznachweis ist mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl für öffentlich zugängliche Gebäude gesetzlich nicht erforderlich, dennoch sollen mit dieser Regelung der höchstzulässigen Stellplatzzahl etwaige weitere Versiegelungen durch unterirdische Stellplätze ausgeschlossen und so die Funktionsfähigkeit des Bodens nicht über das notwendige Maß hinaus belastet werden beziehungsweise - durch die Unzulässigkeit von Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - zum Großteil erhalten werden.

11. Textliche Festsetzung 6.1:

"Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffdioxid

(NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen."

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-206 liegt nach dem Flächennutzungsplan (FNP) innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Aus diesem Grund und wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft - insbesondere der Innenstadt - durch Hausfeuerungsanlagen, die eine starke Reduzierung des Schadstoffausstosses erfordert, war diese Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

12. Textliche Festsetzung 7.1:

"Die Außenwandflächen von Innenhöfen, ausgenommen Fensterflächen und technische Einrichtungen, sind zu mindestens 50 vom Hundert mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen."

Diese textliche Festsetzung regelt die Begrünung der Außenwandflächen von Innenhöfen, um die Aufenthaltsqualität der Innenhöfe zu verbessern; zudem wirkt die Begrünung lärm mindernd und staubbindend.

13. Textliche Festsetzung 7.2:

"Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen."

Mit dieser Festsetzung wird die Begrünung von bestimmten Dachflächen - aus gestalterischen Gründen - gesichert.

14. Textliche Festsetzung 8.1:

"Auf der Straßenverkehrsfläche des Reichstagufers ist mindestens eine Reihe standortgerechter Großbäume zu pflanzen."

Textliche Festsetzung 8.2:

"Auf der östlichen Seite der Wilhelmstraße zwischen Marschallbrücke und Dorotheenstraße sind Straßenbäume in Reihe zu pflanzen."

und Textliche Festsetzung 8.3:

"In den Sondergebieten sind mindestens 4 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen."

Mit diesen Regelungen soll der Geltungsbereich und insbesondere die Straßenräume und Hofbereiche gestalterisch aufgewertet sowie die Verbesserung der klimatischen Situation erreicht werden.

Bei der Durchführung der Baumpflanzungen ist zu beachten, dass der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 20 cm und die Baumscheiben mindestens 4 m² betragen.

15. Textliche Festsetzung 8.4:

"Im Kerngebiet und in den Sondergebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig; ausgenommen hiervon sind Wege und Zufahrten in einer Tiefe von 29,4 m zur Wilhelmstraße."

Die Versiegelung wird mit dieser Regelung auf das erforderliche Maß beschränkt. Außerdem wird die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts so gering wie möglich gehalten und ein hoher Versickerungsgrad von Niederschlagswasser sichergestellt.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung 8.1 und 8.2 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste standortgerechter Bäume vom 25. Juli 1994 empfohlen.

Die Kennzeichnung des Denkmalschutzes der baulichen Anlagen in den Sondergebieten wurde nachrichtlich übernommen.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

Berlin, den 2. Mai 2006

Ingeborg Junge – R e y e r

Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans I-206 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Vom 2. Mai 2006

Auf Grund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuchs (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 § 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-206 vom 1. Februar 1996, mit Deckblättern vom 5. Juli 1996 und 15. Juni 1998, für das Gelände zwischen Wilhelmstraße, Spree, Bunsenstraße und Dorotheenstraße, 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, Fachbereich Stadtplanung und Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 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 beachtlich Verletzung der Verfahrens- oder 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 Frist 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.