

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-207

für das Gelände zwischen dem Werderschen Markt, dem Spreekanal, der Kleinen Kurstraße und der Kurstraße sowie einem Abschnitt des Spreekanals im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 3. Juli 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 792 vom 15.07.2006, S. 27

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung
2. Plangebiet
 - 2.1 Lage in der Stadt
 - 2.2 Funktion des Gebietes
 - 2.3 Baustruktur
 - 2.4 Historische Entwicklung
 - 2.5 Nutzung
 - 2.6 Eigentumsverhältnisse
 - 2.7 Erschließung
 - 2.8 Stadttechnik
 - 2.9 Naturräumliche Bedingungen
 - 2.10 Altlasten
 - 2.11 Denkmalschutz
 - 2.12 Bodendenkmalpflege
 - 2.13 Bauschutzbereich
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - 3.1 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bereichsentwicklungsplanung
 - 3.4 Planwerk Innenstadt
 - 3.5 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

II. Planinhalt

1. Planerische Vorgeschichte
 - 1.1 Gesamtkonzept Spreeinsel
 - 1.2 Um- und Erweiterungsbau für das Auswärtige Amt
2. Intention des Bebauungsplans
3. Wesentlicher Planinhalt
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudehöhen
 - 3.4 Verkehrsflächen
 - 3.5 Führung von Versorgungsleitungen

- 3.6 Lärmschutz
- 3.7 Grünfestsetzungen
- 3.8 Nachrichtliche Übernahmen

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

- 1. Auswirkungen auf die Umwelt
- 2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung
- 3. Grenzregelungen

IV. Verfahren

- 1. Aufstellung
- 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 4. Öffentliche Auslegung
- 5. Ergebnis
- 6. Änderung des Bebauungsplans
- 7. Überleitungsvorschriften
- 8. Abgeordnetenhauszustimmung

Rechtsgrundlagen

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes I-207 am 14. Juli 1995 war der Beschluss des Deutschen Bundestages, den Parlamentssitz sowie Kernbereiche der Regierungsfunktionen von Bonn nach Berlin zu verlegen. Am 25. August 1992 unterzeichneten der Bundeskanzler und der Regierende Bürgermeister den Hauptstadtvertrag, in dem u.a. die Zusammenarbeit zwischen Bund und Land bei der städtebaulichen Entwicklung und der Unterbringung der Verfassungsorgane des Bundes sowie der Bundesbehörden geregelt wurde.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von baulichen Anlagen der Bundesregierung im Sondergebiet sowie ergänzende Nutzungen im Kerngebiet sichern und Straßenverkehrsflächen festsetzen. Damit wird auch den in § 247 Abs. 1 BauGB genannten Belangen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt Deutschlands ergeben sowie den Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben besonders Rechnung getragen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Planbereich war gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, da dieser Bereich einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden kann. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung war daher die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Die Erforderlichkeit begründet sich auch nach Inkrafttreten der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel“ am 17. Juni 1993 gemäß § 166 Abs. 1 BauGB.

2. Plangebiet

2.1 Lage in der Stadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-207 liegt im Bezirk Mitte westlich der Spreeinsel am Spreekanal. Er wird im Norden vom Werderschen Markt und im Süden von der Kleinen Kurstraße begrenzt. Im Osten markiert die östliche Uferbegrenzung des Spreekanals und im Westen die Kurstraße die Plangebietsgrenze.

Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke:

Bezirk Mitte, Gemarkung Mitte, Flur 719:

Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 tlw., 12 tlw., 426 tlw.;

Bezirk Mitte, Gemarkung Mitte, Flur 720:

Flurstücke 31 tlw., 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39;

Bezirk Mitte, Gemarkung Mitte, Flur 820:

Flurstücke 117 tlw., 118 tlw., 119, 120, 121, 122 tlw., 135 tlw..

2.2 Funktion des Gebietes

Für die Spreeinsel wurde 1993 ein internationaler städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Auf der Grundlage des überarbeiteten Gesamtkonzeptes lobte die Bundesrepublik

Deutschland im Dezember 1995 einen Realisierungswettbewerb für den geplanten Erweiterungsbau des Auswärtigen Amtes aus.

Der zukünftige Sitz des Auswärtigen Amtes befindet sich an prominenter Stelle im Zentrum Berlins im ehemaligen Reichsbankgebäude sowie in einem geplanten Erweiterungsbau. Nördlich gefasst durch den Werderschen Markt mit der Friedrichswerderschen Kirche sowie möglicherweise der rekonstruierten Bauakademie und östlich begrenzt vom Spreekanal und dem ehemaligen Staatsratsgebäude der DDR, das heute durch die „European School of Management and Technology“ genutzt wird, markiert der Standort einen stadträumlich außerordentlich empfindlichen Bereich zwischen der dicht bebauten nördlichen Friedrichstadt und dem durch Solitären geprägten Umfeld des Schloßplatzes.

Der Erweiterungsbau des Auswärtigen Amtes wird, als zentraler Punkt im Zentrum von drei Raumsystemen gelegen, den Werderschen Markt in seiner Neugestaltung stützen und den Schloßplatz nach Westen räumlich fassen. Die private Erschließung zwischen Erweiterungsbau und ehemaliger Reichsbank wird den stadträumlich wichtigen Sichtbezug zwischen der nördlichen Friedrichstadt und dem Schloßplatz sichern. Die optische Verknüpfung der „Spreekanalpromenade“ mit der nördlichen Friedrichstadt wird im Zuge der Kreuzstraße gesichert, darüber hinaus wird sie durch die Freihaltung der im Verlauf der ehemaligen Alten Leipziger Straße gewährleistet.

2.3 Baustruktur

Das ehemalige Reichsbankgebäude wurde zwischen 1936 - 1940 erbaut (Architekt Heinrich Wolff) und nach 1945 zunächst für das Finanzministerium der DDR genutzt, 1958 und später für das Zentralkomitee der SED umgebaut.

Bis 1989 war das Gebäude Sitz des Zentralkomitees der SED. Nach den ersten demokratischen Wahlen wurde das dann als „Haus der Parlamentarier“ bezeichnete Bauwerk Heimstätte der Volksvertreter. Im September 1990 zog die Volkskammer aus dem asbestbelasteten Palast der Republik bis zu ihrer Auflösung am 2. Oktober 1990 in dieses Gebäude.

Der bis zu achtgeschossige Stahlskelettbau folgt dem Verlauf des Spreekanals. Die mit Elbsandstein verkleidete Fassade ist auf der nördlichen Hauptschauseite durch eine durchgehenden Reihe eineinhalbgeschossiger, bündiger Dreiviertelpfeiler gegliedert. Diese sollten sich ursprünglich in offenen seitlichen Kolonnaden fortsetzen, um den nach Durchbruch der Jägerstraße zum Schloßplatz geplanten Reichsbankplatz zu fassen.

Die südlich anschließende Bebauungsstruktur ist mit Ausnahme der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Oberwasserstraße 11-12 und Oberwasserstraße 13 als stadtgestalterisch äußerst problematisch zu beurteilen. Eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches ist daher im Zuge der Wiederherstellung der Kreuzstraße sinnvoll.

2.4 Historische Entwicklung

Der wirtschaftliche Aufschwung nach dem Dreißigjährigen Krieg (1618 - 1648) und das damit einhergehende Bevölkerungswachstum sowie das Streben Friedrichs I. nach königlicher Repräsentation führten zur ersten Erweiterung der Stadt, zunächst innerhalb des barocken Festungsringes. Der Friedrichswerder wurde Mitte des 17. Jahrhunderts auf dem linken Spreeufer angelegt und 1662 als selbständige Stadt gegründet.

Der Werdersche Markt bildete mit der ersten Friedrichswerderschen Kirche, die 1824 bis 1830 durch die Schinkel'sche Kirche ersetzt wurde, den Mittelpunkt des Ortes. Neben dem kurfürstlichen Reithaus von 1648 entstand südlich der heutigen Straße Werderscher Markt (ehem. Werdersche Straße) 1672 - 1678 das Werdersche Rathaus (G. Simonetti). In einem

unmittelbar benachbarten Gebäude ließ sich 1674 die Münze nieder, für deren Zwecke A. Schlüter 1688 einen ehemaligen Seitenarm der Spree zum „Münzkanal“ ausbauen ließ, der 1871 nach der Umstellung von Wasser- auf Dampfkraft wieder zugeschüttet wurde.

Im Jahr 1800 wurde auf dem Grundstück des 1794 niedergebrannten Rathauses ein Ersatzbau für die ursprüngliche Münze errichtet (H. Gentz). Aufgrund der zunehmenden Bedeutung dieser Einrichtung wurde Ende der 60er Jahre ein neues Gebäude geplant. Das als „Alte Münze“ bezeichnete von A. Stüler und W. Neumann entworfene Gebäude wurde 1871 an der Unterwasserstraße fertiggestellt. Die Gentz'sche Münze wurde 1886 für den Neubau eines Kaufhauses abgebrochen.

Im 19. Jahrhundert veränderte sich der Charakter Friedrichswerders nachhaltig. Aus der reinen Wohnstadt wurde ein mit Gewerbe und Dienstleistungen durchmischter, städtisch geprägter Bereich. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang neben der Schinkel'schen Bauakademie (1832 - 1836) der Bau des ersten Berliner Kaufhauses in der Mitte des 19. Jahrhunderts (T. Stein) am Werderschen Markt, das 1889 abgerissen und durch den Neubau des „Kaiser-Bazars“ ersetzt wurde.

Friedrichswerder wurde historisch vor allem durch seine Doppelfunktion als Bürger- und Herrscherstadt geprägt. Dem Hauptstraßenzug der Bürgerstadt (Spittelmarkt-Molkenmarkt-Rathaus) stand die herrschaftliche Lindenallee mit dem Lustgarten als Ausgangspunkt und dem Forum Fridericianum gegenüber. Die Dualität dieser Hauptstraßenzüge prägte das Zentrum Berlins. Der Werdersche Markt spiegelt diese Doppelfunktion wider; als stadtbürgerliches Zentrum mit Rathaus und Markt und herrschaftlichem Zentrum mit Packhof und Münze.

Im Gegensatz zum nördlichen Teil Friedrichswerders, der durch repräsentative Einzelgebäude im Umfeld des Schlosses und „Unter den Linden“ geprägt war, blieb im südlichen Teil mit Ausnahme der 1869 - 1876 errichteten Preußischen und späteren Reichsbank am Hausvogteiplatz eine kleinteilige, zum Teil noch aus dem 18. Jahrhundert stammende Bebauung bis 1934 stadtbildprägend.

Die kleinteilige Struktur wurde durch die 1934 begonnene und 1940 fertiggestellte Erweiterung der Reichsbank empfindlich beeinträchtigt und in Folge der Kriegseinwirkungen und der Neuordnungsüberlegungen der 60er und 70er Jahre beseitigt. Beispielhaft sei auf den vollständigen Abriss der Bebauung zwischen Hausvogteiplatz und Kurstraße sowie den der Petrikirche (1964), und die grundsätzliche städtebauliche Neuordnung des südlich angrenzenden Fischerkiezes hingewiesen. Allein die Straße „Unter den Linden“ wurde durch den äußerlichen Wiederaufbau von Kronprinzen- und Prinzessinnenpalais sowie des Zeughauses partiell rekonstruiert. Der ehemals kleinteilige Straßenzug zwischen Spittel- und Molkenmarkt wandelte sich als Folge der Neuordnungsplanungen nach 1945 zu einer reinen Verkehrsstraße.

Für die Reparatur des Stadtgrundrisses und zur Sicherung der in Teilen erhaltenen historischen Strukturen sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Im nördlichen Teil des Gebietes werden durch den in Planung befindlichen Erweiterungsbau die historischen Baufluchten wieder hergestellt. Im südlichen, gegenwärtig weitgehend bebauten Teil des Plangebietes ist dagegen weiterhin Handlungsbedarf erkennbar. Insbesondere durch die Neubebauung im südlichen Bereich der Kurstraße und der Kleinen Kurstraße mit der Überbauung der historischen Kreuzstraße ist eine städtebaulich unbefriedigende Situation entstanden, die perspektivisch im Sinne einer Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses bereinigt werden soll. Unter diesem Planungsziel ist die Freilegung der Kreuzstraße ebenso zu fassen, wie eine Neubebauung der südwestlichen Blockecke.

2.5 Nutzung

Das Gebäude der ehemaligen Reichsbank wird durch das Auswärtige Amt genutzt. Im südlichen Teil des Plangebietes beidseitig der Kreuzstraße befinden sich ein Ärztehaus sowie Bürodienstleistungen und Wohnungen.

Die Freiflächen im Plangebiet waren zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses überwiegend versiegelt. Dies betraf auch die nördlich der ehemaligen Reichsbank gelegene Freifläche in deren Untergrund sich die Fundamente und Keller der hier ehemals vorhandenen Bebauung befanden.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Straßenverkehrsflächen befinden sich mit Ausnahme von Teilen der Unterwasserstraße sowie der Kreuzstraße im Eigentum des Landes Berlin; die Bauflächen mit Ausnahme des Flurstücks 34 (Flur 720) im Eigentum des Bundes. Das Flurstück 34 gehört zum Sondervermögen des Bundesfinanzvermögens (TLG).

2.7 Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die U-Bahnlinie 2 mit den im unmittelbaren Umfeld gelegenen Bahnhöfen Hausvogteiplatz und Spittelmarkt sowie durch verschiedene Buslinien auf der Straße Werderscher Markt (ehem. Werderstraße) und der Leipziger- / Gertraudenstraße gewährleistet.

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die Straße Werderscher Markt (ehem. Werderstraße) sowie die Kurstraße. Eine nachgeordnete Erschließungsfunktion (als Anliegerstraßen) haben die Unterwasser- und die Oberwasserstraße.

2.8 Stadttechnik

Das Gebiet ist an die Strom- und Wasserversorgung angeschlossen. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist sichergestellt. Im Zuge der Erstellung des Erweiterungsbaus für das Auswärtige Amt werden bzw. wurden unter anderem folgende Leitungsumverlegungen notwendig:

1. Es wurde ein Ersatz für den das betreffende Grundstück querenden Regenwasserkanal (DN 800) vorgesehen.
2. Darüber hinaus wurde die Umverlegung eines Mischwasserkanals (DN 270), sowie der Strom- und Telekomleitungen in der Kurstraße erforderlich.
3. Da der südliche Gehweg der Straße Werderscher Markt (ehem. Werderstraße) durch den Erweiterungsbau in Teilen in Anspruch genommen wird, ist in diesem Bereich eine Verlegung der Strom- und Telekomleitungen resp. der Revisionsschächte sowie der Gasleitung (DN 315 G) notwendig.
4. Die damalige Fahrbahn der Unterwasserstraße wurde durch den Erweiterungsbau vollständig überbaut. Die vorhandenen Telekom- und Stromleitungen innerhalb des Baufeldes wurden verlegt.

2.9 Naturräumliche Bindungen

Das Bebauungsplangebiet war bzw. ist - wie oben bereits ausgeführt - überwiegend bebaut. Der Anteil der versiegelten Flächen lag mit Ausnahme der unbebauten Fläche nördlich der ehemaligen Reichsbank bei 100%. Auch diese ebenfalls ehemals dicht bebaute Fläche war als zum großen Teil versiegelt zu bewerten, da im Zuge der „Freiräumungen“ durch nationalsozialistische Umgestaltungsideen sowie Kriegszerstörungen die Fundamente erhalten blieben.

Im Verlauf der Unterwasserstraße befanden sich 14 Laubbäume mit einem Kronendurchmesser von im Mittel 6,00m. Im Zuge der erforderlichen Leitungsumverlegungen sowie zur Herstellung der Baugrube wurde die Fällung der Bäume erforderlich. Es sind Ersatzpflanzungen an der Kurstraße vorgesehen.

2.10 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind im Bodenbelastungskataster keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet, so dass davon auszugehen ist, dass der beabsichtigten Nutzungsausweisung nichts entgegensteht. Lediglich für die heutige Freifläche nördlich des Gebäudes der ehemaligen Reichsbank wurden Arbeiten zur Untersuchung auf Kampfmittel durchgeführt, da in den verfüllten Kellern und Fundamenten der ehemaligen Bebauung Ablagerungen von Munition o.ä. nicht ausgeschlossen werden können. Eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2.11 Denkmalschutz

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes befinden sich folgende Baudenkmale:

1. Kurstraße 36-41/Werderscher Markt/Unterwasserstraße 9-10 einschließlich der die nördliche Fassade begrenzende Freitreppe
Erbaut 1934-1940 von Heinrich Wolff
2. Oberwasserstraße 10, ehem. technisches Gebäude der Reichsbank,
Erbaut 1924-25 von Philipp Nitze
3. Oberwasserstraße 11-12/Kreuzstraße 1-2, ehem. Geschäftshaus des Deutschnationalen Handlungsgehilfenverbandes,
Erbaut 1912-1915 von Skopp und Vortmann
4. Oberwasserstraße 13, Geschäftshaus,
Erbaut 1911-1912
5. Jungfernbrücke
Erbaut 1798.

2.12 Bodendenkmalpflege

Auf der für den Erweiterungsbau des Auswärtigen Amtes vorgesehenen Fläche befanden sich das Friedrichwerdersche Rathaus, das Fürstenhaus und verschiedene Bauten der kurfürstlichen und königlichen Münzverwaltung. Im Rahmen einer vertraglichen Regelung mit der DSK über archäologische Untersuchungen wurde 1995/96 der Bereich der Münzbauten des 19. Jh. untersucht und dokumentiert (u.a. Münze von Stüler 1871, abgebrochen nach 1945). 1997 werden im zentralen und westlichen Teil der Fläche der barockzeitliche Münzkanal, das Friedrichwerdersche Rathaus von 1672/78 und das Fürstenhaus von 1688 im Rahmen einer vertraglichen Regelung mit der Bundesbaudirektion über archäologische Untersuchungen erfasst. Vor allem im Bereich des auf Andreas Schlüter zurückgehenden Münzkanals ist mit denkmalwürdigen Befunden zu rechnen, deren Behandlung einer Klärung bedarf.

2.13 Bauschutzbereich

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

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Das Gebiet ist Bestandteil der Verordnung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel“. Die Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) wurde nach § 167 BauGB als treuhänderischer Entwicklungsträger eingesetzt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) wird der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes als Sonderbaufläche „Hauptstadtfunktion“ dargestellt, der südliche Teil als Gemischte Baufläche Typ M1. Hier ist eine hohe Nutzungsintensität und -dichte mit vorwiegend Kerngebietscharakter vorgesehen. Die den Spreekanal begleitenden öffentlichen Verkehrsflächen werden als Grünzug in symbolischer Breite dargestellt, der Spreekanal selbst ist als Wasserfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

3.3 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung Mitte wurde am 18. November 2004 beschlossen.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist Sondergebiet mit Hauptstadtfunktion dargestellt sowie Kerngebiet mit hohem Wohnanteil.

3.4 Angrenzende Bebauungsplanverfahren

Im Westen und im Süden grenzen die festgesetzten Bebauungspläne I-209 und 1-2b an und im Norden, der im Verfahren befindliche Bebauungsplan I-208 und der im Osten, der im Verfahren befindliche Bebauungsplan I-218.

3.5 Planwerk Innenstadt

Im Rahmen der konzeptionellen Darstellungen des Planwerkes Innenstadt ist eine Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses im südlichen Teil der Kurstraße / Kleine Kurstraße durch eine besser eingepasste Neubebauung sowie die Freilegung der Kreuzstraße zwischen Kurstraße und Oberwasserstraße vorgesehen. Der historische Bestand der ehemaligen Reichsbank sowie der Erweiterungsbau des Auswärtigen Amtes werden übernommen. Das Planwerk Innenstadt wurde am 18. Mai 1999 (ABl. S. 3129) vom Senat als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB beschlossen.

3.6 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Im Landschaftsprogramm ist die Fläche des Erweiterungsbaus an der Straße Werderscher Markt (ehem. Werderstraße) noch als Grünfläche dargestellt, was dem Planungsstand bzw. der Bestandssituation von 1994 entspricht.

Die übrigen Flächen des Plangebietes sind als „Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung“ und den folgenden Maßnahmenvorschlägen dargestellt:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

II. Planinhalt

1. Planerische Vorgeschichte

1.1 Gesamtkonzept Spreeinsel

Mit dem internationalen städtebaulichen Ideenwettbewerb „Spreeinsel“ sollten Konzepte für das zukünftige Zentrum gefunden werden. So variantenreich die Vorschläge zum Schloßplatz waren, so übereinstimmend war das angebotene Lösungsspektrum für den nördlichen Friedrichswerder. Unbestritten war und ist der Wiederaufbau der Bauakademie, die Anlage des Schinkelplatzes sowie die Wiederbebauung der Flächen nördlich der ehemaligen Reichsbank.

Durch den Erweiterungsbau des Auswärtigen Amtes gegenüber dem Werderschen Markt wird die Spreekanalpromenade bis an die Schleusenbrücke herangeführt. Von großer Bedeutung sind die Querverbindungen zur nördlichen Friedrichstadt. Neben der Verbindung zwischen Erweiterungsbau und ehemaliger Reichsbank sollen Blockdurchwegungen im Verlauf der alten Leipziger Straße und der ehemaligen Kreuzstraße sowie im Verlauf der Kleinen Kurstraße gesichert werden.

1.2 Um- und Erweiterungsbau für das Auswärtige Amt

Im Rahmen der Herrichtung des Gebäudes für das Auswärtige Amt wird die Substanz des Gebäudes akzeptiert. Die Straßenfassaden werden im Sinne des Originalzustandes saniert. Im Inneren werden die vorhandenen Ausbauten des ursprünglichen Zustandes weitgehend, die Umbauten der DDR aus den 50er bis 70er Jahren teilweise, erhalten. Die Eingriffe und Maßnahmen werden verstanden als Ergänzung einer dritten Schicht, die der neuen Nutzung und Bedeutung des Gebäudes Ausdruck verleiht.

Zur Aufwertung der sieben Innenhöfe und der Dachlandschaft sind Begrünungen vorgesehen. Über dem 5. und 6. Vollgeschoss werden die vorhandenen Terrassen als Dachgarten umgestaltet.

Für den Erweiterungsbau wurde eine Lösung entwickelt, die den funktionalen, räumlichen und gestalterischen Anforderungen eines modernen Verwaltungsgebäudes gerecht wird, und die den vorhandenen denkmalgeschützten Altbau auch im Hinblick auf die Eingliederung in das gesamte städtebauliche Ensemble berücksichtigt. Zum Werderschen Markt öffnet sich ein weiter, öffentlich zugänglicher Lichthof, dessen große gläserne Wand einen Ausblick auf den Werderschen Markt gewährt, ohne dessen historischen Raum zu dehnen. Zum Spreeufer hin öffnet sich eine baumbestandene Innenterrasse, welche die natürliche Belichtung großer Teile des Gebäudes ermöglicht. Die Kubatur des Neubaus respektiert die Höhenentwicklung des vorhandenen Gebäudes.

2. Intention des Bebauungsplanes

Planungsziel des Bebauungsplanes I-207 „Auswärtiges Amt“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einrichtungen der Bundesregierung sowie zur Sicherung von Handels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen zu schaffen.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan für die Baugrundstücke überwiegend Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO fest sowie für eine südliche Teilfläche gemäß § 7 BauNVO Kerngebiet.

Die Sondergebietsfläche umfasst den durch das Auswärtige Amt zu nutzenden nördlichen und mittleren Teil des Plangebietes. Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO rechtfertigt sich durch das Erfordernis für diese Gebiet nur die Zweckbestimmung „Bundesregierung“ zuzulassen, die sich in ihrer ausschließlichen Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Durch die textliche Festsetzung 1.3 wurde geregelt, dass neben den Einrichtungen, Dienststellen und Ämtern der Regierung der Bundesrepublik Deutschland keine weiteren Nutzungen zulässig sind. Mit dieser Regelung erfolgt eine hinreichende Präzisierung der Zweckbestimmung.

Im südlichen Teil des Plangebietes beidseitig der teilweise noch vorhandenen Kreuzstraße sowie im Bereich Kurstraße, Kleine Kurstraße und Oberwasserstraße setzt der Bebauungsplan Kerngebiete (MK) fest. Diese Baugebiete dienen vorwiegend der Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Darüber hinaus sollen hier zur Sicherung der vorhandenen und vorgesehenen Nutzungsmischung Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses als allgemein zulässig festgesetzt werden (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

Durch die Festsetzungen der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen wird weder die Verwirklichung anderer zulässiger Nutzungen ausgeschlossen noch eine untypische Dominanz des Wohnens hervorgerufen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt somit gewahrt.

Konflikte zwischen Wohn- und Kerngebietsnutzungen sind aufgrund der vorhandenen und geplanten kleinteiligen Grundstücks- und Bebauungsstruktur in diesem Teil des Plangebietes auszuschließen, so dass eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse nicht zu befürchten steht.

Die Ausnahme des § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die Tankstellen außerhalb von Parkhäusern und Großgaragen betrifft, wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da angesichts der vorhandenen Nutzungsstruktur und auch der baulichen Prägung des Umfeldes davon auszugehen ist, dass derartige Anlagen einen Störfaktor darstellen würden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der maximal zulässigen Traufhöhe bzw. Oberkante der Gebäude bestimmt. Dabei beziehen sich die Traufhöhenfestsetzungen auf den Bereich des Sondergebietes, in dem sich das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Reichsbank befindet, eine höchstzulässige Oberkante der baulichen Anlagen wird für den Bereich des Erweiterungsbaus festgesetzt. Für das Bestandsgebäude werden die unterschiedlichen zulässigen Traufhöhen entsprechend der heute vorhandenen Gebäudeteile festgesetzt.

In Verbindung mit der differenzierten Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen ist diese Regelungsdichte hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung für die Sondergebietsbereiche als ausreichend zu erachten. Darüber hinaus sind die Bestandsgebäude durch die denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalte ohnehin besonders geschützt, so dass hier von weiteren planungsrechtlichen Festlegungen zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes abgesehen werden kann.

Mit Ausnahme der zwischen Neu- und Altbau vorgesehenen privaten Verkehrsfläche wird das Grundstück durch den Neubau vollständig ausgefüllt, was aufgrund des abgestimmten und dem Wettbewerb zugrundeliegenden Raumprogramms des Auswärtigen Amtes erforderlich ist. Der Erweiterungsbau verfügt dabei über drei Lichthöfe, die die Belichtung auch der innenliegenden Räume des Gebäudes gewährleisten, aber nicht Gegenstand der Festsetzung sind.

Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 In Verbindung mit der differenzierten Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen dient der Sicherung der historischen Baukörperkonfiguration mit einer Abfolge verschiedener innenliegender Höfe und ermöglicht gleichzeitig den Erhalt der nahezu vollständigen Unterbauung des Grundstückes des ehemaligen Reichsbankgebäudes. Darüber hinaus sind die Bestandsgebäude durch die denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalte besonders geschützt, so dass hier von weiteren planungsrechtlichen Festlegungen abgesehen werden kann.

In den Kerngebieten ist die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 4,3 bestimmt. Angesichts der für diesen Teil des Plangebietes perspektivisch vorgesehenen Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses soll darüber hinaus eine maximal zulässige Traufhöhe und die Oberkante der baulichen Anlagen mit 56 m bzw. 64 m über NHN festgelegt werden. Die vorgegebene Höhenentwicklung ist aus den Trauf- und Firsthöhen der angrenzenden Gebäudeteile der ehemaligen Reichsbank sowie der beiden denkmalgeschützten Häuser Oberwasserstraße 11-12 und 13 abgeleitet. Im Bereich der Kleinen Kurstraße an der südlichen Plangebietsgrenze wird mit den vorgegebenen Höhen bei Neubebauung dennoch eine Reduzierung der Gebäudehöhen erforderlich.

Für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung – Bundesregierung - ist eine GRZ von 1,0 vorgesehen. Die sich rechnerisch aus den Festsetzungen ergebenden GFZ-Werte liegen für den Bereich der ehemaligen Reichsbank bei ca. 3,5 und für den Neubau bei ca. 2,6 und damit über den zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs.1 BauNVO für sonstige Sondergebiete. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze überschritten werden, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die genannten Überschreitungen sind im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich:

Für den Gebäudebestand ist heute eine Grundstücksausnutzung vorhanden, die bei Berücksichtigung der versiegelten bzw. unterbauten Flächen in den Höfen eine nahezu vollständige Bebauung der Fläche darstellt.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird das denkmalgeschützte Bauwerk in seinem städtebaulich und kulturhistorisch bedeutenden Bestand planungsrechtlich gesichert.

Ergänzend war die Notwendigkeit zu berücksichtigen, den Bund ausreichende und funktionale Nutzungsflächen – auch unter den Aspekt der staatlichen Präsentation – zur Verfügung zu stellen.

Für den nördlichen Bereich des Sondergebietes - dem Erweiterungsbau - sah das Ergebnis des Architekturwettbewerbs eine Bebauung vor, die unmittelbar an die Straßengrenze des Werderschen Marktes heranreicht und in einem Abstand von rund 30 m zur Nordfassade der ehemaligen Reichsbank endet. Die Lage und Kubatur des Gebäudes folgt dem Ergebnis des Ideenwettbewerbes Spreeinsel bzw. den Leitlinien des Planwerks Innenstadt.

Die differenzierte Struktur des Gebäudes gewährleistet dabei gesunde Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Belüftung vor allem durch die verschiedenen innenliegenden Höfe. Als ausgleichend wirken sich sowohl die Lage am Spreekanal wie auch die im Bebauungsplan I-

209 festgesetzten öffentlichen Parkanlagen aus. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt stehen durch die Bestandssicherung sowie ihrer Ergänzung ebenso wenig zu befürchten wie eine Beeinträchtigung der Belange des Verkehrs.

Sonstige öffentliche Belange, die dem erhöhten Nutzungsmaß entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Auch für die Kerngebiete werden durch die GFZ - Festsetzungen (4,3) die zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Die Überschreitung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO erforderlich, da die Prämisse einer Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses in diesem Bereich einschließlich der Wiederherstellung der querenden Kreuzstraße mit einer entsprechenden baulichen Fassung dies bedingt. Die durch den Bebauungsplan intendierte, historisch „eingepasste“ Neubebauung kann aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse nur mit vergleichsweise hohen Dichten realisiert werden - insbesondere ist zudem den Belangen des Denkmalschutzes hier Rechnung zu tragen.

Die Überschreitung wird durch folgende Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Durch die textliche Festsetzung 2.1 wird im Bebauungsplan geregelt, dass im Kerngebiet pro 1000m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-207 wird im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme eine ca. 6.900 m² große öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz hergestellt. Diese Maßnahme wurde im Bebauungsplans I-209 planungsrechtlich gesichert und wirkt sich ausgleichend aus. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass diese Grünanlage bereits vorhanden ist, jedoch durch verschiedene gestalterische Maßnahmen erheblich aufgewertet wird. Als ausgleichender Umstand kann darüber hinaus der im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-207 gelegene Spreekanal bewertet werden.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch das höhere Nutzungsmaß nicht gegeben.

Belange der Umwelt und des Verkehrs sind durch die Überschreitung nicht berührt.

Sonstige öffentliche Belange, die dem erhöhten Nutzungsmaß entgegenstehen sind nicht erkennbar.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung der Wettbewerbsvorgaben - durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Durch Baulinien werden entlang der Straße Werderscher Markt (ehem. Werderstraße) und im Bereich der vorhandenen, überwiegend denkmalgeschützten Substanz die räumlichen „Kanten“ der Bebauung markiert, um die Wiederherstellung der historischen Bauflucht im Straßenraum zu gewährleisten und sicherzustellen, dass diese auch im Falle einer Gebäudezerstörung bzw. einer Neuordnung in dem als MK-Gebiet vorgesehenen Teil erhalten werden. Auch der ursprüngliche Verlauf der Kreuzstraße zwischen Oberwasser- und Kurstraße soll nach den städtebaulichen Vorgaben rekonstruiert werden und wird dementsprechend durch Baulinien markiert.

Baugrenzen werden überall dort zur Festsetzung vorgesehen, wo entweder durch die konkrete Bauplanung die historischen Baufluchten eingehalten werden, oder wo ein „Zurückbleiben der Bebauung“ hinter den Baugrenzen städtebaulich vertretbar erscheint. Dies betrifft zunächst die rückwärtigen Bereiche des Erweiterungsbaus des Auswärtigen Amtes an der Kurstraße, der

Unterwasserstraße und im Bereich der privaten Verkehrsfläche zwischen Alt- und Neubau und weiterhin die Höfe der ehemaligen Reichsbank. Darüber hinaus werden die in den Höfen vorhandenen Brückenbauwerke als Verbindungen zwischen den Gebäudeteilen sowie die vorhandenen Durchfahrten durch entsprechende Baugrenzen oberhalb des 1. Vollgeschosses planungsrechtlich gesichert.

Der ehemalige Verlauf der Alten Leipziger Straße zwischen Wallanlagen und Jungfernbrücke ist am Gebäude der ehemaligen Reichsbank nur noch durch die beiden Durchfahrten an der Oberwasser- und der Kurstraße erkennbar. Dem Erhalt dieser Situation wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen oberhalb des 1. Vollgeschosses Rechnung getragen, im Erdgeschoss gelten die Baugrenzen, die eine Freihaltung der Durchfahrt festsetzen.

Der Bereich zwischen ehemaliger Reichsbank und dem Erweiterungsbau wird unterhalb der Geländeoberfläche, die als private Verkehrsfläche festgesetzt wird, als Sondergebiet ausgewiesen und durch Knotenlinie dem nördlichen Baugebiet zugeordnet. Hier ist neben verschiedenen unterirdischen Verbindungsbauwerken zwischen Alt- und Neubau auch ein Teil der Tiefgarage des Erweiterungsbaus geplant. Im Bereich der privaten Verkehrsfläche ist die Errichtung eines Wachgebäudes zur Zugangskontrolle für die Vorfahrt als Ergänzung der Sondergebietsnutzung erforderlich. Die bauliche Anlage ordnet sich in Form einer Nebenanlage der Hauptnutzung unter und entspricht den Erfordernissen des § 247 BauGB.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen kommt es im Kerngebiet im Bereich vorgesehenen Wiederherstellung der Kreuzstraße, die durch Baulinien gesichert wird, zu Unterschreitungen der gem. § 6 BauOBl n erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H. Entsprechend der übergeordneten Planungsziele einer Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses in diesem Bereich (Planwerk Innenstadt) ist die Unterschreitung unabdingbar.

Mit § 6 BauOBl n sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände festgelegt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans setzen sich gem. § 6 Abs.1 BauOBl n durch die Festsetzungen von Baulinien über die Abstandsflächenregelungen des § 6 BauOBl n hinweg. Der Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächentiefe ist nur bei "ausdrücklicher" planerischer Ausweisung gegeben, die außerdem noch zwingenden Charakter haben muss. Dies ist durch die Festsetzung von Baulinien im Bereich der Kreuzstraße der Fall. Daher wird den städtebaulichen Zielen gegenüber den mit der Bauordnung verfolgten generellen Zielen Vorrang eingeräumt.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen ist städtebaulich vertretbar, die Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume ist sowohl von der Kreuzstraße als auch von den innenliegenden Höfen her möglich. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher nicht erheblich beeinträchtigt werden.

3.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die im Geltungsbereich liegenden Flächen der Kurstraße und der Kleinen Kurstraße sowie die Unter- und Oberwasserstraße als öffentliche Straßenverkehrsflächen fest.

Die Kurstraße wird zukünftig primär eine Erschließungsfunktion haben. Der gegenwärtige Straßenquerschnitt von ca. 20,00 m wird auf eine Breite der Verkehrsfläche von 18 m im Norden und 19,4 m auf Höhe der Alten Leipziger Straße reduziert.

Die Straße Werderscher Markt (ehem. Werderstraße) wird auch in Zukunft als Hauptverkehrsstraße die Verbindungsfunktionsstufe III haben. In Abwägung zwischen den

verkehrlichen und den stadtgestalterischen Belangen wird der Gesamtquerschnitt von 23,50 m an der engsten Stelle auf 19,40 m reduziert. Die Fahrbahnbreite beträgt durchgängig 12,00 m.

Die Fläche zwischen den Sondergebieten ist als Vorfahrt für das Auswärtige Amt vorgesehen und soll dementsprechend als private Verkehrsfläche festgesetzt werden. Eine Überbauung dieser Fläche ist mit Ausnahme des vorgesehenen Bereiches für das Wachgebäude ausgeschlossen, dies bezieht Brückenbauwerke ein. Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche wird erforderlich, da unbeschadet der ausschließlichen Nutzung durch das Auswärtige Amt an dieser Stelle eine stadträumliche Zäsur und eine visuelle Verbindung zwischen dem Umfeld des Schloßplatzes und der nördlichen Friedrichsstadt erforderlich ist und diese den Charakter einer Verkehrsfläche haben soll. Eine Unterbauung der Fläche zum Zwecke der funktionalen Verbindung von Alt- und Neubau ist im Bebauungsplan vorgesehen. Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche hat keine Auswirkungen auf das Nutzungsmaß.

Ebenso soll die Kreuzstraße in ihrem historischen Verlauf als private Verkehrsfläche festgesetzt werden, da der Kerngebietsbereich nördlich der Kreuzstraße als Optionsfläche für eine mögliche Erweiterung des Auswärtigen Amtes gesehen wird. Da aufgrund der bestehenden Sicherheitsanforderungen des Auswärtigen Amtes eine öffentliche Verkehrsfläche in den historischen Dimensionen nicht realisierbar erscheint, andererseits die städtebauliche Notwendigkeit einer Wiederherstellung der Straße als stadträumliche Zäsur als unabdingbar erachtet wird, können durch die Festsetzung als private Verkehrsfläche die städtebaulichen Ziele erreicht werden, ohne die zukünftigen Nutzer einzuschränken.

Die Stellplätze für das Auswärtige Amt werden in Tiefgaragen nachgewiesen. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzung. Die verkehrliche Anbindung der Tiefgaragen erfolgt über die Kurstraße. Ergänzend hat der angrenzende Bebauungsplan eine Fläche für Stellplätze für das Auswärtige Amt planungsrechtlich gesichert.

3.5 Führung der Versorgungsleitungen

Die bestehenden unterirdischen Versorgungsleitungen liegen, wie in Kapitel I. 2.8 beschrieben teilweise in Bereichen, die für eine Bebauung vorgesehen sind. In diesen Fällen müssen sie in das öffentliche Straßenland verlegt werden.

3.6 Lärmschutz

Durch die hohe Verkehrsbelastung der südlich des Plangebietes verlaufenden Leipziger Straße treten hohe Lärmimmissionen auf. Teilweise kann es in den Kerngebieten zu einer Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 kommen. Zwar wird durch die (derzeit im Bau befindlichen) Neubauten im Bereich des Bebauungsplans 1-2b eine weitgehende Abschirmung des südlichen Geltungsbereiches gegen den Verkehrslärm erreicht, jedoch ist im Bereich der Einmündung der Kurstraße in die Leipziger Straße durch die Lücke in der vorgelagerten Neubebauung mit erhöhten Lärmbelastungen zu rechnen.

Auch wenn die Lärmbelastung als ortsüblich eingestuft werden kann, so sind zum Schutz der Nutzer, insbesondere wenn im Falle einer Neubebauung oberhalb des ersten Vollgeschosses (die allgemein zulässigen) Wohnungen errichtet werden, Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind im Straßenraum weder räumlich noch gestalterisch unterzubringen. Differenzierte planungsrechtliche Festsetzungen zum erforderlichen Schalldämmmaß für Außenbauteile im Rahmen des Bebauungsplans sind allerdings nicht erforderlich. Mit der Anwendung der DIN 4109 als technische Baubestimmung im Baugenehmigungsverfahren ist ausreichend Handhabe gegeben,

im Falle von Neubauvorhaben durch bauseitig auszuführende Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

3.7 Grünfestsetzungen

Im Kerngebiet ist pro 1000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Regelung soll im Falle der langfristig vorgesehenen Umstrukturierung gemäß der Planungsziele die naturräumliche Situation verbessern und ist zugleich ausgleichende Maßnahme im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Um die durch die Bebauung möglichen stadtklimatischen Veränderungen zu minimieren, soll eine Begrünung der Dächer sofern dies mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar und technisch möglich ist, erfolgen. Die Regelung betrifft daher nur Flachdächer, um die Belastung der Eigentümer zu berücksichtigen. Für den Fall, dass die Dachbegrünung zur Anwendung kommt, wird durch die positiven mikroklimatischen Effekte ein Beitrag zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

3.8 Nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahme ist die Kennzeichnung der in die Landesdenkmalliste eingetragenen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen erfolgt. Weiterhin wird der Bereich des Spreekanals als Wasserfläche gem. Bundeswasserstraßengesetz nachrichtlich übernommen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die umweltschützenden Belange werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan wurde nach § 244 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 245c BauGB a.F. von den Überleitungsvorschriften Gebrauch gemacht, das heißt es ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 12. Februar 1990 anzuwenden. Das ist möglich, da das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet wurde (vgl. § 245c Abs. 2 BauGB a.F.). Aus diesem Grund ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Eingriff in Natur und Landschaft

Von den Überleitungsvorschriften des § 243 Abs. 2 BauGB wird Gebrauch gemacht, das heißt, dass für Bebauungsplanverfahren, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet worden sind, die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung weiter angewendet werden können.

Gemäß § 8a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung bestimmter Vorschriften in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 des BauGB, d.h. unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zu entscheiden.

Unter Bezugnahme auf das geltende Planungsrecht, d.h. dem hier zu Grunde zu legenden § 34 BauGB, werden durch den Bebauungsplan I-207 im Sinne des § 8a Abs. 1 BNatSchG keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da planungsrechtlich im Bebauungsplan das künftig zulässige Nutzungsmaß nicht über das bereits zulässige hinausgeht. Der dennoch

betroffene Fortfall einer Baumgruppe im Bereich der Unterwasserstraße sowie die Verlegung derselben im Zuge der Erweiterung des nördlichen Baufeldes waren Gegenstand der Genehmigungsverfahren gem. § 34 BauGB und der entwicklungsrechtlichen Genehmigungen.

In diesem Zusammenhang war auch zu berücksichtigen, dass bezüglich des Versiegelungsgrades für den Ergänzungsbau des Auswärtigen Amtes die noch im Boden befindlichen Keller und Fundamente der ehemaligen historischen Bebauung in die Abwägung einzustellen waren.

2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen folgende Kosten:

Planungskosten

Bebauungsplan	ca. 102.000 €
---------------	---------------

Grundstücksfreilegung

Munitionsbergung	ca. 210.000 €
Archäologie	ca. 95.000 €

Erschließung

Unter-/Oberwasserstraße	ca. 614.000 €
Kurstraße	ca. 1.059.000 €
Kreuzstraße	ca. 179.500 €
Leitungsverlegungen	<u>ca. 2.867.000 €</u>

Summe	ca. 5.126.500 €
-------	-----------------

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel“.

Die Ausgaben der Entwicklungsmaßnahme, die nicht durch eigene Einnahmen der Entwicklungsmaßnahme gedeckt sind, werden aus Kapitel 1220, Titel 89443, des Landeshaushalts finanziert. Der Bund beteiligt sich mit 64 v. H. an diesen Ausgaben. Die Mittel des Bundes werden bei Kapitel 1220, Titel 33122, vereinnahmt.

1. Grenzregelung

Grenzregelungen gem. § 80 ff BauGB werden im Bereich des öffentlichen Straßenlandes erforderlich. Dahingehende Abstimmung zwischen dem Land Berlin und dem Bund finden bereits statt.

IV. Verfahren

14.07.95	Aufstellungsbeschluss durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen;
28.07.95	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für Berlin;
22.11.96	Bekanntmachung der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Amtsblatt für Berlin und in der Tagespresse;
25.11.96- 23.12.96-	Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Ausstellung in den Räumen der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Behrenstraße 42-45;
05.12.96	Durchführung einer Erörterungsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit den durch die Planung Betroffenen;
11.03.97- 11.04.97	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB;
10.11.97	Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung in der Tagespresse;
17.11.97- 17.12.97	Durchführung der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
14.02.06- 10.03.06	Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB.

1. Aufstellung

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen fasste am 14. Juli 1995 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes I-207 (Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 28. Juli 1995, Seite 2482.

Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung begründet sich aus § 4b Abs. 1 AGBauGB, dem heutigen und materiell inhaltsgleichen § 8 AGBauGB. Durch die Senatsbeschlüsse vom 15. April 1997 und 6. Januar 1998 wurde der Geltungsbereich ergänzend in das Gebiet außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung im Sinne des § 4c AGBauGB (dem heutigen § 9 AGBauGB) einbezogen.

IV.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum zwischen dem 25. November und dem 23. Dezember 1996 durchgeführt. Ergänzend fand am 5. Dezember 1996 eine Erörterungsveranstaltung statt.

Das in der Abwägung erzielte Ergebnis wurde in den Bebauungsplan übernommen, führte aber zu keiner Änderung der Ziele des Bebauungsplanes

3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, fand in der Zeit vom 11. März bis zum 11. April 1997 gemäß § 4 BauGB statt.

Von den beteiligten 29 Trägern öffentlicher Belange haben 17 Bedenken und Anregungen vorgebracht, 7 lediglich Hinweise gegeben oder ihr Einverständnis mit der Planung mitgeteilt und 5 haben nicht geantwortet (u.a. Bundesamt für Post und Telekommunikation, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Bezirksamt Mitte (Tiefbau, Bau- und Wohnungsaufsicht)).

Neben redaktionellen Änderungen und Ergänzungen wurden im Ergebnis der Abwägung die folgenden inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes I-207 vorgenommen:

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Traufhöhen wurde entsprechend des Bestandes bzw. der mittlerweile konkretisierten Aus- und Umbauplanung der ehemaligen Reichsbank stärker differenziert, wobei sich die Angaben der maximalen Traufhöhen auf die straßenseitige Traufhöhe unter Berücksichtigung der Angabe über NN beziehen. Für den Erweiterungsbau des Auswärtigen Amtes wird eine maximal zulässige Oberkante des Gebäudes zur Festsetzung vorgesehen.

Im südlichen Teil des Plangebietes, der als Kerngebiet festgesetzt werden soll, wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung stärker differenziert. Dies erscheint angesichts der beabsichtigten Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses erforderlich. Es sollen nunmehr neben der Traufhöhe auch eine maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen sowie eine GFZ zur Festsetzung vorgesehen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die beabsichtigte Wiederherstellung der Höfe ist im Zuge der Herrichtung des ehemaligen Reichsbankgebäudes für das Auswärtige Amt vorgesehen. Die Höfe sind charakteristische Bestandteile des unter Denkmalschutz stehenden Bauwerkes. Um diese Haltung zu unterstreichen, werden sie trotz der bereits durch den Denkmalschutzstatus gewährleisteten Sicherung durch Baugrenzen fixiert, um etwaige Interpretationsmöglichkeiten des Denkmalschutzes auszuschließen.

Die Alte Leipziger Straße wurde in dem entsprechenden Teilabschnitt bereits durch den Bau der ehemaligen Reichsbank beseitigt. Der Bebauungsplan wird diesem Umstand Rechnung tragen. Die Baugrenzen im Verlauf der Alten Leipziger Straße werden gestrichen.

Als ausgleichende Maßnahme wird weiterhin eine textliche Festsetzung aufgenommen, die für die Kerngebietsteile des Plangebietes pro 1.000 m² Grundstücksfläche die Pflanzung eines ein für das innerstädtische Gebiet typischen Baumes vorschreibt.

Verkehrsflächen

Der ursprünglich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich zur Festsetzung vorgesehene Bereich der Ober- und Unterwasserstraße wird in der Überarbeitung als Verkehrsfläche ohne Nutzungsbeschränkung eingetragen, da die erforderliche Verkehrsreduzierung durch straßenverkehrsrechtliche Anordnung erfolgen kann.

Hinsichtlich der perspektivischen Wiederherstellung des historischen Verlaufs der Kreuzstraße werden seitens des Auswärtigen Amtes Sicherheitsbedenken bei einer Widmung als öffentliche Verkehrsfläche geltend gemacht. In der Überarbeitung wird die Straße deshalb als private Verkehrsfläche statt als öffentliche Verkehrsfläche zur Festsetzung vorgesehen.

Nachrichtliche Übernahmen

Für das ehem. Technische Gebäude Oberwasserstraße 10 wird das Planzeichen Baudenkmal nachgetragen, da es in der Denkmalliste als selbständiges Baudenkmal genannt wird.

Der Spreekanal wird als Bundeswasserstraße nachrichtlich übernommen und nicht als Wasserfläche festgesetzt.

Nicht berücksichtigt wurden dagegen die folgenden Anregungen und Bedenken:

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der für den Bereich des Erweiterungsbaus des Auswärtigen Amtes geforderten Änderung der Baugrenzen in Baulinien kann nicht entsprochen werden:

Für den Bereich der Unterwasser- und der Kurstraße sowie als rückwärtige Begrenzung zum Gebäude der ehemaligen Reichsbank werden unter Berücksichtigung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung die vorgesehenen Festsetzungen als ausreichend erachtet, da die Planung des Erweiterungsbaus für das Auswärtige Amt auf der Grundlage des Ergebnisses des Realisierungswettbewerbes erarbeitet wird. Damit ist sichergestellt, dass neben der baulichen Qualität auch den städtebaulichen Anforderungen umfassend Rechnung getragen wird. Darüber hinaus ergeben sich möglicherweise entwurflich bedingte Abweichungen gegenüber der historischen Situation, so dass eine Festlegung durch Baulinien in diesen Bereichen nicht sinnvoll ist, da eine Änderung der Bebauungskante notwendigerweise eine Änderung des Bebauungsplanes zur Folge hätte. Dies ist nicht beabsichtigt.

Die Festsetzung einer Baulinie im Bereich der Straße Werderscher Markt (ehem. Werderstraße) wird dagegen aus stadtgestalterischen Gründen für erforderlich erachtet. Im Zuge der inzwischen entschiedenen Diskussion über die zukünftigen Breite der Straße Werderscher Markt (ehem. Werderstraße) wurde deutlich, dass der nördliche bauliche Abschluss des Erweiterungsbaus des Auswärtigen Amtes in einem räumlichen Bezug zur südlichen Gebäudekante Französische Straße / Oberwallstraße stehen muss. Dieser räumliche Bezug wird durch die Festsetzung der Baulinie planungsrechtlich gesichert.

Der Anregung zur Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Alt- und Neubau des Auswärtigen Amtes anstelle der zur Festsetzung vorgesehenen privaten Verkehrsfläche kann nicht entsprochen werden:

Die Fläche dient in erster Linie als offizielle Vorfahrt für das Auswärtige Amt. Sie ist damit eine private, d.h. ausschließlich durch den Eigentümer sowie dessen Gäste genutzte Verkehrsfläche im engeren Sinne. Fahnenmasten, Kunstwerke, Baumpflanzungen etc. sind hier zulässig, eine Unterbauung im Bebauungsplan ist ausdrücklich vorgesehen. Die innerhalb der überbaubaren Flächen zu realisierende GRZ ist mit 1,0 festgesetzt, so dass sich auch hieraus keine Einschränkungen bezüglich der Bebaubarkeit der überbaubaren Flächen ableiten lassen.

Vor diesem Hintergrund kann der Stellungnahme nicht entsprochen werden. Im Sinne der Eindeutigkeit planungsrechtlicher Festsetzungen soll es bei der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche bleiben.

Luftreinhaltung

Der Forderung nach einer textlichen Festsetzung zur Luftreinhaltung wird nicht entsprochen, obwohl der Geltungsbereich innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung liegt:

Da nach dem Um- bzw. Neubau des Auswärtigen Amtes davon auszugehen ist, dass außer im Kerngebiet keine luftverunreinigenden Brennstoffe zum Einsatz kommen werden, ist die Regelung des Verbots der Verwendung luftverunreinigender Stoffe nicht erforderlich, z.B. der partiell mögliche nachträgliche Einbau eines Kamins in einer Wohnung ist planungsrechtlich nicht relevant und verursacht auch keine relevante Immissionsbelastung.

Der Anregung zur Prüfung der Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung im Plangebiet kann nicht entsprochen werden:

Aufgrund der nutzungsbedingt nahezu vollständigen Versiegelung des Plangebietes kann eine Versickerung des Oberflächenwassers nur mit äußerst aufwendigen technischen Lösungen realisiert werden, die in keinem Verhältnis zu deren Nutzen stehen.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Anregung zur Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit im Bereich zwischen den Baugrenzen entlang der ehemaligen Alten Leipziger Straße wird nicht entsprochen:

Die Alte Leipziger Straße wurde in dem entsprechenden Teilabschnitt bereits durch den Bau der ehemaligen Reichsbank beseitigt. Die funktionale Verknüpfung von „Cölln“ und „Friedrichswerder“ ist damit an dieser Stelle unterbrochen worden. Dies stellt eine zu akzeptierende Planungsbindung dar. Das Gebäude berücksichtigte den Verlauf der Alten Leipziger Straße nur insofern, als dass einer der Höfe im Bereich der Alten Leipziger Straße liegt und dieser Hof sowohl von der Kurstraße als auch von der Unterwasserstraße im Bereich der historischen Einmündungen der Alten Leipziger Straße erschlossen wird. Die Bebauungsplanfestsetzungen tragen diesem Sachverhalt Rechnung, indem die Höfe sowie die historischen Einmündungsbereiche der Alten Leipziger Straße durch Baugrenzen fixiert werden. Damit ist dafür Sorge getragen, dass die u.a. vom Stadtplanungsamt gewünschte optische Verknüpfung sichergestellt ist.

Darüber hinaus ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit aufgrund der internen Organisationsabläufe des Auswärtigen Amtes sowie aufgrund der erforderlichen Sicherheitsvorkehrung nicht möglich.

Sonstiges

Der Forderung nach einer Kennzeichnung / Ausweisung von Sicherheitseinrichtungen für die Gebäude des Auswärtigen Amtes innerhalb des Bebauungsplanes kann nicht entsprochen werden, da derartige Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht relevant sind.

4. Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf I-207 hat in der Zeit vom 17. November 1997 bis einschließlich 17. Dezember 1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 54 vom 7. November 1997, Seite 4002 öffentlich ausgelegen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von 2 Bürgern sowie von einem Träger öffentlicher Belange schriftliche Anregungen vorgetragen.

Die Anregungen und Bedenken betrafen zusammengefasst Folgendes:

Verkehrsflächen

1. Anregung.

Gegen die Privatisierung der Kreuzstraße bestehen Bedenken.

Abwägung:

Die südlich an das Sondergebiet Bundesregierung angrenzende Kerngebietsfläche ist als Optionsfläche für mögliche Erweiterungen des Auswärtigen Amtes vorgesehen. Da einerseits die städtebauliche Notwendigkeit einer Wiederherstellung der Straße als stadträumliche Zäsur als unabdingbar erachtet wird, andererseits aber aufgrund der bestehenden

Sicherheitsanforderungen des Auswärtigen Amtes eine öffentliche Verkehrsfläche in den historischen Dimensionen nicht realisierbar erscheint, können nur durch die vorgesehenen Festsetzungen der Straße als private Verkehrsfläche die städtebaulichen Ziele erreicht werden, ohne die zukünftigen Nutzer einzuschränken.

Der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche stehen unter Berücksichtigung der Belange gem. § 247 BauGB erhebliche Sicherheitsbedenken entgegen. Diesen Belangen wird daher ein Vorrang eingeräumt und die Straße deshalb als private Verkehrsfläche festgesetzt. Der Anregung einer Festsetzung der Kreuzstraße zwischen Kur- und Oberwasserstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche kann nicht entsprochen werden.

2. Anregung:

Unter Hinweis auf § 247 BauGB sei die Straßenplanung so auszulegen, dass ein reibungsloser Verkehr sichergestellt werde; angeregt werde eine dritte Fahrspur in der Kurstraße. Zudem solle die Unterwasserstraße durch versenkbare Poller für den öffentlichen Verkehr gesperrt werden sowie eine Abpollerung der Gehwege in der Kurstraße und der Werderstraße erfolgen. Nach Beendigung der Auslegung solle schriftlich erklärt werden, dass diesen Belangen Rechnung getragen werde, da sonst ein Verfahren nach § 247 BauGB eingeleitet werde.

Abwägung:

Die vorgebrachten Anregungen zu verkehrlichen Belangen – hier zur dritten Fahrspur - sowie zu technischen Einrichtungen im öffentlichen Straßenland – hier zu versenkbaren Pollern - berühren nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die zur Festsetzung vorgesehenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, so dass den Belangen gem. § 247 BauGB entsprochen wurde.

Für die Abwägung ist gem. § 214 Abs. 3 BauGB die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend, d.h. zum Zeitpunkt der Festsetzung. Das betrifft alle vorgebrachten Belange. Eine entsprechende Abwägung erfolgt dementsprechend.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

3. Anregung:

Die Alte Leipziger Straße solle angrenzend an diesen Bebauungsplan als Fuß- und Radweg integriert werden und nicht als Anliegerstraße. Gegen die Streichung des bisher vorgesehenen Gehrechtes zwischen der Alten Leipziger Straße und der Jungfernbrücke bestehen Bedenken.

Abwägung:

Die ursprüngliche Alte Leipziger Straße wurde in dem entsprechenden Teilabschnitt bereits durch den Bau der ehemaligen Reichsbank beseitigt. Die funktionale Verknüpfung wurde bereits dadurch an dieser Stelle unterbrochen.

Die Bebauungsplanfestsetzungen tragen der Anregung dahingehend Rechnung, indem die Höfe sowie die historischen Einmündungsbereiche der Alten Leipziger Straße und von der Unterwasserstraße durch Baugrenzen fixiert werden, d.h. zumindest von Bebauung freigehalten werden. Damit ist eine optische Verknüpfung sichergestellt.

Die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit ist aber aufgrund der internen Organisationsabläufe des Auswärtigen Amtes sowie aufgrund der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen nicht möglich. Hier haben die Belange des § 247 BauGB Vorrang vor einer öffentlichen Nutzung.

Die Nutzung der angrenzenden Alten Leipziger Straße betrifft nicht dieses Bebauungsplanverfahren; die planungsrechtliche Sicherung der Straße erfolgte im angrenzenden Bebauungsplan I-209.

5. Ergebnis

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken haben zu keiner wesentlichen Änderung des Bebauungsplanes geführt.

6. Änderung des Bebauungsplans

Nach der öffentlichen Auslegung war aufgrund der Konkretisierung der Planung eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese betraf zunächst die in den südlichen Teilen des Plangebietes zu berücksichtigenden Aus- und Umbaumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden (Dachgeschossausbau). Dabei zeigt sich, dass diese unter Einhaltung der im Bebauungsplanentwurf zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht realisierbar sind. Eine städtebaulich angemessene Entwicklung gerade dieses Teils des Plangebietes ist wesentliches Ziel sowohl des Bebauungsplans als auch sonstiger übergeordneter Planungen.

Weitere Änderungen ergaben sich aus folgenden Gründen:

In den Kerngebieten wurde die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung bislang mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 4,0 bestimmt. Angesichts der für diesen Teil des Plangebietes perspektivisch vorgesehenen Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses soll nunmehr darüber hinaus eine maximal zulässige Traufhöhe und die Oberkante der baulichen Anlagen mit 56 m bzw. 64 m über NHN festgelegt werden. Die vorgegebene Höhenentwicklung ist aus den Trauf- und Firsthöhen der angrenzenden Gebäudeteile der ehemaligen Reichsbank sowie der beiden denkmalgeschützten Häuser Oberwasserstraße 11-12 und 13 abgeleitet.

In der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanentwurfes wird nunmehr eine GFZ von 4,3 als Obergrenze zur Festsetzung vorgesehen. Damit sind die in Aussicht genommenen Dachgeschossausbauten berücksichtigt.

Weiterhin sollen aus Gründen der Planklarheit im Bereich der Bestandsgebäude der ehemaligen Reichsbank die zur Festsetzung vorgesehenen Traufhöhen differenzierter einzelnen Gebäudeteilen zugeordnet werden.

Bei der vorgesehenen Änderung handelt es sich um eine Konkretisierung der bisher vorgesehenen planungs- und baurechtlichen Regelungen für diesen Teilbereich aus städtebaulichen Erwägungen. Da die Größe der überbaubaren Grundfläche und die Festsetzung zu den zulässigen Gebäudehöhen beibehalten wird, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die o.g. Änderung erforderten gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB eine Beteiligung der Betroffenen.

Diese wurde in der Zeit vom 14. Februar 2006 bis zum 10. März 2006 einschließlich einer eingeschränkte Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Änderungen fanden ihren Niederschlag auf dem Deckblatt vom 16. Januar 2006.

Redaktionell wurden auf diesem Deckblatt weitere Berichtigungen und Klarstellungen, wie z.B. die zeichnerische Darstellung anstelle der TF 3.2 und die Ergänzung der im Bestand vorhandenen Durchgänge als Luftgeschosse mit Vermerk vom 5. Mai 2006 vorgenommen.

Redaktionelle vermessungstechnische Berichtigungen erfolgten mit Vermerk vom 13. Juni 2006.

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.

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 I-207 am 29. Juni 2006 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gebilligt.

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818,1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch 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 7. 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 3. Juli 2006

Ingeborg Junge – Reyer

Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans I-207 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Vom 3. Juli 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-207 vom 28. August 1997 mit Deckblatt vom 16. Januar 2006 für das Gelände zwischen dem Werderschen Markt, dem Spreekanal, der Kleinen Kurstraße und der Kurstraße sowie einem Abschnitt des Spreekanals 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

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