

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-209

für das Gebiet zwischen Werderstraße, Werderschem Markt, Kurstraße, südwestlicher Verlängerung der Kleinen Kurstraße, Niederwallstraße, Hausvogteiplatz, Oberwallstraße sowie für die Oberwallstraße zwischen Hausvogteiplatz und Werderstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 16. November 2004

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 48 vom 14.12.2004, S. 498

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit
2. Plangebiet
 - 2.1 Bestand
 - 2.2 Planerische Ausgangssituation

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
2. Intention des Plans (generelle Zielvorstellung/Leitbild)
3. Wesentlicher Planinhalt
4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Verkehrsflächen
 - 4.4 Öffentliche Grünflächen
 - 4.5 Fläche mit besonderem Nutzungszweck
 - 4.6 Begründung der textlichen Festsetzungen
 - 4.7 Nachrichtliche Übernahmen
 - 4.8 Hinweise

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt
 - 1.1 Eingriff in Natur und Landschaft
 - 1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung
2. Auswirkungen auf die Infrastruktur
3. Haushaltsmäßige Auswirkungen

IV. Verfahren

1. Erneute frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
2. TÖB-Vorabfrage
3. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
5. Pilotprojekt „Gender-Mainstreaming“
6. Abgeordnetenhauszustimmung/ Überleitungsvorschriften

Rechtsgrundlagen

SenStadtUm

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Planung des Gebiets ist die mit dem Planwerk Innenstadt verfolgte Intention der Stärkung der historischen Stadt, der Innenverdichtung und der Schaffung von attraktiven Angeboten für das Wohnen in der Innenstadt bei gleichzeitiger qualitativer Verbesserung des Freiraumangebotes.

Auf dem Friedrichswerder soll modellhaft Wohneigentum auf klein parzellierten Baugrundstücken ermöglicht und durch kleine Parkanlagen ergänzt werden. Das Ziel der nachhaltigen Standortentwicklung ist, durch Verdichtung und durch Stärkung des Wohnens in der Innenstadt an die Standorttradition mit kleinteiliger Wohn- und Geschäftshausbebauung anzuknüpfen.

Um diese Ziele umzusetzen sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, war die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel“, der am 17. Juni 1993 förmlich festgelegt wurde. Im Entwicklungsbereich ist es gem. § 166 Abs. 1 BauGB erforderlich, Bebauungspläne aufzustellen, um die vorgesehene Entwicklung zu verwirklichen.

2. Plangebiet

2.1 Bestand

Größe, räumliche Lage und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 4,5 ha und liegt in Berlin-Mitte zwischen Spittelmarkt und Friedrichswerderscher Kirche benachbart zum Auswärtigen Amt. Er wird im Norden durch den Werderschen Markt/ Werderstraße, im Osten durch den Werderschen Markt und die Kurstraße, im Süden durch die südwestliche Verlängerung der Kleinen Kurstraße und im Westen durch die Nieder-, und die Oberwallstraße sowie den Hausvogteiplatz begrenzt.

Südwestlich grenzt die hohe Wohnbebauung der Leipziger Straße an, rund um den Hausvogteiplatz überwiegt Büronutzung in historischen Gebäuden der Friedrichstadt,

nördlich befindet sich die Friedrichswerdersche Kirche, in deren Umfeld ebenfalls eine Wohnbebauung geplant ist und östlich das Auswärtige Amt.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen folgende Bebauungspläne an: Bebauungsplan I-204 westlich der Niederwallstraße (das Verfahren wird im Bezirk Mitte bearbeitet), Bebauungsplan I-208 für den nördlichen Friedrichswerder, Bebauungsplan I-207 für das Auswärtige Amt und Bebauungsplan 1-2b für eine Teilfläche des Spittelmarktes (f. 1.9.2004).

Historische Entwicklung

Das nach dem 30jährigen Krieg stark verwüstete Berlin-Cölln wurde unter Kurfürst Friedrich Wilhelm planmäßig auf- und umgebaut: Ab 1658 wurde Berlin nach Plänen von Memhard zur Festungsstadt entwickelt. Wohl auch aus Gründen der Regelmäßigkeit der Festungsanlage wurde dabei der Friedrichswerder als erste barocke Stadterweiterung erschlossen. In den neuen Stadtteil zogen hauptsächlich kurfürstliche Bedienstete. Die Bewohner durften Handel und Gewerbe betreiben. Im 17. Jahrhundert ließen sich vor allem Hugenotten in Friedrichswerder nieder. Hier wurde das Französische Rathaus, ein Französisches Gericht sowie ein französisches Gymnasium errichtet.

Östlich des heutigen Hausvogteiplatzes existierte der Jägerhof schon vor Errichtung der Wallanlagen zwischen Jägerstraße und der früheren Kleinen Jägerstraße. 1750 ließ Friedrich II. in der Anlage des Jägerhofes die Hausvogtei errichten, ein Untersuchungsgefängnis für am Hofe Beschäftigte und politische Gefangene. 1765 wurde der 1690 nach einem Entwurf von Nehring erbaute kurfürstliche Jägerhof in der Jägerstraße Sitz der im gleichen Jahr durch Friedrich II. gegründeten Königlichen Giro- und Lehnbanco, aus der später die Preußische Bank und dann die Reichsbank hervorging. Bis Anfang des 20. Jahrhunderts erweiterten die Eigentümer immer wieder den Standort und bauten die Gebäude um. Ende des 19. Jahrhunderts wurde die ehemalige Hausvogtei integriert und das Gefängnis abgerissen.

1934–40 errichtete die Reichsbank auf dem östlichen Friedrichswerder einen weiteren Baukomplex, dem zahlreiche Bürgerbauten weichen mussten. Die alte Reichsbank wurde im II. Weltkrieg schwer beschädigt und Anfang der 60er Jahre abgerissen. Der nördliche Friedrichswerder war immer durch repräsentative Bauten wie Zeughaus, Münze und Bauakademie geprägt. Südlich des Werderschen Marktes sorgte die Reichsbank maßgeblich mit für die Umstrukturierung, durch die die Kleinteiligkeit verloren ging.

Zwischen Kleiner Jägerstraße und Spittelmarkt blieb die alte Struktur noch länger erhalten. Sie diente aber kaum noch dem Wohnen, sondern beherbergte überwiegend Kerngebietsnutzungen (z.B. Büros und Läden). Dieser Bereich gehörte zu dem Anfang der 30er Jahre angedachten Sanierungsgebiet der südlichen Altstadt. Mit dem Neubau der Reichsbank in den 30er Jahren, den Kriegszerstörungen und der Beseitigung der Gebäude, die bis in die 80er Jahre hinein dauerte, verschwanden die historischen Spuren.

Heute ist der Stadtraum ganz im Sinne der Ost-Berliner Wiederaufbauplanung von der Großform des Auswärtigen Amtes, dem ehemaligen Reichsbankgebäude, und dem weiten Freiraum zwischen Friedrichswerderscher Kirche und dem Spittelmarkt geprägt. Der Freiraum besteht aus einer Parkanlage mit Spielplatz sowie einem Parkplatz.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich besteht heute aus einer ca. 2,7 ha großen öffentlichen Grünfläche mit einem 2.500 m² großen Kinderspielplatz sowie aus einer 0,9 ha großen Stellplatzanlage für die Besucher des Auswärtigen Amtes. Im Süden der Grünfläche liegt der Spindlerbrunnen; die ihn umgebende Fläche liegt teilweise nicht im Geltungsbereich, sondern im Plangebiet des angrenzenden Bebauungsplans 1-2b.

Am Hausvogteiplatz besteht das einzig erhalten gebliebene Gebäude, die freistehende viergeschossige marokkanische Botschaft.

Die historischen, querenden Straßen (Jägerstraße, Kleine Jägerstraße, Alte Leipziger Straße, Kreuzstraße, Kleine Kurstraße) sind nicht mehr vorhanden. Bezüge dieser historischen Straßen lassen sich jedoch durch die westlich des Geltungsbereichs vorhandene Jägerstraße sowie an der Alten Leipziger Straße nach Osten hin durch eine bauliche Gliederung im Gebäude erkennen.

Freiraumstruktur, Vegetation und klimatische Funktion

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Berliner Urstromtal mit Höhen zwischen 33,3 m und 34,3 m über NHN. Das 4,5 ha große Plangebiet ist zur Hälfte, das sind rd. 2,2 ha, versiegelt. Davon sind 0,8 ha öffentliches Straßenland. Die 2,3 ha unversiegelte Fläche bestehen aus 2,14 ha Vegetationsflächen und 0,15 ha vegetationsfreie Fläche, nämlich dem Sand-Spielplatz. Die Vegetationsflächen gliedern sich in Tritt- und Parkrasen (ca. 1,9 ha) und Gebüsche, Gehölzbestände und Anpflanzungen.

Im Plangebiet stehen insgesamt 282 Bäume, davon sind 158 Bäume gem. Baumschutzverordnung geschützte Bäume (zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 1999). Bäume und Baumgruppen mit Bedeutung für das Landschaftsbild befinden sich im mittleren und südlichen Teil. Es handelt sich dabei um eine Gruppe von Götterbäumen am südlichen Parkplatzrand, um Ahorne und Linden am Spielplatz, um einzelne Hänge-Birken und um eine einzelne Robinie am Spindlerbrunnen.

Wegen der Beeinträchtigungen durch die Stellplatzanlage und der Lärmimmissionen des Straßenzugs Gertraudenstraße/Leipziger Straße ist für die Spiel- und Erholungsnutzung nur der ca. 1,5 ha große südliche Bereich rund um den Spielplatz gut nutzbar.

Der Friedrichswerder ist Teil einer Freiraumvernetzung der Berliner Innenstadt. Die Grünanlage bildet einen Trittstein von der Fischerinsel zum Gendarmenmarkt und zur Promenade „Unter den Linden“ sowie vom Waldeckpark in Kreuzberg zum Lustgarten.

Die zusammenhängenden Vegetationsflächen des Plangebiets bieten gegenüber der Umgebung ein etwas tieferes Temperaturniveau. In den Nachtstunden dürfte unter günstigen Austauschbeziehungen eine abkühlende Wirkung in die benachbarte Bebauung hinein noch nachweisbar sein. Die Grünanlage begünstigt die Durchlüftungsfunktion und Kaltluftproduktion, die bis in den Bereich des Lustgartens hinein wirkt. Auch über den Spittelmarkt und zum Spreekanal ist eine Durchlässigkeit erkennbar.

Baugrund und Grundwasser

Das Plangebiet liegt vor dem Westrand der nacheiszeitlichen Niederung des Spreenebenarmes innerhalb des jungeszeitlichen Warschau-Berliner Urstromtales. Im Untergrund sind stellenweise Torfablagerungen bzw. humose bis anmoorige nacheiszeitliche Ablagerungen anzutreffen. Letztere sind aber infolge früherer Bautätigkeiten vielfach durch Füllboden ersetzt worden. Nach den vorliegenden Schichtenverzeichnissen von Bohrungen werden unter einer etwa 2 bis 3 m mächtigen Aufschüttungsdecke, die örtlich auch 4 m erreichen kann, überwiegend Mittel- bis Grobsande angetroffen. Sie reichen bis über 13 m unter die Geländeoberkante hinab. In mehr als etwa 10 m Tiefe sind dann auch kiesige Lagen vorhanden.

Die Ermittlung der Grundwasserstände beruht auf Interpolation von Messergebnissen, die an Grundwassermessstellen in der Umgebung des Grundstückes ab Januar 1870 festgestellt wurden. Der höchste Grundwasserstand seit Beginn der Messungen trat in den Jahren 1871/76 bei etwa NN+32,4 m auf. Die höchsten Grundwasserstände im

vorigen Jahrhundert lagen in den Jahren 1945/46 bei etwa NN+31,9 m. Im Oktober 2000 stand der Grundwasserspiegel bei etwa NN+30,6 m.

Die Grundstücke befinden sich durch die Nähe des Ufers der Spree-Dahme-Wasserstraße im Einflussbereich der Stauhaltung Berlin-Charlottenburg. Die Grundwasserhöhe wird durch die Wasserhöhe der Vorfluter wesentlich beeinflusst. Der höchste Wasserstand wurde im Jahre 1946 mit NN+32,37 m beobachtet. Abgeleitet davon ist ein höchster Grundwasserstand von etwa NN+32,4 m anzusetzen.

Altlasten

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet. Gemäß der Einträge im historischen Nutzungskataster für die Zeit nach 1850 unterlag das Plangebiet einer intensiven Nutzung durch Gewerbe mit erheblicher Relevanz für Bodenverunreinigungen. Während des zweiten Weltkrieges wurden die Gebäude beschädigt oder zerstört, bis 1978 wurde das Gelände beräumt. Es ist daher mit nutzungsbedingten Verunreinigungen sowie kontaminierten Aufschüttungen zu rechnen. Dies wurde im Zuge erster orientierender Baugrunduntersuchungen bestätigt, die verdeutlichten, dass mit einer ganzflächig, vorhandenen Auffüllung in einer Tiefe von 3,5m unter Geländeoberkante bzw. Trümmerschutt und Fundament- und Kellerresten zu rechnen ist. Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme erfolgt als Ordnungsmaßnahme während der Beräumung und Baufeldfreimachung eine Beseitigung von Altlasten und Baugrundanomalien sowie ggf. eine Kampfmittelbergung, so dass der beabsichtigten Nutzung nichts entgegensteht.

Es liegen keine konkreten Kenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor, eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Verkehrerschließung und -belastung

Mit den angrenzend liegenden U-Bahnhöfen Hausvogteiplatz und Spittelmarkt sowie Buslinien auf der Werderstraße / Französischen Straße und der Gertraudenstraße / Leipziger Straße ist das Gebiet sehr gut durch öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Die U-Bahnlinie 2 verläuft im Plangebiet unterirdisch durch die Niederwallstraße.

Die Verkehrerschließung des Gebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Straßenzüge Gertraudenstraße / Leipziger Straße und Französische Straße / Werderstraße. Die Niederwallstraße ist derzeit eine Sackgasse. Benachbart zum Auswärtigen Amt am Werderschen Markt und in der Kurstraße darf aus Sicherheitsgründen nicht geparkt werden.

Die Verkehrsstärke (DTV) des Straßenzugs Gertraudenstraße / Spittelmarkt liegt bei 69.000 Kfz/24 Stunden. Bei ungehinderter Lärmausbreitung liegt die Belastung in einem Abstand von 60 bis 70 m zum Straßenrand noch bei ca. 63 dB(A) tagsüber. Im südlichen Parkbereich liegt die Lärmbelastung heute über den Richtwerten für Erholungsflächen.

In der Werderstraße beträgt die Verkehrsstärke (DTV) ca. 17.000 Kfz/24 Stunden.

Technische Erschließung

Sämtliche Medien sind in den das Plangebiet umgebenden Straßen vorhanden. Die Kapazitäten sind auf die Wiederbebauung einer Teilfläche des Friedrichswerder ausgelegt. Erforderliche Umverlegungen innerhalb des Plangebietes werden im Zusammenhang mit der Beräumung und Tiefenenttrümmerung als Teil der oben genannten Entwicklungsmaßnahme durchgeführt. Im Einzelfall muss die Erforderlichkeit der Umverlegung geprüft werden. Die Berliner Wasserbetriebe weisen im Rahmen der vorzeitigen TÖB-Beteiligung darauf hin, dass Kapazitätsengpässe hinsichtlich der Regenentwässerung der privaten Grundstücke bestehen.

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück der Stellplatzanlage (10.171 m²) ist vom Land Berlin erworben worden und wird vom Liegenschaftsfonds Berlin betreut. Das Grundstück nördlich der geplanten Jägerstraße (4.061 m²) mit Ausnahme des Grundstücks Oberwallstraße 12–13/ Jägerstraße 40/41 (895 m²) gehört dem Bund und soll nach Durchführung des Ausschreibungsverfahrens in Kürze verkauft werden. Die Grundstücke Oberwallstraße 12–13/ Jägerstraße sowie Niederwallstraße 39 (rd. 890 m²) befinden sich in Privateigentum, das zuletzt genannte ist Eigentum des Königreichs Marokko. Die übrigen Grundstücke gehören dem Land Berlin. Mit dem Eigentümer des teilrestituierten Grundstücks Kurstraße 22 ist bereits ein Vorvertrag über den Erwerb des zukünftigen Grundstücks Kurstraße / Kleine Jägerstraße (374 m²) geschlossen worden; der Kauf des Grundstücks kann in Kürze erfolgen.

Die geplanten Straßenbegrenzungslinien und Baugebietsgrenzen weichen von den Grundstücksgrenzen ab. Die Grundstücksgrenzen werden begradigt bzw. Grundstücke neu geteilt. Im Rahmen der Umsetzung der Planung erfolgt dann die weitere Parzellierung. Eine Umlegung war nicht erforderlich.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt folgendes in der Denkmalliste des Landes Berlin aufgeführte Baudenkmal:

Niederwallstraße 39, Dienstgebäude des Kurfürstlichen Jägerhofes, um 1775, Umbau und Aufstockung 1857 von Hermann Waesemann. Das Gebäude ist instand gesetzt und beherbergt die marokkanische Botschaft.

2.2 Planerische Ausgangssituation

Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“

Der Friedrichswerder liegt im Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel“, der am 4. Juli 1993 förmlich festgelegt wurde. Damit ist die Realisierung des Bebauungsplans nur mit den Regularien des besonderen Städtebaurechts (§ 165 ff. BauGB) zulässig. Die Anwendung der Bodenordnungsinstrumente nach dem IV. Teil des BauGB ist gem. § 169 Abs. 2 BauGB nicht zulässig. Mit dieser städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme soll außer der Ansiedlung der Hauptstadtfunktionen eine Durchmischung mit Wohnungen, wohnungsnaher Infrastruktur, Einzelhandel, Handwerk, Gastronomie und Einrichtungen von Kultur und Wissenschaft zur Vermeidung von monofunktionalen Strukturen erfolgen. Die Planungsziele des Bebauungsplans I-209 stimmen mit den Zielstellungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme überein. Die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ist als treuhänderischer Entwicklungsträger eingesetzt.

Flächennutzungsplan Berlin (FNP)

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 16. März 2004 (ABl. S. 1441), weist für den Geltungsbereich Wohnbaufläche W1 aus. Für den Typ W1 stellt der FNP keine Geschossflächenobergrenze dar. Er entspricht einer GFZ größer 1,5. Aus der Wohnbaufläche W1 sind sowohl das Allgemeine Wohngebiet mit einer GFZ von mindestens 1,7 als auch das Mischgebiet, das weniger als 3 ha umfasst (Entwicklungsgrundsatz 1), sowie die Verkehrsflächen, die Grünflächen und die Fläche mit besonderem Nutzungszweck entwickelbar.

Landschaftsprogramm

Im Programplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist das Plangebiet als Grün- und Freifläche dargestellt, die aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit erhalten und entwickelt werden soll. Das Plangebiet liegt weiterhin im Vorranggebiet Luftreinhaltung mit den Anforderungen Emissionsminderung, Erhalt von Freiflächen/Erhöhung des Vegetationsanteils und Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz werden für den Biotopentwicklungsraum „Innenstadtbereich“ hinsichtlich des Schutzgutes Biotope als Ziele Erhaltung von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen und Grünanlagen, Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung, Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna durch Hof-, Dach- und Wandbegrünung sowie Kompensation von baulichen Verdichtungen genannt.

Für das im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung als „Grünfläche /Grünanlage“ dargestellte Plangebiet werden als Ziele Entwicklung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie Verbesserung der Aufenthaltsqualität genannt.

Gemäß Programmplan Landschaftsbild liegt das Plangebiet im Entwicklungsraum „Innenstadtbereich“, für den u. a. als Entwicklungsziele begrünte Straßenräume und Vorgärten, Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern sowie Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung genannt werden. Vor allem aber ist gefordert:

- Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Das Plangebiet ist Bestandteil einer übergeordneten Grünverbindung, die von der Straße Unter den Linden und dem Hausvogteiplatz zum Spreekanal und zur Spree führt.

Stadtentwicklungsplan Wohnen

Nach dem Stadtentwicklungsplan Wohnen vom August 1999 ist das Plangebiet Teil des prioritären Entwicklungsraumes Innenstadt. Es wurde damals als möglicher FNP-Änderungsbereich mit Zuwachs von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen benannt. Diese FNP-Änderung (s. o.) ist inzwischen erfolgt.

Planwerk Innenstadt

Mit Senatsbeschluss vom 18. Mai 1999 (ABl. Nr. 41, S. 3129 ff.) wurde der mit Drucksache vorgelegte Stand des Planwerks Innenstadt als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB) beschlossen. Mit dem Planwerk Innenstadt wird dargelegt, für Berlins Mitte eine neue lokale Identität zu formulieren, Parzellen in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss zu bilden und zu bebauen und Angebote für einen kommunikativen öffentlichen Raum zu schaffen. Insofern ist das Planwerk ein Leitbild für die kompakte und durchmischte Berliner Innenstadt. Folgende Planungsziele sind dabei für den Bebauungsplan relevant:

- Stärkung der Innenstadt als Wohnort durch Neubau, insbesondere durch Gebäudetypologien, die einen Anreiz zur Bildung von Wohneigentum bieten;
- Qualifizierung des öffentlichen Raumes durch Reurbanisierung und Nutzungsmischung entsprechend dem Leitbild der europäischen Stadt;
- Qualifizierung von innerstädtischen Grün- und Freiflächen durch Verbesserung ihrer Aufenthalts-, Nutzungs- und Gestaltqualität.

Für den ehemaligen Friedrichswerder wird eine deutliche Innenverdichtung und die Stärkung der historischen Innenstadt vorgesehen. Er soll zum Teil mit Stadthäusern in verschiedenen Wohnformen bebaut und durch qualifizierte städtische Grünflächen und Stadtplätze ergänzt werden.

Das Planbild des Planwerks Innenstadt sieht vier Baublöcke und zwei Blöcke mit Grünflächen vor. Die Grünflächen befinden sich zwischen der ehemaligen Alten Leipziger Straße und der ehemaligen Kreuzstraße sowie gegenüber der Vorfahrt des Auswärtigen Amtes, die zwischen dem Alt- und dem Neubau liegt. Außerdem wird die Achse der Alten Leipziger Straße wieder aufgenommen und eine Wegebeziehung dargestellt. Das Planwerk Innenstadt ist inzwischen überarbeitet worden. Eine Beschlusslage zum überarbeiteten Planwerk liegt jedoch nicht vor. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes der gemeindlichen städtebaulichen Planung.

Bereichsentwicklungsplanung

In der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte in der Beschlussfassung vom 14.10.1999 wird für die mehr als 10.000 Einwohner der Friedrichstadt und der Dorotheenstadt ein hohes Defizit an öffentlichen Freiflächen festgestellt. Auch wegen der klimatischen Bedeutung soll das Plangebiet deshalb von Bebauung freigehalten und unter Einbeziehung der bestehenden Parkplatzflächen zu einer qualitativ hochwertigen Parkanlage entwickelt werden. Die Neugestaltung im unmittelbaren Vorfeld des Außenministeriums soll dabei nicht repräsentativen Zwecken dienen, sondern den Ansprüchen der Anwohner und Beschäftigten nach Aufenthalt und Spiel gerecht werden. Die Bereichsentwicklungsplanung Mitte wird derzeit überarbeitet.

Öffentliche Grünfläche

Die derzeitige Grünfläche war mit Ausnahme des nördlichen geplanten Blocks an der Werderstraße, der Stellplatzanlage und dem Grundstück der marokkanischen Botschaft als öffentliche Grünanlage gewidmet. Die Größe der gewidmeten Grünfläche betrug 2,2 ha. Für diejenigen Bereiche, die zukünftig nicht mehr als öffentliche Grünfläche genutzt werden sollen, erfolgte eine Einziehung, die im Amtsblatt für Berlin am 21. Mai 2004, S. 2126, bekannt gemacht wurde - mit der Einschränkung der Wirksamkeit nach Beschlussfassung des Abgeordnetenhauses zum Bebauungsplan I-209. Das Abgeordnetenhaus hat dem Bebauungsplan am 17. Juni 2004 zugestimmt. Gemäß § 2 Berliner Grünanlagengesetz kann eine öffentliche Grün- und Erholungsfläche vollständig oder teilweise eingezogen und in der Nutzungsart verändert werden, wenn sie für ihren Widmungszweck nicht mehr benötigt wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Die Einziehung wurde unter Angabe des Grundes im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht.

Bauanträge

Für das Grundstück Jägerstraße/Oberwallstraße (MI 1) wurde eine Baugenehmigung für zwei Wohn- und Geschäftshäuser beantragt. Ein Erfordernis zur Planänderung ist nicht gegeben.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Planungen seit 1990 sahen für das Plangebiet Varianten von kompletter Überbauung bis Freihaltung vor. Sie orientierten sich in der Regel am historischen Straßengrundriss und drückten häufig die Absicht aus, Platzkanten am Werderschen Markt, Spittelmarkt und Hausvogteiplatz auszubilden.

Ideenwettbewerb Spreeinsel

Der Siegerentwurf des internationalen städtebaulichen Ideenwettbewerbes „Spreeinsel“ 1993 sah für den Geltungsbereich ursprünglich eine Mischung zwischen Bebauung und Parkanlagen vor. Die Überarbeitung wurde verwaltungsintern abgestimmt. Das Ergebnis war die Freihaltung der Fläche von Bebauung aus freiraumfunktionalen und ökologischen Gründen sowie die Entwicklung eines Bürgerparks.

Der Grünraum sollte als stadtgliedernde Zäsur zwischen dem orthogonalen Raster der barocken Friedrichstadt und dem unregelmäßigen Grundriss der Altstadt vermitteln. Der Park war gedacht als großzügiger Stadtraum mit wichtiger stadtklimatischer Funktion, der sich sowohl als wohnungsnaher Freiraum als auch repräsentativer Stadtraum am Auswärtigen Amt darstellt.

Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes

Auf der Grundlage des Planwerks Innenstadt wurden vertiefende städtebauliche Studien betrieben. Unter Beteiligung des Denkmalschutzes und der Immobilienwirtschaft wurde aus diesen Studien ein städtebauliches Konzept entwickelt und abgestimmt. Diese Planung nimmt weitgehend den historischen Stadtgrundriss auf. Es entstehen fünf Blöcke, von denen zwei als Grünflächen geplant werden. Wichtig ist die Ausbildung von Platzkanten am Werderschen Markt, Spittelmarkt und Hausvogteiplatz. Die Blöcke zwischen Werderstraße und Jägerstraße sowie zwischen Kleiner Jägerstraße und Alter Leipziger Straße knüpfen an die historische Blockstruktur an, wobei der Straßenquerschnitt verändert wird und modernen Erschließungsanforderungen gerecht werden soll. Der Block zwischen Jägerstraße und Kleiner Jägerstraße war historisch eine Besonderheit. Hier lag ursprünglich der Jägerhof vor den Toren Berlins. Später wurde in der Anlage des Jägerhofs die Hausvogtei errichtet. Dadurch ergab sich eine Art Längsteilung des Blockes. An diese historische Baustruktur lehnt sich die Gliederung des Baukonzeptes an: im westlichen Teil Baufläche, im östlichen eine öffentliche Grünfläche.

Es wurde mit dem Ziel gearbeitet, das Angebot an städtischen Grün- und Freiräumen zu qualifizieren und Haustypen mit unterschiedlichem Charakter zu entwickeln, gleichzeitig aber auch ein hohes Maß an Wohnungsbau zu ermöglichen. Der Entwurf lässt ein Wechselspiel zwischen offenen und bebauten Räumen entstehen. Es sind Stadthäuser mit einem differenzierten Wohnungsangebot und Gärten vorgesehen. Zu den Parkanlagen hin sollen die Häuser Vorgärten erhalten.

Das städtebauliche Konzept vom Februar 2003 sieht in dem mittleren und dem südlichen Baublock städtische Reihenhäuser vor. Hierfür wurden von fünf Architekturbüros insgesamt zehn verschiedene überwiegend fünfgeschossige Haustypen in einer Breite von 4,50 m bis 9,75 m entwickelt. Zum Teil gibt es Haustypen mit eingeschossigen Anbauten bzw. zweigeschossigen Remisen. Diese verschiedenen Haustypen sollen durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Langfristiges Ziel bleibt, die historische Wegebeziehung der Alten Leipziger Straße auch in den benachbarten Bereichen wieder herzustellen. Zum Spittelmarkt ist die Fassung der Platzkante durch eine Bebauung zwischen Spittelmarkt und Parkanlage auf dem Friedrichswerder im angrenzenden Bebauungsplan 1-2b vorgesehen. Diese Bebauung mit Kerngebietsnutzung soll von ihren seitlichen Straßen (Kurstraße und Niederwallstraße) aus erschlossen werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat das Projekt „Friedrichswerder-West“ als eines von drei Pilotprojekten für Gender-Mainstreaming ausgewählt. Gender-Mainstreaming ist ein Instrument zur Herbeiführung von Geschlechtergerechtigkeit und zielt damit sowohl auf die Veränderung der Lebenssituation von Frauen als auch der von Männern. Dabei werden die verbindliche Bauleitplanung, der landschaftsplanerische Wettbewerb, die Planungen für den öffentlichen Raum und die Bieter- und Vergabeverfahren für den Grundstückserwerb unter Kriterien des Gender-Mainstreaming geprüft und weiterentwickelt.

2. Intention des Plans (generelle Zielvorstellung/Leitbild)

Mit dem Bebauungsplan werden die Ziele des städtebaulichen Konzepts umgesetzt. Der historische Straßengrundriss wird aufgenommen und erlebbar gemacht. Es sind Stadthäuser mit privaten Gärten vorgesehen. Zu den Parkanlagen hin sollen die Häuser Vorgärten erhalten. Ziel dabei ist, ein attraktives Wohnraumangebot in der historischen Mitte zu schaffen, um damit eine stärkere Durchmischung zu erreichen und gleichzeitig einer Stadtrandwanderung entgegen zu wirken.

Eine Blockstruktur soll mit einer kleinteiligen „Reihenhausbebauung“ kombiniert werden, die im Rahmen der Festsetzungen möglich ist. Die Blockecken sollten deshalb geschlossen werden. Der Standort des ehemaligen Jägerhofes an der Jägerstraße soll betont werden. Außerdem ist beabsichtigt, am Hausvogteiplatz eine Platzkante durch eine Bebauung zu schaffen. Das denkmalgeschützte Gebäude der marokkanischen Botschaft kann durch einen Anbau auf seiner nördlichen Seite in den geschlossenen Blockrand integriert werden.

Die Grünflächen sollen sich als städtische Parkanlagen harmonisch in die Blockstruktur einfügen und ruhige Inseln in der historischen Mitte bilden.

3. Wesentlicher Planinhalt

Im Bebauungsplan werden Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen sowie eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt. Außerdem werden durch Dachbegrünungen Gestaltungsmaßnahmen und Baumpflanzungen Maßnahmen zum Schutz der Umwelt festgesetzt.

Grundlage der Planung ist das städtebauliche Konzept. Dieses stellt das Gerüst für die Umsetzung dar. Die Festsetzungen ermöglichen, dass dieses Konzept als Grundgerüst gesichert wird, dabei jedoch Spielraum für verschiedene architektonische Lösungen bleibt. Dieser Spielraum wird überwiegend im mittleren und südlichen Baublock durch Festsetzung einer erweiterten Baukörperausweisung, der Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse geschaffen. Im nördlichen Baublock erfolgt gleichfalls eine erweiterte Baukörperausweisung – hier durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der zulässigen Oberkante und der zulässigen Geschossflächenzahl.

Flächenbilanz

Fläche	Fläche in ha	Anteil in %
Mischgebiet	0,8	17,8
Allgemeines Wohngebiet	1,3	28,9
Öffentliche Verkehrsflächen	1,3	28,9
Öffentliche Grünflächen	1,0	22,2
Sonst. Flächen	0,1	2,2
Gesamt	4,5	100,0

4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird als Art der Nutzung Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird das städtebauliche Ziel eines höheren Wohnanteils in der historischen Mitte gesichert.

Mischgebiet wird im nördlichen Block (MI 1) in unmittelbarer Nachbarschaft zum Auswärtigen Amt, auf dem Gelände des ehemaligen Jägerhofs (MI 2.1) und am Hausvogteiplatz (MI 2.3) - unter anderem für den Standort der marokkanischen Botschaft (MI 2.2) - ausgewiesen. Mit der Festsetzung Mischgebiet wird eine starke Durchmischung mit einem gleichwertigen Wohnanteil in der historischen Mitte angestrebt.

Die übrigen Baugebiete werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es besteht aus den geplanten Standorten für die Stadthäuser (WA 2.1, 2.3 – 2.5 sowie WA 3.2, 3.4, 3.6 und 3.8). Diese sind für Einzeleigentum in Reihenhausbauweise („townhouses“) vorgesehen, in denen - unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung - sowohl gewohnt als auch gearbeitet werden kann. WA 2.2 sowie WA 3.1, 3.3, 3.5 und 3.7 sind jeweils die Eckgrundstücke der Blöcke, auf denen Geschosswohnungsbau entsteht.

Zur Sicherstellung eines hohen Wohnanteils und zur Vorbeugung gegen eine schleichende Umnutzung in dieser exponierten Lage erfolgt eine Gliederung des WA. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ab dem dritten Vollgeschoss die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 der BauNVO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig. Außerdem sind ab dem dritten Vollgeschoss, in bestimmten Teilbereichen ab dem zweiten Vollgeschoss Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO - dies sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur ausnahmsweise zulässig. Insgesamt wird der Charakter des allgemeinen Wohngebiets gewahrt. Der sich auf Teilflächen beziehende Ausschluss von Ausnahmen der zulässigen Anlagen wirkt sich hier nicht auf die Zweckbestimmung aus. Im übrigen Bereich wird der Wohnanteil insbesondere bei den „townhouses“ entlang der Nieder- und Oberwallstraße (mit ca. 60 % und sonst mit ca. 80 %) ergänzend in den Kaufverträgen festgeschrieben. Bei den Eckgrundstücken entspricht der Wohnanteil ca. 60% beziehungsweise 70 % der zulässigen Nutzung.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 13 BauNVO Räume für freie Berufe zulässig, da der Bebauungsplan diesbezüglich keine Regelungen trifft. Darunter fallen freie und ähnliche Berufe, die persönliche Dienstleistungen, die vorwiegend auf individuellen geistigen Leistungen oder sonstigen persönlichen Fertigkeiten beruhen, anbieten. Dabei werden den

freien Berufen, wie Ärzten, Rechtsanwälten, Architekten etc. diejenigen gleichgestellt, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, also ebenfalls in unabhängiger Stellung individuelle Eigenleistungen für einen unbegrenzten Kreis von Interessenten erbringen. Dies sind z.B. Handelsvertreter ohne Auslieferungslager, Handelsmakler, Versicherungsvertreter oder Masseure. Die zulässige Nutzung gem. § 13 BauNVO beschränkt sich (unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung) auf nicht mehr als die halbe Anzahl der Wohnungen und nicht mehr als 50 % der Wohnfläche. Der Zweck der Beschränkung der freiberuflichen Nutzungen liegt darin, die Prägung der Wohngebäude in den Wohngebieten durch ihre Wohnnutzung zu erhalten. Büros, die größer als eine Wohnung sind, drängen die Wohnnutzung übermäßig zurück und lassen das Gebäude als ein gewerblich genutztes Gebäude erscheinen. Da es dennoch nicht Planungsziel war Nutzungen gem. § 13 BauNVO einzuschränken, war – wie o. dargelegt - eine Gliederung des WA erforderlich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Grundflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Form von erweiterten Baukörperausweisungen und von Baukörperausweisungen zeichnerisch festgesetzt. Die durch Planzeichnung konkret festgelegte überbaubare Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter. Sie bestimmt zum einen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zum anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO fest. Die Forderung in § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, wonach bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen ist, wird in diesem Fall zeichnerisch erfüllt. Die numerische Festsetzung einer GR/GRZ war daher nicht erforderlich.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in WA 2.3, WA 3.1, WA 3.3, WA 3.5, WA 3.7 und MI 2.2 als Baukörperausweisung und in den übrigen Teilen der Baugebiete als erweiterte Baukörperausweisung festgesetzt. Die Grundflächenzahl ergibt sich durch die Baugrenzen. Bei der erweiterten Baukörperausweisung wird das Maß der baulichen Nutzung neben der GFZ in der Regel durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.4–2.5, WA 3.2, WA 3.4, WA 3.6 und WA 3.8 werden zu den Straßen hin Baukörper festgesetzt mit mindestens vier, maximal jedoch fünf Geschossen. An der Kleinen Jägerstraße im WA 2.3 sind in der Nachbarschaft zum Baudenkmal vier Vollgeschosse zulässig. Entlang der Planstraße und der Alten Leipziger Straße verlaufen die Baugrenzen parallel zu den Straßenbegrenzungslinien in einem

Abstand von 5,5 m bzw. 4,2 m, um Vorgärten zu ermöglichen. Zum Blockinnenraum sind teilweise ein- bis zweigeschossige Baukörper möglich. Damit sollen die entwickelten Haustypen mit teilweise eingeschossigem Anbau, teilweise auch zweigeschossigen Gebäuden ermöglicht werden. Für die Teilflächen wird eine GFZ zwischen 1,7 und 3,0 festgesetzt, je nach Lage, Grundstückszuschnitt und Haustyp. Eine rückwärtige bis zu zweigeschossige Bebauung soll ermöglicht werden, um zum einen die Tiefen der Grundstücke besser ausnutzen zu können und zum anderen auch die Möglichkeit für tiefere Raumangebote einzuräumen, die unter Umständen für Läden, Handwerksbetriebe oder die Berufsausübung zweckdienlich sind. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.3 wird eine Baukörperausweisung festgesetzt, mit der eine gestalterische Anbindung an die Nachbargebäude in WA 2.2 und MI 2.2 ermöglicht wird.

In den übrigen Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebiets WA 2.2, 3.1, 3.3, 3.5 und 3.7 handelt es sich um Eckgrundstücke, bei denen das Maß der Nutzung aus diesem Grund höher liegt (GFZ 3,7-4,5). Hier werden in den Blockinnenbereichen ergänzend Tiefgaragen zugelassen, damit eine bautechnisch und wirtschaftlich sinnvolle Lösung für den ruhenden Verkehr ermöglicht wird.

Im Mischgebiet MI 1 erfolgt eine erweiterte Baukörperausweisung mit einer GFZ von 4,6 und einer zulässigen Oberkante von 58,0 m ü NHN; dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 24,0 m und demnach sechs bis sieben Vollgeschossen. Die GFZ ist so bemessen, dass eine vollständige Überbauung in voller Höhe nicht möglich ist. Mit den erweiterten Baukörpern soll den Bauherren die Möglichkeit zu einer flexiblen Gestaltung eingeräumt werden. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgelegt, dass Erker, Loggien, Terrassen usw. möglich sind. Das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme bleibt davon unberührt. Im Blockinnenbereich wird außerdem eine Tiefgarage zugelassen, da die Errichtung einer Tiefgarage nur innerhalb der Baugrenzen unwirtschaftlich wäre.

Im Mischgebiet MI 2.1 wird eine erweiterte Baukörperausweisung mit vier bis fünf bzw. sechs zulässigen Vollgeschossen und einer GFZ von 4,0 festgesetzt. Mit der Differenzierung der Vollgeschosse wird eine Betonung zur Jägerstraße in Anlehnung an den historischen Jägerhof ermöglicht. Die Überschreitung der zulässigen GFZ gem. BauNVO ergibt sich u.a. auch aus der Tatsache, dass das relativ kleine Baugebiet zwei Blockecken umfasst.

Im Mischgebiet MI 2.2 wird das vorhandene viergeschossige denkmalgeschützte Gebäude in der Festsetzung berücksichtigt. Es wird eine Baukörperausweisung vorgesehen, mit der auch die Lücke zum benachbarten WA 2.3 an der Kleinen Jägerstraße geschlossen werden

kann. Diese mögliche Bebauung soll sich an die Höhe des denkmalgeschützten Gebäudes anpassen. Rechnerisch ergibt sich eine GFZ von 2,4.

Im Mischgebiet MI 2.3 erfolgt eine erweiterte Baukörperfestsetzung mit maximal fünf Vollgeschossen zum Hausvogteiplatz hin und zwei zulässigen Vollgeschossen zum Blockinnenraum sowie mit einer GFZ von 3,0. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die Kante des Hausvogteiplatzes geschlossen wird. Eine an diesem Platz vorherrschende sechs- bis siebengeschossige Bebauung soll mit Rücksicht auf das benachbarte denkmalgeschützte Gebäude der marokkanischen Botschaft nicht aufgegriffen werden. Hier war unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes ein moderater Übergang erforderlich.

Mit dieser Ausweisung von Baukörpern und erweiterten Baukörpern wird ein städtebaulicher Rahmen geschaffen, der das städtebauliche Konzept konkret umsetzt und dennoch in den meisten Bereichen eine Flexibilität für dessen Umsetzung durch die Bauherren - dem Planungsziel entsprechend - ermöglicht.

Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	Bez.	Größe in m ²	GR in m ²	GRZ	GF in m ²	GFZ
MI 1		4.959	3.969	0,8	22.811	4,6
MI 2.1		1.058	853	0,8	4.232.	4,0
MI 2.2		890	523	0,6	2.093	2,4
MI 2.3		1.054	858	0,8	3.162	3,0
WA 2.1	T	4.467	2.568	0,6	8.934	2,0
WA 2.2	E	740	487	0,7	2.220	3,0
WA 2.3	T	431	249	0,6	747	1,7
WA 2.4	T	1.730	1.240	0,7	4.325	2,5
WA 2.5	T	1.025	526	0,5	2.460	2,4
Block 2		11.395	7303	0,7	28172	2,5
WA 3.1	E	374	289	0,8	1.443	3,9
WA 3.2	T	315	211	0,7	945	3,0
WA 3.3	E	432	324	0,8	1.620	3,8
WA 3.4	T	1.024	450	0,4	1.741	1,7
WA 3.5	E	431	323	0,8	1.613	3,7
WA 3.6	T	631	423	0,7	1.893	3,0
WA 3.7	E	608	548	0,9	2.741	4,5
WA 3.8	T	652	323	0,5	1.304	2,0
Block 3		4.467	2.891	0,7	13.299	3,0
townhouses	ΣT	10.275	5.990	0,6	22.348	2,2
WA-Ecken	ΣE	2.585	1.971	0,8	9.636	3,7

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan haben eine Überschreitung der nach § 17 Abs.1 BauNVO zulässigen Obergrenze zur Folge. Die besonderen städtebaulichen Gründe, die eine Überschreitung erfordern, ergeben sich aus den generellen Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept:

Planungsziel ist die kritische Rekonstruktion der historischen Innenstadt und die Schaffung von attraktiven Wohnraumangeboten in einer kleinteiligen Parzellenstruktur. Diese Ziele wurden mit dem städtebaulichen Konzept planerisch umgesetzt. Durch die Rekonstruktion der historischen Straßen und Blöcke sowie durch die Einpassung in die vorhandene Bebauung mit ihren Höhen ergibt sich eine hohe Dichte. Mit der Vertiefung des städtebaulichen Konzepts durch die Entwicklung von Haustypen wurde diese zum Teil noch erhöht. Mit diesen Haustypen wurde jedoch eine Bebauung herausgearbeitet, die qualitativ hochwertiges innerstädtisches Wohnen ermöglicht, was den Standort für eine Eigentumsbildung attraktiv macht.

Sowohl die mit dem Bebauungsplan gesicherten öffentlichen Grünflächen und die Orientierung zu diesen hin, als auch die Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (TF 13 und 14) sind ausgleichende Maßnahmen und Umstände, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt trotz der Verminderung der bisherigen klimatischen Funktion aufgrund der Einschränkung der Durchlüftungsbahn vermieden werden. Der überwiegende Ausschluss oberirdischer Stellplätze (TF 7) im WA sichert zudem die städtebauliche Verträglichkeit. Negative Auswirkungen können ergänzend durch entsprechende Grundrissgestaltung vermieden werden, die jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist. Die zentrale Lage und die gute Erschließung durch öffentlichen Verkehr stellen weitere ausgleichende Umstände dar. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind ausreichend berücksichtigt worden.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

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

Mit § 6 BauOBl sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände festgelegt. Gem. § 6 Abs. 5 BauOBl betragen die Tiefen der Abstandflächen im Allgemeinen

Wohngebiet und im Mischgebiet 1,0 H sowie zu öffentlichen Straßen hin 0,5 H. Durch ausdrückliche Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich gem. § 6 Abs. 14 BauOBl n geringere Abstandflächen. Der Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandflächentiefe ist nur bei „ausdrücklicher“ planerischer Ausweisung gegeben, die außerdem noch zwingenden Charakter haben muss. Das berücksichtigt der Bebauungsplan durch die Baukörper- bzw. erweiterte Baukörperausweisung. Die Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, dem ein konkreter Entwurf für bestimmte Haustypen zugrunde liegt. Dabei wurde in der Nieder- und in der Oberwallstraße im WA durch die Ausbildung eines „Sockels“ das festgesetzte vierte bis fünfte Vollgeschoss zurückgesetzt gestaffelt – unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden Bebauung. In den Innenhöfen ist nur eine Bebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen zulässig bzw. eine Rückstaffelung. Eine ausreichende Belichtung ist damit gewährleistet, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Um die diesbezüglichen Belange der Eigentümer und Bewohner sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes und folglich auch in den unmittelbar angrenzenden Gebieten würdigen zu können, schreibt der Gesetzgeber in den §§ 3 und 4 des BauGB die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vor. Bei der Abwägung hat der Plangeber die von § 6 geschützten Rechtsgüter als Belang zu berücksichtigen. Maßgeblich ist insoweit ausschließlich, ob die Festsetzungen abwägungsfehlerfrei getroffen wurden. Dies setzt insbesondere voraus, dass die durch die geringeren Abstandflächen betroffenen Belange zutreffend in die Abwägung eingestellt und mit den besonderen städtebaulichen Gründen, die die Festsetzung geringerer Abstandflächen erforderlich macht, abgewogen wurden. Das hat der Bebauungsplan – wie oben dargelegt – berücksichtigt.

4.3 Verkehrsflächen

Die bestehenden Straßen Kurstraße, Niederwall- und Oberwallstraße, die früher vorhandenen Straßen Jägerstraße, Kleine Jägerstraße, Alte Leipziger Straße und eine Teilfläche der Kleinen Kurstraße sowie die Planstraße werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Im Zuge der Entwicklung der Baugebiete werden die Straßenbegrenzungslinien teilweise begradigt. Die Planstraße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, nämlich als verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt, um den Charakter einer ruhigen Wohnstraße zu erzielen.

Die Breite der Kurstraße wird zwischen 18,0 m im Norden, 19,4 m auf Höhe der Alten Leipziger Straße und 15 m im angrenzenden Bebauungsplanbereich betragen. Die Breite

der Oberwallstraße wird zwischen 12,7 m und 14,5 m, die der Niederwallstraße zwischen 12,9 m und 12,0 m, die der Jägerstraße 19,5 m, die der Kleinen Jägerstraße 15,0 m, die der Alten Leipziger Straße 14,0 m und die der Planstraße 5,50 m betragen. Die Kleine Kurstraße soll 9,5 m breit werden, wobei der größere Teil der Straße im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans 1-2b liegt und bereits festgesetzt wurde.

4.4 Öffentliche Grünflächen

Zwischen der Kurstraße und der Planstraße und südlich der Alten Leipziger Straße werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Auf der südlichen Grünfläche wird ein Kinderspielplatz („öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz“) sowie der Spindlerbrunnen integriert werden. Die derzeitige Fläche des Spindlerbrunnens geht über die Geltungsbereichsgrenze hinaus. Mit der Gliederung von Grünflächen und Baublöcken soll ein abwechslungsreicher Stadtraum entstehen und der öffentliche Raum qualifiziert werden. Durch die im festgesetzten Bebauungsplan 1-2b zulässige angrenzende Bebauung am Spittelmarkt wird die Grünfläche künftig vom Verkehrslärm abgeschirmt. Der zukünftige Standort des Spindlerbrunnens wird in der südlichen öffentlichen Grünfläche mit einem Symbol als Vorschlag gesichert.

4.5 Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Entlang der Kurstraße wird zwischen Alte Leipziger Straße und früherer Kreuzstraße eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck - hier private Stellplatzanlage - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt. Diese Stellplätze werden für das benachbarte Auswärtige Amt benötigt und stehen öffentlichen Zwecken nicht zur Verfügung. Der besondere Nutzungszweck ist hier also aus dem städtebaulich relevanten Umfeld des Standorts abgeleitet. Mit Begrünungsmaßnahmen soll ein gestalterischer Übergang zur benachbarten öffentlichen Parkanlage geschaffen werden. Sie sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung, sondern werden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme berücksichtigt. Diese Begrünung dient neben der optischen Abschirmung auch dem Immissionsschutz.

4.6 Begründung der textlichen Festsetzungen

- 1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind im dritten bis fünften Vollgeschoss die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

2. *Im Allgemeinen Wohngebiet können im dritten bis fünften Vollgeschoss die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 7 BauNVO)*
3. *Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.2, WA 3.4 und WA 3.8 können im zweiten Vollgeschoss die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO)*

Zu 1. bis 3.: Zur Sicherstellung eines hohen Wohnanteils und zur Vermeidung einer schleichenden Umnutzung in dieser exponierten Lage war eine Gliederung des WA erforderlich. Im Allgemeinen Wohngebiet sind daher ab dem dritten Vollgeschoss nur Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, nämlich Wohngebäude, allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der sich auf Teilflächen beziehende Ausschluss von Ausnahmen der zulässigen Anlagen wirkt sich hier nicht auf die Zweckbestimmung aus. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden im dritten bis fünften Vollgeschoss und in Teilen des Baugebiets auch im zweiten Vollgeschoss nur ausnahmsweise zugelassen. Die Zweckbestimmung insgesamt bleibt gewahrt, weil sich die Einschränkungen bzw. Ausschlüsse jeweils nur auf Teile des Allgemeinen Wohngebietes beziehen. Im Rahmen der Wohnnutzung sind gem. § 13 BauNVO Räume für freie Berufe zulässig (siehe auch unter Punkt II.4.1 Art der Nutzung).

4. *Im Allgemeinen Wohngebiet können Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 20 m² und einer Höhe von 2,20 m über der Oberkante der Decke des festgesetzten obersten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sie der Aufnahme technischer Einrichtungen oder als Treppenhäuser bzw. Fahrstuhlschächte dienen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)*
5. *Im Mischgebiet können Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 30 m² und einer Höhe von 2,20 m über der Oberkante der Decke des festgesetzten obersten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sie der Aufnahme technischer Einrichtungen oder als Treppenhäuser bzw. Fahrstuhlschächte dienen (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)*

Zu 4. und 5.: Mit dieser Festsetzung können Dachaufbauten in geringem Umfang zugelassen werden. Damit soll baulichen Anforderungen entsprochen, jedoch verhindert werden, dass eine unruhige und mit technischen Aufbauten und Gebäudeteilen überladene Dachlandschaft entsteht. Deshalb sollen die Anlagen möglichst an einer Stelle konzentriert und baulich gestaltet werden. Mit der größeren zulässigen Grundfläche im Mischgebiet sollen auch Aufbauten für Kühlanlagen, die häufig in

modernen Bürobauten verwendet werden, ermöglicht werden. Die Ausnahmen wurden nach Art und Umfang bestimmt.

6. *Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)*

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Mit dieser Festsetzung, die hauptsächlich die Innenhöfe berührt, soll verhindert werden, dass auf den relativ kleinen nicht überbaubaren Flächen zusätzliche bauliche Anlagen entstehen. Da geringere Tiefen von Abstandflächen als 1,0 H - auf Grund von § 6 Abs. 14 BauOBl - möglich sind, sollen damit außerdem Nachbarkonflikte minimiert und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

7. *Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen CDEFC und GHJKG Garagen und Stellplätze unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)*

Stellplätze sollen im Allgemeinen Wohngebiet – abgesehen von den beiden Vorgartenbereichen entlang der Planstraße und der Alten Leipziger Straße – nur innerhalb der Baugrenzen bzw. in Tiefgaragen zulässig sein. Dadurch sollen insbesondere die Blockinnenbereiche vom ruhenden Verkehr freigehalten werden, um das Wohnen zu schützen und weitere Versiegelung zu vermeiden. Städtebauliches Ziel ist eine Begrünung der Innenhöfe.

8. *Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Damit werden die Straßenbegrenzungslinien der Werderstraße/bzw. zum Werderschen Markt bestimmt. Eine zeichnerische Festsetzung war nicht möglich.

9. *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Die Straßenverkehrsflächen werden mit den Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt. Die Einteilung und Ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

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

Das Planungsgebiet befindet sich im Vorranggebiet zur Luftreinhaltung gemäß dem Flächennutzungsplan. Daher wird nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL zugelassen. Andere Brennstoffe dürfen verwendet werden, wenn im Einzelnen dargelegt wird, dass die zulässigen Emissionswerte, die den Emissionswerten von Heizöl EL entsprechen, nicht überschritten werden. Der Schadstoffausstoß durch die Heizungsanlagen der geplanten Bebauung wird auf ein Mindestmaß reduziert und damit dem Ziel der Verbesserung der Luftqualität insbesondere im Innenstadtbereich entsprochen.

11. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen entlang der Niederwallstraße schwingungstechnisch abgekoppelt von den bestehenden planfestgestellten Anlagen der U-Bahn errichtet werden. Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

Die textliche Festsetzung dient dem Schutz der Wohnnutzung und anderer empfindlicher Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall. Durch den Betrieb der bestehenden U-Bahn werden Erschütterungen auf das Erdreich und damit auf die darin gegründeten Hochbauten ausgelöst, die das Wohnen und andere empfindliche Nutzungen stören bzw. beeinträchtigen könnten. In Analogie zu anderen Untersuchungen und Vorhaben wird daher davon ausgegangen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor diesen Beeinträchtigungen erforderlich sind.

Auf Grund der komplexen Ausbreitungsverhältnisse von Erschütterungen bzw. Schwingungen und des daraus entstehenden sekundären Luftschalls kann es auch bei gemessenen bzw. abgeschätzten bahnbezogenen Emissionswerten durch Verstärkungswirkungen (z.B. durch Resonanzen) zu Störungen empfindlicher Nutzungen kommen. Dies kann jedoch entscheidend durch die Gebäudekonstruktion gemindert werden.

Im Bebauungsplanverfahren kann keine sachgerechte Entscheidung des Einzelfalls erfolgen, da die relevanten Bedingungen (statische Struktur der Gebäude und der Gründung, Schwingungsverhalten sowie die genaue Lage empfindlicher Nutzungen) erst im Baugenehmigungsverfahren bekannt sind. Dennoch ist auf Grund der Vorbelastung der von den Bahnanlagen tangierten Grundstücke eine Vorsorgeregulierung unabdingbar, um den Schutz der Nutzungen zu gewährleisten, da die bauordnungsrechtlichen Handlungsmöglichkeiten für diesen besonderen Fall nicht ausreichen.

Für einen Bereich von 20 m um den U-Bahntunnel ist daher voraussichtlich die Durchführung von erschütterungsdämmenden Maßnahmen erforderlich. Da Maßnahmen

an den Gleisanlagen nicht im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden können, müssen Regelungen für Maßnahmen an den Hochbauten getroffen werden. Hier ist die wirkungsvollste Maßnahme die schwingungstechnische Entkoppelung der Gründung der Hochbauten von den Bahnanlagen sowie vom Baugrund in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen. Angesichts der absehbaren Belastungen der Gebäude ist jedoch nur die Festsetzung einer Entkoppelung der an die Bahnanlagen grenzenden baulichen Anlagen im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Die Verpflichtung wird den Eigentümern der Grundstücke im Rahmen der Bauleitplanung auferlegt.

Dem Vorsorgeprinzip der Bauleitplanung entsprechend, wird durch diese Festsetzung der besonderen baulichen Vorkehrung „Schwingungstechnische Entkoppelung“ entsprochen. Die Bezugnahme auf die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 quantifiziert die geforderte Wirksamkeit der Vorkehrung. Damit wird die Festsetzung grundsätzlich technisch überprüfbar und vollziehbar. Diese Festsetzung wird allerdings erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei Kenntnis der vorgenannten Bedingungen anwendbar.

Die Durchführung anderer Maßnahmen an den Hochbauten oder der Abschluss von Vereinbarungen mit dem Betreiber der Bahnanlage über die Durchführung von Maßnahmen an den Gleisanlagen ist ebenfalls möglich, wenn eine gleichwertige Wirkung erzielt wird. Der Nachweis dieser Wirkung obliegt dem Bauherrn und muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

12. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30° und einer Fläche von mehr als 50 m² sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, Belichtungsflächen und Dachterrassen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

13. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten; dies gilt auch für Tiefgaragen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

Zu 12. und 13: Um die Begrünung von Dächern, die ohne erheblichen zusätzlichen Aufwand bepflanzbar sind, zu ermöglichen, wird diese textliche Festsetzung aufgenommen. Es handelt sich hier in erster Linie bezüglich der Bewertung des Ausgleichs um eine gestalterische Festsetzung. Gleichwohl ergänzt die Dachbegrünung die Erhöhung des Vegetationsanteils im Plangebiet. Dies betrifft vor allem die Einflüsse auf das Mikroklima, die Regenwasserrückhaltung und den Verlust von Vegetationsflächen. Sie dient somit den Belangen des Umweltschutzes und damit der

Sicherung des Wohls der Allgemeinheit. Das Fachgutachten weist nach, dass durch Dachbegrünung der Biotopflächenfaktor deutlich erhöht werden kann. Die Begrünungsmaßnahmen sind technisch möglich und zumutbar. Für den Fall, dass die Dachbegrünung zur Anwendung kommt, wird durch die positiven mikroklimatischen Effekte ein Beitrag zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geleistet und damit, wie bereits mit der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine ausgleichende Wirkung erzielt.

14. Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2.1, WA 2.3, WA 2.4, WA 2.5, WA 3.4 und WA 3.8 ist pro 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gehen voraussichtlich 131 nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume verloren. Um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden, die durch die künftige kleinteilige Grundstücksnutzung entstehen könnten, sollen nur kleinkronige Bäume gepflanzt werden. Dazu dienen die Empfehlungen der Pflanzliste. Das Berliner Nachbarrecht sieht für diese Bäume einen Pflanzabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze vor. Auf sehr kleinen Grundstücken und Eckgrundstücken müssen keine Bäume gepflanzt werden. Damit wird sicher gestellt, dass für relativ kleine Gärten genügend Gestaltungsspielraum für Nutzer bleibt. Die Bäume können auch in den Vorgärten gepflanzt werden.

Hinweis:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung 14 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste standortgerechter Bäume empfohlen.

1. Pflanzliste für die Hofbereiche

Bäume		Hecken	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornel-Kirsche	<i>Parrotia persica</i>	Eisenholzbaum
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasen-Esche		
<i>Parrotia persica</i>	Eisenholzbaum		

2. Pflanzliste für die Vorgärten

Bäume		Hecken	
-------	--	--------	--

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn-Zierarten		
<i>Malus spec.</i>	Apfel-Zierarten		
<i>Parrotia persica</i>	Eisenholzbaum		

4.7 Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt folgendes in der Denkmalliste des Landes Berlin aufgeführte Baudenkmal:

Niederwallstraße 39, Dienstgebäude des Kurfürstlichen Jägerhofes, um 1775, Umbau und Aufstockung 1857 von Hermann Waesemann.

Das Gebäude ist modernisiert und wird von der marokkanischen Botschaft genutzt. Um einen geschlossenen Blockrand zu erhalten, kann jedoch an das Gebäude herangebaut werden.

2. U-Bahn

Vom Hausvogteiplatz kommend verläuft unter der Niederwallstraße die vorhandene planfestgestellte U-Bahnlinie 2. Auf Grund der plangegebenen Situationsgebundenheit sind bei der Realisierung von Hochbauvorhaben in der Nähe des U-Bahn-Tunnels die Belange der Planfeststellung zu beachten. Entstehende zusätzliche Kosten müssen die künftigen Bauherren tragen.

4.8 Hinweise

1. Entwicklungsmaßnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach der 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. 267 ff.) Teil des förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereichs.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag (Stand August 2003) untersuchte die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt - bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter - um die Belange von Natur und Landschaft beurteilen zu können. Die Ergebnisse werden im folgenden zusammengefasst.

Bodenversiegelung

Der Versiegelungsgrad steigt von 49 % auf 76 % und zwar durch 15.000 m² überbaubare Fläche und durch 5.000 m² zusätzliche Verkehrsflächen, wobei hierfür auch bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Die Zunahme der Versiegelung hat negative Auswirkungen auf den Vegetationsbestand, den Wasserhaushalt und das Klima.

Klima

Durch die zunehmende bauliche Verdichtung wird eine Belastung der stadtklimatischen Situation erfolgen. Die nächtliche Abkühlungsrate und eine abkühlende Wirkung der Vegetationsflächen in die benachbarten Baustrukturen wird zurückgehen, da die beiden geplanten öffentlichen Grünflächen diese klimatischen Funktionen aufgrund ihrer Flächengröße nur eingeschränkt erfüllen.

Durch die vorgesehene Bebauung wird die Durchlüftungsfunktion des Plangebiets stark eingeschränkt, da als Leitbahnen nur noch die begleitenden engen Straßenquerschnitte (Oberwall-/Niederwallstraße und Kurstraße) zur Verfügung stehen.

Dies hat negative klimatische Auswirkungen auf die angrenzenden Blöcke der Friedrichstadt. Allerdings muss auch konstatiert werden, dass durch die bereits erfolgte und durch die geplante Bebauung im Umfeld des Plangebiets (Bauministerium, Friedrichswerder Nord, Spittelmark, Fischerinsel) die Durchlüftungsfunktion bereits eingeschränkt ist bzw. eine Verschlechterung eintreten wird. Negative Auswirkungen auf die übergeordneten klimatischen Durchlüftungsfunktionen sind nicht allein den baulichen Vorhaben im Plangebiet des B-Plans I-209 zuzuschreiben.

Vegetationsflächen und Baumbestand

In den Baublöcken ist mit einem vollständigen Verlust des Vegetationsbestandes zu rechnen. Hierbei handelt es sich jedoch überwiegend um Biotoptypen mit geringem und sehr geringem Wert.

Außerdem muss in den Baublöcken und in den geplanten Straßen vom vollständigen Verlust von Bäumen ausgegangen werden. Gem. Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

müssen für geschützte Bäume Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Das Fachgutachten geht von 1.132 Ersatzbäumen mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm aus. Diese Zahl kann sich verringern, wenn Bäume höherer Qualität gepflanzt werden.

Bäume und Baumgruppen mit Bedeutung für das Landschaftsbild gehen in den Bereichen der Kleinen Jägerstraße, der Alten Leipziger Straße und des zwischen diesen beiden Straßen liegenden Baugebiets verloren. Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen ist der Erhalt des Baumbestandes prinzipiell möglich. So kann ein Großteil der als wertvoll eingeschätzten Einzelbäume und Baumgruppen im Plangebiet erhalten werden.

Biotopflächenfaktor

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag wird ein Biotopflächenfaktor (BFF) zwischen 0,16 und 0,26 errechnet. Eine Dachbegrünung kann zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt beitragen. Bei einer angenommenen Dachbegrünung von 50 % der Dachfläche läge der BFF zwischen 0,44 und 0,50.

SenStadtUm

Erholung / Lärm

Der Bebauungsplan setzt eine ca. 6.900 m² große öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz zwischen Alter Leipziger Straße und Kleiner Kurstraße fest sowie eine ca. 3.300 m² große öffentliche Grünanlage an der Kurstraße südlich der Jägerstraße. Legt man als Vergleich die 2,2 ha gewidmete Grünfläche zugrunde, so ergibt sich ein Verlust von 54 %. Dieser Verlust soll durch eine qualitative Aufwertung bzw. Umgestaltung der öffentlichen Grünflächen kompensiert werden.

Positiv hervorzuheben ist die Tatsache, dass die vorgesehenen Parkanlagen durch die vorhandene oder geplante Bebauung von den störenden Emissionen der Hauptverkehrsstraßen abgeschirmt werden und in direktem Bezug zur angrenzenden Wohnbebauung verbleiben. Bei dieser Bewertung wird für die südliche Parkanlage dabei die geplante Bebauung im benachbarten Geltungsbereich 1-2b mit berücksichtigt.

Negative Auswirkungen werden hinsichtlich der Freiraumvernetzung erwartet. Allerdings können die im Plangebiet vorgesehen öffentlichen Grünanlagen Trittsteinfunktionen im Grünverbund zwischen Spittelmarkt, Hausvogteiplatz und Werderschem Markt übernehmen.

Empfehlung/Abwägung

Von den Empfehlungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages konnte in der Abwägung folgendes berücksichtigt werden:

Der Baumverlust kann minimiert werden, wenn bei der Konkretisierung/Umsetzung der Planung, wo möglich, vorhandene Bäume erhalten werden. Eine Dachbegrünung trägt ebenfalls zu einer Minimierung der nachteiligen klimatischen Auswirkungen durch den Verlust an Vegetationsflächen bei. Allerdings erfolgt keine zwingende Festsetzung der Dachbegrünung, so dass die Bewertung vor allem im Rahmen der Gestaltung eingeht. Außerdem sind in Teilen des Allgemeinen Wohngebiets pro 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laub- oder hochstämmiger Obstbaum als ausgleichende Maßnahme i.S.v. § 17 Abs. 2 BauNVO zu pflanzen und zu erhalten sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu bepflanzen. Die Empfehlung konnte auch hinsichtlich der Einordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches neben einer öffentlichen Grünfläche berücksichtigt werden.

4.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

In der Bauleitplanung ist für die abschließende Eingriffsbewältigung der § 1a BauGB zugrunde zu legen. Demnach ist kein Ausgleich erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Die Grundstücke im Plangebiet liegen im unbeplanten Innenbereich. Eine Blockrandbebauung in einer Höhe von 18 – 22 m und mit einer hohen GRZ sowie der beabsichtigten Nutzung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Vorbehaltlich der Einziehung der öffentlichen Grünfläche ist die geplante Neubebauung grundsätzlich zulässig. Im Bebauungsplan wird der bauplanungsrechtliche Eingriff geregelt, d.h. maßgeblich für die Eingriffsbewertung ist das BauGB und in diesem Fall § 34 BauGB. Demzufolge liegt gem. § 1a BauGB kein ausgleichspflichtiger Eingriff vor. Auch ist darüber hinaus zu beachten, dass nach dem Berliner Grünanlagengesetz bei Einziehung von Grünanlagen kein Ausgleich vorgesehen ist. Der Teil der öffentlichen Grünfläche, der zu Bauland oder Verkehrsfläche entwickelt werden soll, wurde vor Festsetzung des Bebauungsplans entwidmet.

Die nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume müssen unabhängig davon entsprechend den rechtlichen Regelungen ausgeglichen werden.

1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die umweltschützenden Belange werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt. Das Erfordernis einer UVP ist im UVPG in der Fassung vom 27.07.2001 geregelt. Gemäß Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7 der Anlage zum UVPG unterliegen Bebauungspläne für „Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen“ im Innenbereich nicht der UVP-Pflicht. Städtebauliche Vorhaben im Innenbereich sind nur UVP-vorprüfungspflichtig, sofern sie eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² überschreiten. Da die zulässige Grundfläche im Bebauungsplanbereich rd. 15.300 m² beträgt (siehe 2.4.2), ist eine UVP-Vorprüfung nicht erforderlich. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich auch nicht um ein Vorhaben im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, das aufgrund seiner Art, seiner Größe oder seines Standortes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben kann.

Eine UVP-Vorprüfungspflicht ergäbe sich auch aus § 3b UVPG, „wenn mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen (kumulierende Vorhaben), zusammen die maßgeblichen Größenwerte erreichen“. Daher wurden auch die angrenzenden Projekte/Bebauungsplanverfahren geprüft.

Der zum Spittelmarkt angrenzende Bebauungsplan 1-2b, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Fassung der Platzkante durch die Ausweisung eines Kerngebietes schafft, ist aus der Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 1-2, der den Raum um den Spittelmarkt neu ordnen und städtebaulich aufwerten soll, hervorgegangen.

Beide Bebauungspläne befinden sich zwar im Bereich der Entwicklungsmaßnahme, jedoch begründet dieser Zusammenhang an sich noch kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zumal auch unterschiedliche Träger die Vorhaben verwirklichen sollen.

Für den nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan I-207 hat die öffentliche Auslegung bereits 1997 stattgefunden. Neben der Ausweisung von Sondergebietsflächen zur bereits erfolgten Realisierung des Auswärtigen Amtes sieht dieser Bebauungsplan im südlichen Bereich zwei Kerngebietsflächen vor. Ein funktionaler Zusammenhang ist auch hier aufgrund der unterschiedlichen Auswirkungen der Gebietsarten nicht gegeben.

Der Bebauungsplan I-204 für das nordwestlich angrenzende Gebiet um den Hausvogteiplatz dient in dem an den Spittelmarkt angrenzenden Bereich der Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung sowie ergänzender Gemeinbedarfseinrichtungen, in dem an den Hausvogteiplatz anschließenden Bereich dient er überwiegend der Sicherung vorhandener Büro- und Geschäftsgebäude. Neubau ist nur in sehr geringem Umfang vorgesehen. Von einem kumulierenden Vorhaben ist aufgrund des fehlenden funktionalen Zusammenhangs nicht aus zu gehen.

Der Bebauungsplan I-208 „Friedrichswerder-Nord“ dient zwar größtenteils demselben Zweck, es handelt sich aber weder um eine Planung, die auf demselben Baugelände liegt und mit gemeinsamen baulichen Einrichtungen verbunden ist, noch stehen sie in einem engen zeitlichen bzw. räumlichen Zusammenhang aufgrund von in Natur und Landschaft eingreifenden Maßnahmen.

Eine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung gemäß § 3b UVPG ergibt sich aus den oben genannten Gründen nicht.

2. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Errichtung von Wohnungen entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktur. Die Planung ermöglicht 47 „townhouses“ mit durchschnittlich 2 WE / Haus und einer durchschnittlichen Belegung von 2,0 EW pro WE. Daraus ergeben sich 188 Einwohner. Bei einer zulässigen Geschossfläche im Mischgebiet von ca. 32.300 m² und unter Berücksichtigung des Wohnanteils sowie bei zusätzlich 5.800 m² WA-Fläche (Eckgrundstücke) mit Berücksichtigung des Wohnanteil ergeben sich bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m² und einer Belegung von 1,9 EW / WE weitere 355 Einwohner. Das heißt insgesamt kann künftig von 543 Einwohnern

ausgegangen werden. Für diese neuen Bewohner besteht ein Bedarf an Infrastruktur. Bei der Berechnung des Infrastrukturbedarfs ist kein Spitzenbedarf anzunehmen.

Für diese Einwohnerzahl wird folgender Bedarf angenommen:

- 38 Kindertagesstättenplätze
- 31 Grundschulplätze
- 22 Plätze für die Sekundarstufe I
- ca. 800 m² Spielplatzfläche (brutto)
- ca. 3.250 m² wohnungsnahe Grünfläche
- ca. 3.850 m² siedlungsnahe Grünfläche

Kindertagesstätten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden. In die südöstlich gelegene Grünfläche wird ein öffentlicher Kinderspielplatz integriert, mit dem der Bedarf, der aus der Neubebauung im Plangebiet entsteht, abgedeckt werden kann.

Es besteht bereits ein Defizit an wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen (Erholungsflächen) im Umfeld des Plangebiets. Berücksichtigt werden muss jedoch, dass es sich um eine Planung für die Berliner Innenstadt handelt. In dieser Lage können die Richtwerte für Freiflächen in der Regel nicht eingehalten werden, weil in dichten urbanen Strukturen die Belegung und Durchmischung der Innenstadt Vorrang hat. Der Friedrichswerder stellt ein wichtiges urbanes Bindeglied dar. Mit der Bebauung wird zwischen der überwiegend monofunktionalen und massiven Wohnbebauung entlang der Leipziger Straße im Südwesten des Plangebiets und der sonstigen überwiegenden Regierungs-, Büro- und Geschäftsnutzung in der Plangebietsumgebung vermittelt. In der Abwägung wird daher diesen Zielen der Vorrang eingeräumt.

3. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren sind weitere Kosten in Folge des Bebauungsplanes aufgrund folgender Maßnahmen zu erwarten:

Erwerb der bundeseigenen Parkplatzfläche (rd. 9 100 m²)

Beräumen des Planungsgebietes

Herstellen der Erschließungsstraßen

Neuanlage von Grün- und Freiflächen

In der Kosten- und Finanzierungsplanung für die Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ sind die Maßnahmen kostenmäßig erfasst (Beträge gerundet):

Planungskosten	0,2 Mio. €
Grunderwerb	4,5 Mio. €
Beräumung	4,0 Mio. €
Straßenbau	1,2 Mio. €
<u>Begrünung</u>	<u>1,5 Mio. €</u>

Summe	11,4 Mio. €
-------	-------------

Den Kosten der Entwicklung der Bauflächen stehen Einnahmen aus den bereits angelaufenen Verkäufen der Baugrundstücke gegenüber, die nach derzeitigen Schätzungen ca. 16,3 Mio. € betragen werden. Die Einnahmen fließen der gesamten Entwicklungsmaßnahme zu.

Für den Fall, dass die Gesamtausgaben des Entwicklungsträgers in einem Jahr die Gesamteinnahmen übersteigen, wird aus Kapitel 1220, Titel 89443 ein Zuschuss in entsprechender Höhe gezahlt, an dem sich der Bund mit 64 v.H. beteiligt (Einnahme bei Kapitel 1220, Titel 33122).

IV. Verfahren

Übersicht

1. Aufstellungsbeschluss des Senats am 30.09.1997.
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 24.10.1998 im Amtsblatt für Berlin Nr. 52 auf Seite 3850.
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der „Berliner Zeitung“, der „Berliner Morgenpost“ und im „Tagesspiegel“ am 30.04.1998.
4. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 04.05. bis 30.05.1998 und Durchführung einer Erörterungsveranstaltung am 12.05.1998.
5. Änderung der Planungsziele nach Senatsbeschluss vom 18.05.1999 zum Planwerk Innenstadt.
6. Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan I-209 durch Senatsbeschluss vom 10.04.2001, Abgeordnetenhaus, Kenntnisnahme, Drucksache 14/116 am 16.04.2001.
7. Bekanntmachung der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der „Berliner Zeitung“, der „Berliner Morgenpost“ und im „Tagesspiegel“ am 22.09.2000.
8. Durchführung der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.09. bis 25.10.2000 sowie einer Vorabfrage der Träger öffentlicher Belange.
9. Änderung des Flächennutzungsplans vom 16.01.2001 im Amtsblatt für Berlin Nr. 6 auf Seite 420.
10. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme durch Schreiben vom 14.08.2003.
11. Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 14, S. 1325 am 26.03.2004.
12. Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05. April 2004 bis einschließlich 05. Mai 2004.

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr fasste am 30. September 1997 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin am 24. Oktober 1998 auf Seite 3850 bekannt gemacht. Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung begründet sich aus der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung gemäß § 9 Abs. 3 i.V. mit § 8 Abs. 1 AGBauGB.

1. Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.09. bis 25.10.2000

Da die Planungsziele erheblich geändert wurden, wurden die Bürgern erneut darüber unterrichtet. Die öffentliche Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 25.09. bis 25.10.2000 statt.

Insgesamt gingen 14 Stellungnahmen mit Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern ein. In die Besucherliste haben sich 16 Bürger und Bürgerinnen eingetragen.

Außerdem wurde in dieser Zeit eine Vorabfrage von einigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. 11 Träger öffentlicher Belange haben geantwortet.

Die eingegangenen Anregungen wurden in Form einer Synopse detailliert aufbereitet und gingen in die Abwägung ein.

Die Bürgerinnen und Bürger äußerten sich wie folgt:

In einer Bürgerstellungnahme wird die vorgelegte Planung im Prinzip befürwortet. Zwei weitere äußern sich nicht explizit, es ist aber durch den Inhalt der Stellungnahme davon auszugehen, dass die Planung im Prinzip begrüßt wird. In einer davon wird angeregt, im Block zwischen Werderstraße und Jägerstraße statt eines Allgemeinen Wohngebietes Mischgebiet festzusetzen, da in den unteren Geschossen zum Teil die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht sichergestellt seien. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Als Gründe der Befürwortung der Planung werden genannt:

- Konzept stellt eine qualifizierte Verbindung zwischen innerstädtischem Wohnen und Grünflächen dar;
- Durch die Orientierung am historischen Stadtgrundriss und die Blockaufteilung wird die Innenstadt belebt: Als Grund hierfür wurde genannt, dass das Quartier positiv auf die benachbarten Wohnquartiere ausstrahlen wird;
- Die jetzt vorgesehenen möglichen Vollgeschosse und die Bautiefe sollten beibehalten werden, um Stadthäuser neuen Typs entstehen zu lassen, die die gestalterischen Freiräume ausnutzen.

In 11 Stellungnahmen wird die Planung ganz oder teilweise abgelehnt. Hauptgründe sind die Freiraumplanung und der Wohnraumbedarf. Als Argumente werden angeführt:

- die Bedeutung der Parkanlage für die Naherholung der Anwohner;
- die hohe bauliche Verdichtung in der Umgebung;

- die Defizite an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen im Stadtteil;
- kein adäquater Ausgleich für die Anwohner;
- die Beeinträchtigung der stadtklimatischen Wirkung;
- die Bedeutung der Grünanlage für die Beschäftigten der Umgebung, Kinder und Touristen;
- der Wohnungsleerstand;
- die Verdrängungsmechanismen durch Zuzug von Besserverdienenden;
- Einschränkung der Lebensqualität durch die veränderte Freiraumversorgung und Abwanderung der Anwohner.

Die Freiflächenplanung wurde nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung unter Berücksichtigung der vorgebrachten Äußerungen nochmals überarbeitet und die geplanten Grünflächen neu geordnet. So wird der Bereich zwischen früherer Kreuzstraße und Kleiner Kurstraße nunmehr als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Insgesamt werden zwei Grünflächen, die sich sozusagen als große grüne Stadtplätze in die Umgebung einfügen, geplant. Dadurch soll ein spannungsreiches Miteinander von privaten und öffentlichen Räumen entstehen. Auf eine ursprünglich geplante öffentliche Grünfläche in einem Blockinnenbereich wird verzichtet, um eine innere Ruhezone zu ermöglichen, jedoch wird eine Überbaubarkeit nicht zugelassen. Insgesamt entsteht dennoch ein Verlust von 54 % öffentlicher Grünfläche im Vergleich zu dem heutigen Bestand. Dieses Defizit kann jedoch durch eine qualifizierte Aufwertung und Umgestaltung kompensiert werden, so dass sich diesbezüglich eine Aufwertung für die Anwohner ergibt. Positiv ist außerdem hervorzuheben, dass die zukünftigen öffentlichen Parkanlagen von den störenden Emissionen der Hauptverkehrsstraßen durch die Anordnung der baulichen Anlagen abgeschirmt werden und dennoch in direktem Bezug zur angrenzenden Wohnbebauung verbleiben.

Die geplante Bebauung wurde überarbeitet, auf einen Baublock südlich der Kreuzstraße wurde zu Gunsten der öffentlichen Grünfläche verzichtet. Der Bebauungsplan soll die Ziele des Planwerks Innenstadt sichern. Mit dem Planwerk Innenstadt wird versucht, für Berlins Mitte eine neue lokale Identität zu formulieren und Angebote für einen kommunikativen öffentlichen Raum zu schaffen. Gerade insofern ist das Ziel der Schaffung von attraktiven Angeboten für innerstädtisches Wohnen von herausragender Bedeutung. Die Bebauung wurde insgesamt nochmals überprüft und ein typisiertes Angebot von städtischen Reihenhäusern entwickelt, die in dem mittleren und dem südlichen Baublock zulässig sind.

In zwei Stellungnahmen wird die großzügige städtebauliche Situation durch Freihaltung von Bebauung hervorgehoben. Tendenziell wird eine Bebauung im südöstlichen Plangebiet

abgelehnt und im Norden eher befürwortet. Dort wird jedoch angeregt, den Baumbestand zu erhalten und die Bebauung zurückzuverlegen. In sechs Stellungnahmen wird für den Erhalt des Spindlerbrunnens plädiert:

- gut funktionierender und frequentierter öffentlicher Raum und hohe Akzeptanz
- Bedeutung des angrenzenden Wochenmarktes, der auch wichtig für die Versorgung der Wohngebiete ist.

Ein Verzicht auf die Bebauung widerspräche den generellen Aussagen der Planungskonzeption. Auf die Bebauung des Bereichs südlich der Kreuzstraße wird mittlerweile verzichtet. Bei dem zum Erhalt vorgeschlagenen Baumbestand handelt es sich überwiegend um Pappeln, deren Lebensalter bald erreicht ist. Der Geltungsbereich umfasst nur eine Teilfläche des Spindlerbrunnens. Wegen der Planungen im benachbarten Geltungsbereich 1-2b kann er nicht am jetzigen Standort verbleiben. Auch im angrenzenden Bebauungsplan ist der Brunnen Gegenstand der Abwägung.

Es werden Bedenken geäußert, dass historische Wege Parkanlage zerschneiden. Auf der anderen Seite wird in einer Stellungnahme, die Herstellung der Alten Leipziger Straße gefordert. In einer Stellungnahme werden „umbaute“ Parkanlagen abgelehnt, da sie nicht wahrnehmbar und ihre stadtklimatische Wirkung stark eingeschränkt sei.

Die Alte Leipziger Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die frühere Kreuzstraße ist Teil der öffentlichen Parkanlage. Ob und wie sie wieder erlebbar gemacht wird, soll in einem landschaftsplanerischen Wettbewerb entschieden werden. Von der Umbauung der Parkanlage wird abgesehen.

Alle Anregungen und Hinweise sind in die Planung eingeflossen. Die Planung wurde nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung überarbeitet. Auf eine Bebauung im südlichen Plangebiet wurde zugunsten einer Verschiebung der öffentlichen Grünfläche verzichtet. Durch diese Veränderung wird die Alte Leipziger Straße als öffentliche Verkehrsfläche wiedererkennbar werden. Auf eine öffentliche Grünfläche in einem Blockinnenbereich wurde zugunsten einer größeren Freifläche an der Kurstraße verzichtet. Ein genereller Verzicht auf die Bebauung ist nicht Planungsziel. Der zukünftige Standort des Spindlerbrunnens ist auch Gegenstand der Planung und der Abwägung im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans 1-2b.

2. TÖB-Vorabfrage

In der Vorabfrage der Träger öffentlicher Belange vom 04.10.2002 für ausgewählte Träger öffentlicher Belange zur Klärung des Planungsinhalts wurden neben technischen Hinweisen vor allem Sicherheitshinweise gegeben:

Die geplante Bebauung sollte nicht über die Kurstraße erschlossen werden, die Straßen in Ost-West-Richtung sollten als Sackgassen ausgebildet werden. In der Kurstraße solle auf Geschäfte verzichtet werden, da dort ein absolutes Halteverbot besteht und auch Totalsperrungen vorkommen können. Die Gebäude dürfen nicht höher als das Auswärtige Amt werden. Die Sicherheitshinweise gehen in die Abwägung ein. Die Ausbildung von Sackgassen bei den Straßen in Ost-West-Richtung und die Anlage von dann erforderlichen Wendehämmern ist städtebaulich nicht wünschenswert. Das städtebauliche Konzept erfordert eine Durchbindung der Straßen zur Kurstraße. Zusätzliche Sicherheitsprobleme werden dadurch nicht gesehen. Die technischen Hinweise wurden an den Entwicklungsträger weitergeleitet. Außerdem wurde auf Kapazitätsengpässe für die Aufnahme der Regenentwässerung der privaten Grundstücke hingewiesen.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes wurde den Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.08.2003 mit der Bitte um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB zugesandt. Es wurden 41 Träger öffentlicher Belange und Behörden angeschrieben, von denen 28 geantwortet haben.

Grundsätzliche Bedenken gegen die geplante Bebauung und Anregungen zur Erhaltung der Grünfläche werden vorgetragen:

- zum Wohl der Allgemeinheit,
- zur Sicherstellung der Erholung der Bevölkerung angesichts des bereits vorhandenen Grünflächendefizits, das sich durch die Reduzierung der Grünfläche noch vergrößert,
- zum erforderlichen städtebaulichen Ausgleich für die dichte Bebauung in der Umgebung,
- zur Verhinderung des Luftaustauschs durch die Zerstörung einer stadtklimatisch notwendigen Freifläche,
- zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Weiterhin werde eine zu hohe Dichte festgesetzt. Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse müsse angezweifelt werden. Es werden schlechte Vermarktungschancen für eine solch dichte Bebauung vermutet.

Zu Sicherheitsbelangen gab es folgende Äußerungen: In der Kurstraße müssen Sicherheitsanforderungen berücksichtigt werden. Es sollten möglichst keine Stellplätze sowie Be- und Entlademöglichkeiten in öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen werden. Außerdem wurde mitgeteilt, dass das Auswärtige Amt auf seine vorhandene Stellplatzanlage nicht verzichten kann und demnach auf dieser Fläche keine Bebauung möglich sei.

Zur Versorgung und Erholung der Bevölkerung wird neben dem bereits angesprochenen Grünflächendefizit der Erhalt des Spielplatzes in seiner vollen Größe gefordert, da in der Umgebung keine weiteren Spielplätze vorhanden seien und auch kein Ersatzstandort zur Verfügung stünde. Zu Umweltbelangen wurden neben den bereits weiter oben angeführten Bedenken folgende Einwände vorgetragen: Es müsse ein mindestens 30 m breiter Grünzug berücksichtigt werden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wird angezweifelt. Die öffentliche Grünfläche und die hohe Versiegelung müsse berücksichtigt werden. Es müssten im Bebauungsplan Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Die Festsetzung einer Anpflanzung von Bäumen entspräche nicht dem Gebot der planerischen Zurückhaltung. Außerdem werden Hinweise auf die Lärmbelastung und die Bodenverunreinigung gegeben.

Was die haushaltsmäßigen Auswirkungen des Bebauungsplans anbelangt, so werden die eingestellten Mittel für die Grünfläche als zu gering eingeschätzt. Ein finanzielles Risiko für das Land Berlin bestünde auch durch restitutionsbefangene Grundstücke. Außerdem wurde gefordert, die haushaltsmäßigen Auswirkungen der Begründung zu konkretisieren.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und sind in die Abwägung eingegangen.

An den generellen Planungszielen wird festgehalten. Die mit dem Planwerk Innenstadt verbundenen Ziele der kritischen Rekonstruktion und der Schaffung von neuen Wohnraumangeboten in herausragender Lage werden höher bewertet, als der rein quantitative Erhalt von Grünflächen. Die starke Nachfrage nach den Grundstücken bestätigt diese Ziele. Hinsichtlich der Bebauungsdichte und der Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann folgendes gesagt werden: Das Gebiet befindet sich in einer innerstädtischen Lage; daher muss die Dichte mit anderen Maßstäben beurteilt werden als im Fall einer Stadtrandsiedlung. Die Dichte ist für ein innerstädtisches Quartier in Berlin teilweise niedrig. Gemäß dem Leitbild der europäischen Stadt mit ihrer typischen Verdichtung und Nutzungsmischung ist eine örtliche Überschreitung der GFZ für ein allgemeines Wohngebiet zudem möglich und

gerechtfertigt. Aufgrund der beabsichtigten Gebäudestruktur (Stadthäuser) kann gewährleistet werden, dass jede Wohneinheit gut besonnt wird und die Aufenthaltsräume gut belichtet und belüftet sein werden. Dies wurde im Rahmen von Testentwürfen mit fünf verschiedenen Architekten geprüft. Das städtebauliche Konzept ist auch Ergebnis dieser Testentwürfe. Im Bebauungsplanentwurf, der bei der TÖB-Beteiligung vorlag, war allerdings noch versucht worden, die verschiedenen Haustypen der Testentwürfe möglichst flexibel überall zu ermöglichen. Zur Reduzierung der baulichen Dichte wurde diese Flexibilität inzwischen aufgegeben und die zulässige GFZ für die „townhouses“ überwiegend reduziert.

Den Sicherheitsbelangen des Auswärtigen Amtes wird Rechnung getragen, u.a. auch dadurch, dass eine Stellplatzanlage für seine Zwecke berücksichtigt wird.

Die BWB wurden an der Erarbeitung der Konzeption der stadttechnischen Erschließung des Plangebietes beteiligt.

Der Versorgungs- und Erholungsfunktion soll durch eine Qualifizierung der Grünflächen Rechnung getragen werden. Die Fläche für den öffentlichen Kinderspielfeld soll gleich groß bleiben. Die Forderung nach einer Breite von 30 m für einen Grünzug ist nicht nachvollziehbar, Pflanzungen, Wege und Aufenthaltsflächen sind auch in schmalen Grünzügen möglich. Mit der Möglichkeit von Dachbegrünungen wird eine Minimierung der klimatischen Auswirkungen erreicht. Der Vorschlag für die Baumpflanzungen erfolgte durch einen Gutachter, der auch ihre Machbarkeit überprüft hat. Dennoch wird bei besonders schmalen und kleinen Grundstücken darauf verzichtet. Die eingestellten Mittel für die Grünflächen sind ausreichend berücksichtigt.

Im Ergebnis wurde die Planung nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überarbeitet. Das Allgemeine Wohngebiet wurde gegliedert, um eine überwiegende Wohnnutzung sicher zu stellen, es werden zum Teil Baukörperausweisungen, zum Großteil auch erweiterte Baukörperausweisungen festgesetzt. Die zulässige Dichte wurde überprüft und in Teilbereichen eingeschränkt. Die Festsetzungen des Maßes der Nutzung erfolgen jedoch so, dass das städtebauliche Konzept umgesetzt werden kann. Die Einschränkung für Dachaufbauten für das Mischgebiet wurde geändert und es wird eine Stellplatzanlage für das Auswärtige Amt berücksichtigt.

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans I-209 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 26. März 2004, Seite 1325, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 5. April 2004 bis 5. Mai 2004 in den Diensträumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in der Behrenstraße öffentlich ausgelegt. Ergänzend wurden Bebauungsplan-Entwurf und Begründung im selben Zeitraum ins Internet eingestellt sowie die Auswertung der bisherigen Beteiligungsverfahren ins Intranet. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde auf das Zusatzangebot im Internet hingewiesen.

Ca. 30 Personen haben die Unterlagen in den Diensträumen der Senatsverwaltung eingesehen, davon haben sich 15 in die Besucherliste eingetragen. Anregungen über das Internet wurden nicht vorgebracht.

Die Reaktion der Bürgerinnen und Bürger, die sich für die Planung interessierten, war überwiegend positiv. Insgesamt gingen 12 schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern und Trägern öffentlicher Belange ein, davon drei verspätet.

Zusammenfassung der Anregungen zu den planungsrelevanten Aspekten

1. Generelle Planungsziele

Einige Bürgerinnen und Bürger befürworten die generellen Planungsziele grundsätzlich, andere äußern generelle Bedenken. Befürwortet werden insbesondere die Intention der Planung, die Innenstadt als Wohnort zu stärken und den öffentlichen Raum zu qualifizieren sowie die Raumbildung insgesamt. Art und Maß der Nutzung werden für stadtverträglich gehalten. Die generellen Bedenken betreffen den Verlust der ökologischen Funktionen, was insbesondere aufgrund der gestiegenen Umweltbelastungen durch intensive Überbauung von Grundstücksflächen in der Friedrichstadt bedenklich sei. Sie sind mit Plädoyers für den Erhalt der Grünanlage und der Bäume verbunden. Diese werden mit dem Grünflächendefizit, das sich durch die weitere Bebauung erhöhen wird, begründet. Demzufolge regen mehrere Bürgerinnen und Bürger einen Verzicht bzw. einen teilweisen Verzicht auf die geplante Bebauung an.

2. Art der Nutzung

Bezüglich der Festsetzung der Art der Nutzung wird vermutet, dass eine Gliederung des Allgemeinen Wohngebiets aus wirtschaftlichen und nicht aus städtebaulichen Gründen erfolge, da in frequentierten Teilbereichen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, d.h. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht

störende Handwerksbetriebe im zweiten Vollgeschoss nur ausnahmsweise zulässig seien, was in anderen weniger frequentierten Bereichen nicht der Fall sei. In der Anregung wird dabei insbesondere das WA 2.2 und WA 3.6 angesprochen.

Weiter wird bemerkt, dass in der Begründung von einer monofunktionalen Nutzungsmischung der Bebauung in der Leipziger Straße die Rede sei, dies träfe jedoch nicht zu.

3. Maß der Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung in MI1 (nördlicher Block) wird befürchtet, dass es durch die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 18,0 m zu Verschattungen von bereits geplanten und beantragten Gebäuden und damit zu einer Beeinträchtigung des Wohnwertes kommen könnte. Es wird um Rücksichtnahme im weiteren Verfahren auf die in Aussicht gestellte Baugenehmigung gebeten. Der historische Stadtgrundriss könne bei fünfgeschossigen Gebäuden nicht erlebbar werden. Eine Verdichtung könne auch mit Einhaltung der Abstandflächen erreicht werden, die Unterschreitung der Abstandflächen müsse begründet werden, hellere Wohnungen ließen sich besser vermarkten.

4. Gestaltung des öffentlichen Raums

Hinsichtlich der Gestaltung des öffentlichen Raums wird angeregt, für die gesamte Bebauung Vorgärten mit einer Mindestdiefe von 5,0 m vorzusehen, um Reformansätzen des bürgerlichen Wohnungsbaus um 1900 Rechnung zu tragen. Außerdem sollte zur Verbesserung der öffentlichen und halböffentlichen Wahrnehmung eine öffentliche Durchwegung durch die Blöcke gesichert werden. Damit könnten nicht nur die privaten Grundstücksnutzer, sondern auch die Allgemeinheit die grünen Blockinnenbereiche wahrnehmen. Es seien bei den townhouse-Grundstücken viele Garagentore zu erwarten, dies stelle einen erheblichen Mangel der Gestaltung des öffentlichen Raums dar. Es fehlten Aussagen zur Zahl der Tiefgaragenstellplätze und zur Gestalt der Rampen. Wendehämmer trügen entgegen den Aussagen in der Begründung dazu bei, Abgas- und Schallbelastungen zu reduzieren.

Einige Formulierungen der Begründung seien missverständlich. Zur Aufwertung der Grünflächen müssten die Verlängerte Kleine Kurstraße und die Alte Leipziger Straße als Spielstraßen, zumindest jedoch als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden. Es wird befürchtet, dass die Bürgersteige zu schmal geplant wurden und eine barrierefreie Nutzung nicht möglich sein werde.

5. Sicherheitsbelange

Das Auswärtige Amt als Anlieger regt größere Sicherheitszonen an. Darunter fallen die Sperrung der Kurstraße für den öffentlichen Verkehr, die Ausbildung von Sackgassen, die Verschiebung von Baugrenzen und der Verzicht auf Stellplätze und Garagen in bestimmten Bereichen insbesondere entlang der Kurstraße.

6. Verringerung der Grünfläche, Fehlen von Ausgleichsmaßnahmen

Neben der Verringerung der Grünfläche und der Erhöhung des Grünflächendefizits wird das Fehlen von Ausgleichsmaßnahmen kritisiert. Dass, wie in der Begründung ausgeführt, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich seien, wird bezweifelt. Die Reduzierung der Grünfläche wäre nicht umweltverträglich, die geplanten Grünflächen, insbesondere die nördliche, seien zu klein und damit nicht nutzbar und könnte auch nicht naturwirksam werden. Sie würden außerdem durch die geplante Bebauung verschattet, damit sinke ihre Nutzungsqualität. Die Qualitäten der vorhandenen Grünflächen werden unterschiedlich beurteilt, jedoch wird angezweifelt, ob durch die Planung tatsächlich eine Verbesserung erfolgen wird. Es wird angeregt, die private Stellplatzanlage in die nördliche Grünfläche zu verlagern. Mit der Grünflächenplanung würde das ökologische Potenzial des Freiraums geschwächt und die Funktion der Fläche für das stark belastete Innenstadtklima, den Biotopverbund, die Erholung der Bevölkerung sowie die Sichtachsen ginge unwiederbringlich verloren. Um zumindest eine Grünverbindung zwischen den beiden Grünflächen zu erhalten, müsse die Bebauung im WA 3 verringert werden.

In mehreren Schreiben wird eine Entwidmung der öffentlichen Grünfläche abgelehnt, da keine Gründe des Allgemeinwohls vorlägen.

Die Naturschutzverbände regen folgende zusätzlichen Grünfestsetzungen an. Es soll eine maximale Dachneigung festgesetzt werden, um damit eine Dachbegrünung zu sichern. Außerdem solle eine Fassadenbegrünung festgesetzt werden. Zur Erhöhung des Vegetationsanteils müssten weitere Vorgartenbereiche vorgesehen werden, Wegebeläge dürften nur in wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Außerdem seien Festsetzungen zur Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken zur Grundwasseranreicherung notwendig. Im Bebauungsplan müssten außerdem die Standorte für die Ersatzbäume geklärt sein.

7. Spindlerbrunnen

Mehrere Anregungen betreffen den Spindlerbrunnen. Dabei wird entweder der Erhalt des Brunnens an seinem jetzigen Platz gefordert oder eine unzureichenden Sicherung eines

Ersatzstandortes befürchtet. Die in Aussicht gestellte Gestaltung zum Brunnen und zur Freifläche sei eine Täuschung.

8. Verfahren

Zum Verfahren und zur Abwägung der Ergebnisse der von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung wird befürchtet, dass im Entwicklungsgebiet der Bebauungsplan hätte schneller aufgestellt werden müssen. Das Planungsziel lasse außerdem keinen Bezug zur Hauptstadtfunktion erkennen, womit der Bebauungsplan nicht den Entwicklungszielen entspräche.

Die Abwägung des Konflikts mit der Bereichsentwicklungsplanung Mitte wird als nicht ausreichend empfunden. Es wird eine vergleichende Darstellung und eine Annäherung der beiden Planungen angeregt. Bereits bei der Änderung des Flächennutzungsplans sei das Abwägungsgebot verletzt worden. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen könne nicht mehr für die Abwägung heran gezogen werden, da dieser die aktuelle Bevölkerungsentwicklung nicht berücksichtige. Was das Planwerk anbelange, so sei die beschlossene Fassung verbindlich; diese sei jedoch durch die Vorschläge der Verwaltung geändert – ohne erneut einen Beschluss zu fassen.

Die Planung widerspräche außerdem dem Landschaftsprogramm. Das im Planwerk Innenstadt formulierte Ziel, des Erhalts von Sichtachsen, sei nicht berücksichtigt. Ebenso widerspräche der Neubau von Straßen dem Ziel, die vorhandene Infrastruktur besser zu nutzen. Das Planungsziel, Stärkung der historischen Innenstadt, könne bei der Grünfläche nicht nachvollzogen werden. Die Planung würde zu einer einseitigen Bevölkerungsstruktur führen, da sich die Wohnungen im Gebiet nur Besserverdienende leisten könnten.

Das Verfahren solle vom Bezirksamt Mitte durchgeführt werden.

Das Bezirksamt Mitte erneuert die vorgebrachten Bedenken aus der Stellungnahme der TÖB und bemängelt, dass die diesbezügliche Abwägung nicht vor der öffentlichen Auslegung erfolgt sei. Zudem wurde angemerkt, dass die öffentliche Auslegung nicht bürgerfreundlich sei, da diese teilweise während der Schulferien erfolgte. Der Bezirk Mitte hat sich im Rahmen der TÖB-Beteiligung für den Erhalt der Grünfläche ausgesprochen und auf die Ziele der Bereichsentwicklungsplanung hingewiesen.

Das Vermessungsamt verwies darauf, dass die Planunterlage nicht aktuell sei, da sich die Abgrenzung zur Werderstraße verändert habe und diese den Geltungsbereich nur noch tangiere. Daher sei der Titel zu überprüfen. Zudem seien ehemalige Straßenbezeichnungen nicht mehr Bestandteil der Planunterlage. Auf Berichtigungen bezüglich einiger Bezeichnungen und Baugrenzen wurde hingewiesen.

Desweiteren wurde auf die Notwendigkeit von Leitungsumverlegungen verwiesen.

Außerdem wurde angeregt, den Geltungsbereich hinsichtlich der Abgrenzung zum Bebauungsplan 1-2b zu überprüfen, da davon auszugehen sei, dass beide Bebauungspläne hinsichtlich der Überprüfung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemeinsam beurteilt werden müssten.

9. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Es wurde vorgebracht, dass in der Begründung die haushaltsmäßigen Risiken, wie z.B. Bodenverunreinigungen, Restitutionsansprüche bzw. durch die Planung verursachter Leerstand in landeseigenen Wohnungen, nicht erwähnt würden.

Die hohe Nachfrage nach den Grundstücken belege nicht die Attraktivität der Lösung, sondern ergäbe sich aus der „unmöglichen öffentlichen Subventionierung“ des Projektes.

Abwägung der Anregungen der öffentlichen Auslegung

Zu 1.) Generelle Planungsziele

Die generellen Ziele der Planung, wie die Schaffung von attraktiven Angeboten für das Wohnen in der Innenstadt in Form einer kleinteiligen Wohn- und Geschäftshausbebauung als nachhaltige Standortentwicklung, die von den Bürgerinnen und Bürgern sowohl befürwortet als auch abgelehnt wurden, werden weiterverfolgt. Erfahrungsgemäß melden sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Befürworter einer Planung seltener schriftlich zu Wort. Unter denjenigen, die sich während der öffentlichen Auslegung die Planung haben erläutern lassen, jedoch keine schriftlichen Anregungen vorgebracht haben, war eine deutliche Zustimmung erkennbar. Das Land Berlin hält daher an den Planungszielen fest.

Das Planungsziel, die Bebauung des Friedrichswerders, wurde bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung im Rahmen des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans abgewogen sowie in den Beteiligungsverfahren zum Planwerk Innenstadt als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen Planung erörtert. Durch die Planung werden die Jägerstraße, die Kleine Jägerstraße, die Alte Leipziger Straße und die Kleine Kurstraße wieder erlebbar. Selbst die Planstraße nimmt eine historische Situation auf. In Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung wird daher im Bebauungsplan das Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung durch Innenverdichtung, der Belebung und Durchmischung der Innenstadt, der Wiederaufnahme des historischen Stadtgrundrisses und der Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebots mit privaten Gärten an einem zentralen Standort sowie die Fassung des Stadtraums in diesem Bereich höher gewichtet, als der Erhalt der gesamten bisherigen öffentlichen Grünanlage.

Die Einschränkung ökologischer Funktionen und ein quantitatives Grünflächendefizit werden in die Abwägung eingestellt, weil es sich um einen herausragenden innerstädtischen Standort handelt, an dem die Spuren der historischen Stadt aufgegriffen, diese in ihren Proportionen wieder erlebbar wird und gleichzeitig attraktive moderne Wohn- und Arbeitsformen entstehen können. Die historische Stadt ist durch Kriegszerstörung und Abriss im Plangebiet und in seinem weiteren Umfeld weitgehend verschwunden. Der Städtebau der Moderne, der sich südlich des Plangebiets großräumig anschließt, verwischt die historischen Spuren weitgehend und verleitet zu einem falschen Bild der historischen Stadt. So wird häufig irrtümlich geglaubt, dass es sich bei der Grünfläche auf dem Friedrichswerder um die historischen Wallanlagen handelt. Damit wird das Bild der historischen Stadt, in der die Bebauung auf dem Friedrichswerder bis an die frühere Stadtmauer heranreichte, völlig verfälscht. Den Anregungen zur Änderung der generellen Planungsziele konnte nicht entsprochen werden.

Zu 2.) Art der Nutzung

Mit den Festsetzungen zur Art der Nutzung wird das Allgemeine Wohngebiet gegliedert. Damit soll ein hoher Wohnanteil sicher gestellt und eine mögliche künftige schleichende Umwidmung verhindert werden.

Die Gliederung erfolgte aus städtebaulichen Gründen: nämlich dort, wo durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen eine hohe GRZ und damit im Verhältnis zur gesamten Geschossfläche eine hohe Ausnutzung im Erdgeschoss möglich ist, sollen die Einzelhandels- und andere Nutzungen, gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO, im zweiten Vollgeschoss nur ausnahmsweise zulässig sein.

Von der Frequentierung in bestimmten Bereichen ist die Zulässigkeit dieser Nutzungen jedoch nicht abhängig, da sie zum einen im Allgemeinen Wohngebiet der Versorgung der Bevölkerung dienen und zum anderen sie prinzipiell im ersten Vollgeschoss - das für die Frequentierung ausschlaggebend ist - zulässig sind. Welche wirtschaftlichen Gründe gesehen werden, wird in der Anregung nicht ausgeführt und ist auch nicht erkennbar, zumal in den in der Anregung angesprochenen Bereichen WA 2.2 und WA 3.6 keine unterschiedlichen Regelungen getroffen werden und im zweiten Vollgeschoss die im WA allgemein zulässigen Nutzungen nicht eingeschränkt werden.

Die Begründung wird bezüglich ihrer Aussage zur Nutzungsmischung der Bebauung in der Leipziger Straße ergänzt und einige Formulierungen präzisiert.

Zu 3.) Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung im Mischgebiet MI1 wird durch die Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen, unter Angabe der zulässigen Oberkante (OK) sowie der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) als erweiterte Baukörperausweisung definiert. Durch

diese Festsetzung wird das beabsichtigte Bauvorhaben nicht eingeschränkt, ein Planungsschaden entsteht somit nicht.

Die GFZ für den Baublock MI1 ist so bemessen, dass eine vollständige Überbauung in voller Höhe nicht möglich ist. Mit der erweiterten Baukörperausweisung soll den Bauherren die Möglichkeit zu einer flexiblen Gestaltung eingeräumt werden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Rahmens. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgelegt, dass Erker, Loggien, Terrassen usw. zum Blockinnenbereich möglich sind. Das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme bleibt davon unberührt.

Die Erlebbarkeit des historischen Stadtgrundrisses bestimmt sich nicht allein durch die Höhen der Gebäude, wichtiger sind die Schaffung der Baufluchten überhaupt und die Proportionen im Stadtraum, die sich mehr noch als durch die Höhen durch die Breite der Parzellen bestimmen. Hier soll mit einer kleinteiligen Parzellenstruktur und mit vielen verschiedenen Bauherren eine städtische Vielfalt angestrebt werden, wie sie auch historisch vorhanden war. Die historische Stadt soll nicht originalgetreu wieder errichtet werden. Es handelt sich bei der Planung um eine kritische Rekonstruktion. In diesem Teil des Friedrichswerder existierten verschiedene bauliche Höhen zu verschiedenen Zeiten. Die möglichen Höhen im Plangebiet wurden eingehend untersucht. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass Geschosse in Neubauten in der Regel niedriger sind als im Altbau. Die geplanten Höhen orientieren sich im wesentlichen an dem noch im Plangebiet vorhandenen Gebäude in der Niederwallstraße und an Höhen der Gebäude in der Umgebung des Plangebiets. Geringere Abstandflächen aufgrund der vorhandenen Straßenbreite ergeben sich im Plangebiet hauptsächlich an der Nieder- und der Oberwallstraße. Zu öffentlichen Verkehrsflächen betragen die Tiefen der Abstandflächen 0,5 H. Durch die Zurücksetzung des obersten Vollgeschosses in der Nieder- und der Oberwallstraße wird jedoch auf die gegenüberliegende Bebauung Rücksicht genommen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Dies wurde anhand von verschiedenen Haustypen im Rahmen der Ausformulierung des städtebaulichen Konzepts eingehend untersucht und bewiesen.

Zu 4.) Gestaltung des öffentlichen Raumes

Hinsichtlich der Gestaltung des öffentlichen Raumes wurde bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts die Frage, wo Vorgärten vorzusehen sind, ausführlich erörtert. Reagiert werden muss Anfang des 21. Jahrhunderts nicht auf die baulichen Missstände des 19. Jahrhunderts und die schlechten Wohnverhältnisse eines großen Teils der Bevölkerung in der damaligen Zeit. Im Plangebiet lassen sich gut belichtete und besonnte Wohnungen herstellen, so dass der Anregung die Reformansätze des bürgerlichen Wohnungsbaus umzusetzen, nicht entsprochen wurde. Mit dem Bebauungsplan wird ein Konzept gesichert, in dem in den Straßenzügen mit beidseitiger Bebauung der historische Stadtraum mit seinen Baufluchten und

einer gewissen Dichte wieder erlebbar wird. Die Bereiche, die an öffentliche Grünanlagen angrenzen, sollen jedoch Vorgärten erhalten.

Auch die Frage der öffentlichen Durchwegung wurde erörtert. So wurde im Vorentwurf zum Bebauungsplan, der bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellt wurde, ein halböffentlicher Bereich und eine öffentliche Durchwegung in einem Baublock auf Höhe des Hausvogteiplatzes vorgesehen. Hiergegen sprachen im weiteren Verfahren verschiedene Argumente: zum einen soll sich die Einteilung in Straßen und Blöcke stark am historischen Stadtgrundriss orientieren, zum anderen wurden die Nutzbarkeit, die soziale Kontrolle, die Pflege und der Unterhalt dieses halböffentlichen Raums als problematisch eingestuft. Deshalb wurde auf eine öffentliche Durchwegung verzichtet. Was die Erlebbarkeit von Stadtgrün anbelangt, so war zum einen die historische Stadt in diesem Bereich eher steinern, zum anderen bleibt mit den öffentlichen Parkanlagen und den Vorgärten Stadtgrün weiterhin erlebbar. Eine Durchwegung aus Gründen der Wegeverkürzung ist nicht erforderlich, da die Wegstrecken im Plangebiet relativ kurz sind und die Baublöcke auf Grund der geringen Größe keine Durchquerung erfordern. Eine Belastung der Eigentümer unter Berücksichtigung der angestrebten kleinteiligen Parzellenstruktur ist daher nicht begründbar.

Da davon auszugehen ist, dass ein Teil der Eigentümer, die Erdgeschosszonen auch gewerblich nutzen will, wird die Befürchtung, dass Garagentore und Rampen den öffentlichen Raum stark prägen, nicht geteilt. Die Frage von Gestaltungsvorgaben für Einfahrten und Garagentore wurde erörtert. Hier soll jedoch dem gestalterischen Willen der Hauseigentümer nicht vorgegriffen und das Gebot der planerischen Zurückhaltung befolgt werden. Die Entscheidung, ob und wie geparkt wird, wird den zukünftigen Eigentümern überlassen. Eine Stellplatznachweispflicht gibt es im Land Berlin mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl für öffentlich zugängliche Gebäude nicht. Insofern müssen im Bebauungsplan keine Regelungen dazu getroffen werden. Die verkehrlichen Auswirkungen sind im dichten innerstädtischen Straßennetz verträglich. Sackgassen mögen im einzelnen zu einer Beruhigung an einzelnen Standorten beitragen, jedoch sind sie in Innenstädten häufig gestalterisch unbefriedigend. Sie entsprächen auch nicht dem Ziel der Wiederaufnahme des historischen Stadtgrundrisses.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Der Bebauungsplan setzt jedoch für die Planstraße einen verkehrsberuhigten Bereich - wie angeregt – fest. Die Nutzung der öffentlichen Straßen wird mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden, ggf. durch verkehrsrechtliche Maßnahmen. Vorgesehen sind im Rahmen der Gesamtplanung für die Breite der Gehwege in der Regel mindestens 3,0 m. Damit sind diese auch für die Benutzung mit Rollstuhl, Kinderwagen, Spielgerät etc. ausreichend breit und eine barrierefreie Nutzung möglich. Lediglich an der Südseite der Alten Leipziger Straße ist für den

Gehweg nur eine Breite von 2,0 m vorgesehen. Dies ist jedoch hinnehmbar, weil der Gehweg unmittelbar an die Parkanlage mit zusätzlichen Wegen angrenzt.

Zu 5.) Sicherheitsbelange

Die Belange des Auswärtigen Amtes, die i.S. von § 247 BauGB bezüglich der Sicherheitszonen geltend gemacht wurden, wurden bei der Ausarbeitung der Planung ausführlich erörtert. Dies hatte Einfluss auf die Planung der Jägerstraße, die Planung der nördlichen öffentlichen Grünfläche, die Gestaltung und Nutzung der Kurstraße mit eingeschränkten Zufahrts- und Parkmöglichkeiten sowie die Berücksichtigung einer privaten Stellplatzanlage für die Zwecke des Auswärtigen Amtes. Weitergehende Einschränkungen würden die Planungsziele generell in Frage stellen. Daher wurden die Sicherheitsfragen in einem gesonderten Gespräch mit dem Auswärtigen Amt nochmals erörtert und geklärt, haben jedoch keine Auswirkungen auf die Planung, da sie sich im künftigen öffentlichen Straßenland realisieren lassen und keine Festsetzungen im Bebauungsplan erfordern.

Zu 6.) Verringerung der Grünfläche, Fehlen von Ausgleichsmaßnahmen

Für die Beurteilung, ob Ausgleichsmaßnahmen für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich sind, ist § 1a BauGB zugrunde zu legen. Dieser besagt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft hier zu. Maßgeblich für die Beurteilung ist in diesem Fall der § 34 BauGB. Es wurde geprüft, ob und in wie weit eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig wäre. Diese Prüfung hat ergeben, dass kein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt, da sich die beabsichtigte Bebauung sowohl nach Art wie Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt – vorbehaltlich der Einziehung der öffentlichen Grünanlage. Demnach gibt es gem. § 1a BauGB keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Für den Verlust der Bäume und deren Ersatz ist die Baumschutzverordnung zugrunde zu legen. Im Fachgutachten wurde errechnet, dass 1.132 Ersatzbäume gepflanzt werden müssten. Diese können im Plangebiet nicht untergebracht werden. Über die Ersatzpflanzungen wird im Genehmigungsverfahren nach Baumschutzverordnung entschieden.

Die Entwidmung der öffentlichen Grünfläche erfolgte nur für die Teile, die zukünftig nicht mehr als Parkanlage dienen. Sie wurde im Amtsblatt für Berlin vom 21. Mai 2004, S.2126, bekannt gemacht und wurde nach der Zustimmung des Abgeordnetenhauses am 16. Juni 2004 wirksam. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde dahingehend präzisiert. Als Gründe des Allgemeinwohls, die für eine Entwidmung angeführt werden, gelten auch die Belange, die im Bebauungsplanverfahren abgewogen werden. Hier haben, wie bereits ausgeführt, die Belange, die den Zielen der Planung zugrunde liegen, Vorrang, gegenüber dem Belang der Erholung der

Bevölkerung. Die Entwidmung der öffentlichen Grünanlage ist für die Durchführung des Bebauungsplans notwendig.

Der Verlust an öffentlicher Grünfläche soll durch eine qualitative Aufwertung mit einem differenzierten Angebot ausgeglichen werden. Gerade in Innenstädten kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Versorgung mit Freiflächen optimal ist und den Richtwerten entspricht. Hier bieten sich oft andere Feiraumqualitäten an, z.B. in Form von Aufenthaltsqualitäten auf Straßen und insbesondere Plätzen, durch die Erlebbarkeit von schönen Stadträumen, z.B. auch Wasserläufen oder historische Straßenzügen.

Die beiden Grünflächen haben mit insgesamt 1 ha Größe in etwa die Größe des Lustgartens. Es gibt in und außerhalb Berlins genügend Beispiele dafür, dass auch kleinere Grünflächen hervorragende Aufenthaltsqualitäten aufweisen können und nicht „Restgrünflächen“ sein müssen. Die Planung von zwei Grünflächen bietet auch die Chance, damit unterschiedliche Funktionen zu erfüllen und verschiedene Nutzergruppen anzusprechen. Eine Verschattung von Teilen der nördlichen Grünflächen durch die geplante Bebauung wird sich auf späte Nachmittagsstunden beschränken. Auch die südliche Grünfläche wird nur in Teilbereichen während weniger Stunden am Tag verschattet sein. Dies haben Untersuchungen im angrenzenden Bebauungsplanverfahren ergeben. Eine hohe Gestaltungsqualität soll auch mit der Durchführung einer umfassenden Befragung der potenziellen Nutzer und eines anschließenden Wettbewerbsverfahrens erzielt werden. Dies kann jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren gesichert werden, sondern ist eine Frage, der weiteren Planung.

Der Standort der privaten Stellplatzanlage wurde geprüft und trägt den Sicherheitsbelangen des Auswärtigen Amtes Rechnung. Durch diese Stellplatzanlage verringert sich der Grünflächenanteil im Plangebiet zusätzlich, sie ist aber für die Bedürfnisse des Auswärtigen Amtes notwendig. Bei einer Planung im Bereich der nördlichen Parkanlage, würde diese in ihrer Funktion wesentlich eingeschränkt werden. Die Auswirkungen auf die Funktionalität und die Gestaltung der südlichen Parkanlage, die immerhin mit ca. 0,7 ha mehr als doppelt so groß ist, sind wesentlich geringer.

Die Einschränkung ökologischer Funktionen wird in die Abwägung eingestellt. Bei der Frage, ob eine Planung umweltverträglich ist, sind auch andere Fragen heranzuziehen. Zum Beispiel werden Wohnungen und Arbeitsplätze an einem zentralen gut erschlossenen Standort geschaffen. Dabei ist davon auszugehen, dass sich Fahrhäufigkeit und Fahrwege insgesamt reduzieren und auch Belastungen, die durch den motorisierten Individualverkehr entstehen verringern. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sollen durch Dachbegrünungen und durch Verbesserungen im öffentlichen Raum gemindert werden.

Was die Sichtachsen anbelangt, so ist deren Schaffung kein vordringliches Ziel des Planwerks Innenstadt. Zwar ist es richtig, dass durch die Bebauung des Friedrichswerders Sichtbeziehungen verloren gehen, dafür wird aber ein abwechslungsreicher Stadtraum

entstehen, in dem die historischen Sichtbeziehungen erlebbar sind. Platzräume wie der Werdersche Markt und der Hausvogteiplatz werden gefasst.

Den Anregungen der Naturschutzverbände zu zusätzlichen Grünfestsetzungen kann nicht Rechnung getragen werden. Die Festsetzung einer Dachneigung und Fassadenbegrünung widerspräche dem Gebot der planerischen Zurückhaltung. Jedoch sichert die 12. textliche Festsetzung, als gestalterische Regelung, dass Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30° und einer Fläche von mehr als 50m² zu begrünen sind. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB liegen nicht vor.

Weitere Gestaltungsfestsetzungen sollten weitgehend vermieden werden, um den zukünftigen Eigentümern Gestaltungsspielraum zu geben. Auch zur Erhöhung des Vegetationsanteils sind keine weiteren Vorgartenbereiche vorgesehen, da die Wiederaufnahme des historischen Stadtgrundrisses und dessen Erlebbarkeit Vorrang (s.o.) genießen. Dieser Vorrang gilt auch hinsichtlich der Forderung, Bauflächen im WA3 zu reduzieren, um eine zusätzliche Grünverbindung zu erhalten. Was die Wegebeläge anbelangt, so wird im Bebauungsplan nicht den weiteren Planungen für die Parkanlagen vorgegriffen. Regenwasser kann auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen versickern; eine Festsetzung erfolgt – mangels Rechtsgrundlage – nicht.

Zu 7.) Spindlerbrunnen

Die Verlegung bzw. Erhaltung des Spindlerbrunnens war auch Gegenstand der Abwägung des benachbarten Bebauungsplans 1-2b. Der Spindlerbrunnen bleibt erhalten und bekommt einen neuen Standort innerhalb der südlichen Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-209. Der Brunnen wird im Bebauungsplan symbolisch als Vorschlag eingeordnet. Weitere Regelungen hierzu werden im Zusammenhang mit der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel im Bebauungsplangebiet I-209 getroffen. Der präzise Standort soll im Rahmen eines Gestaltungswettbewerbs gefunden werden. Die Standortverlagerung des Spindlerbrunnens ist im Haushalt der Entwicklungsmaßnahme berücksichtigt. Eine öffentliche Zugänglichkeit der Grünfläche, in die der Brunnen integriert werden soll, bleibt gewährleistet, da der Bebauungsplan eine öffentliche Parkanlage festsetzt.

Zu 8.) Verfahren

Zum Verfahren ist folgendes zu bemerken: richtig ist, dass gem. § 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB, die Gemeinde im Entwicklungsgebiet Bebauungspläne ohne Verzug aufzustellen hat, um die vorgesehenen Entwicklungen im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen. Bei der Entwicklungsmaßnahme Parlaments- und Regierungsviertel wurden zunächst die Entwicklungen gesichert, die unmittelbar die Standortsicherung für den Regierungsumzug und die Hauptstadtfunktion betrafen. Neben der Ansiedlung der Hauptstadtfunktion ist die

Vermeidung monofunktionaler Stadträume sowie die Durchmischung des Regierungsviertels mit städtischen Funktionen wie Wohnen, wohnungsnaher Infrastruktur, Einzelhandel, Handwerk, Gastronomie und Kultur und Wissenschaft Entwicklungsziel. Diesem Ziel der Durchmischung und damit der Vermeidung monofunktionaler Strukturen im städtebaulichen Entwicklungsbereich wird mit dem Bebauungsplan Rechnung getragen. Da es sich bei den Flächen im Geltungsbereich um öffentliche Flächen handelt, war die Verwirklichung der Entwicklungsziele nicht gefährdet. Insofern liegt kein Verstoß gegen § 166 BauGB vor.

Die von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Abwägung des Planungskonflikts mit der Bereichsentwicklungsplanung Mitte und dem Landschaftsprogramm erfolgte auch im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan. Mit diesem wurde bereits die planerische Entscheidung getroffen, einer Bebauung auf dem Friedrichswerder den Vorrang einzuräumen. Das quantitative Grünflächendefizit wird dabei hingenommen. Ihm soll durch eine qualitative Verbesserung in Form einer Aufwertung der Parkanlagen im Plangebiet und seiner weiteren Umgebung sowie einer Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum begegnet werden. Generell sind Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche W1 dar. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen wurde im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan berücksichtigt, die Änderung des Flächennutzungsplans ist rechtskräftig und somit für die Verwaltung verbindlich. Auch im Zusammenhang mit den Diskussionen um den Stadtumbau und der demografischen Entwicklung gilt der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Dies ist als ein Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu verstehen. Die Bereichsentwicklungsplanung ist als sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung in der Abwägung zu berücksichtigen. Auf Grund der bundesrechtlichen Unterscheidung hat der Flächennutzungsplan - unter Berücksichtigung der Entwicklungsfähigkeit – gegenüber dem BEP ein stärkeres Gewicht. Der Flächennutzungsplan stellt im Gegensatz zur Bereichsentwicklungsplanung ein Baugebiet dar.

Auf der Grundlage des Planwerks Innenstadt - eine von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung - wurde das städtebauliche Konzept entwickelt. Dieses entspricht der Idee des Planwerks. Ziel der Umsetzung des Planwerks ist die Stärkung der Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort durch Verbesserung des Wohnraumangebotes, der stadttechnischen und infrastrukturellen Ausstattung, der Wohnfolgeeinrichtungen und der Aufenthaltsqualität der städtischen Räume. Die bauplanungsrechtliche Abwägung zwischen Sicherung der bestehenden Grünfläche und der Wiederbebauung des Friedrichswerder hatte dies zu berücksichtigen. Dabei wurde auch abgewogen, wie man eine Innenstadt zu einem attraktiven Wohnstandort für Bevölkerungsgruppen machen kann, die sonst ins Umland abwandern. In diesem Kontext ist auch die geplante Aufwertung der Grünflächen auf dem

Friedrichswerder zu sehen. Zu berücksichtigen ist ebenfalls, das mit der Wiederbebauung des Friedrichswerder die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet werden kann.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs zum angrenzenden Bebauungsplan 1-2b wurde geprüft. Die umweltschützenden Belange wurden in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan I-209 handelt es sich nicht um ein Vorhaben im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), das aufgrund seiner Art, seiner Größe oder seines Standortes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben könnte. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG ist daher nicht zwingend vorgeschrieben.

Da die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3b Abs. 2 UVPG auch besteht, wenn mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen (kumulierende Vorhaben) zusammen die maßgebliche Größen- und Leistungswerte erreichen, wurde auch der Zusammenhang mit angrenzenden Projekten überprüft. Ein zeitlicher und funktionaler Zusammenhang der angrenzenden Bebauungspläne besteht nicht.

Der zum Spittelmarkt angrenzende Bebauungsplan 1-2b, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Fassung der Platzkante durch die Ausweisung eines Kerngebietes schafft, ist aus der Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 1-2, der den Raum um den Spittelmarkt neu ordnen und städtebaulich aufwerten soll, hervorgegangen. Ein kumulierendes Vorhaben ergibt sich auch aus den Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-2b nicht, da es sich weder um ein Vorhaben derselben Art handelt, noch stehen sie in einem engen Zusammenhang.

Beide Bebauungspläne befinden sich zwar im Bereich der Entwicklungsmaßnahme, jedoch begründet dieser Zusammenhang – wie in der Anregung vorgetragen - an sich noch kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange war ins Intranet eingestellt und hätte vom Bezirk nachvollzogen werden können. Die öffentliche Auslegung zum Teil in den Schulferien war insofern unbedenklich, da keine schulischen Belange im Bebauungsplanverfahren betroffen waren.

Die Anregung des Vermessungsamtes hinsichtlich redaktioneller Berichtigung wird berücksichtigt; der Titel gewährleistete die nötige Anstoßwirkung, so dass die erforderliche Aufgabe erfüllt wurde und wird daher beibehalten.

Bezüglich der Leitungsumverlegungen wird der Hinweis an den Entwicklungsträger weitergegeben. Für die Festsetzung hat er keine Auswirkungen.

Zu 9.) Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die Begründung wird ergänzt und einige Formulierungen präzisiert. Die haushaltsmäßigen Auswirkungen der städtebaulichen Neugestaltung des Friedrichswerder sind insgesamt erfasst

und in der Kosten- und Finanzierungsplanung der Entwicklungsmaßnahme eingestellt; dies betrifft auch evt. kassenwirksame Auswirkungen von Restitutionsansprüchen.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange wurden sorgfältig geprüft und ausgewertet. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Der zukünftige Standort des Spindlerbrunnens wird mit einem Symbol als Vorschlag innerhalb der öffentlichen Grünfläche dargestellt. Diese Änderung wurde auf dem Bebauungsplan am 16. Juni 2004 vermerkt, berührt jedoch - da es sich nur um eine Vorschlagseintragung handelt - nicht die Grundzüge der Planung, so dass eine nochmalige Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich war.

Die anderen Anregungen führen nicht zu einer Planänderung. Einige Anregungen werden aber hinsichtlich der Abwägung und von Formulierungen in der Begründung aufgegriffen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt und präzisiert.

5. Pilotprojekt Gender-Mainstreaming

Auf der Grundlage eines Beschlusses des Abgeordnetenhauses vom 14.06.2001 berichtet der Senat mit Drucksache 15 / 507 vom 31.05.2002 über die Umsetzung des Gender-Mainstreaming-Ansatzes in der Berliner Politik und Verwaltung. Gender-Mainstreaming besteht in der (Re-)Organisation, Verbesserung, Entwicklung und Evaluierung der Entscheidungsprozesse, mit dem Ziel, dass die an politischer Gestaltung beteiligten Akteure und Akteurinnen den Blickwinkel der Gleichstellung zwischen Frauen und Männern in allen Bereichen und auf allen Ebenen einnehmen. Gender-Mainstreaming ist ein Instrument zur Herbeiführung von Geschlechtergerechtigkeit und zielt damit sowohl auf die Veränderung der Lebenssituation von Frauen als auch der von Männern.

Um die unterschiedlichen Strukturen und Aufgaben der Berliner Verwaltung bei der konzeptionellen Weiterentwicklung und Erprobung des Gender-Mainstreaming berücksichtigen zu können, werden auf der Ebene der Haupt- und Bezirksverwaltungen Pilotprojekte initiiert. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat den Bebauungsplan I-209 („Friedrichswerder-West“) als eines von drei Pilotprojekten ausgewählt. Dabei werden die verbindliche Bauleitplanung, der landschaftsplanerische Wettbewerb, die Planungen für den öffentlichen Raum und die Bieter- und Vergabeverfahren für den Grundstückserwerb unter Kriterien des Gender-Mainstreaming geprüft und weiterentwickelt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte dies zunächst im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Dabei wurden zusätzliche Träger und Stellen öffentlicher

Belange und andere berührte Gruppen angesprochen, um sich speziell zu dieser Frage zu äußern. Dem Beteiligungsmaterial zu dieser Frage wurde ein spezieller Kriterien- und Erläuterungskatalog beigelegt, der über den sonst üblichen Rahmen und Konkretisierungsgrad in der verbindlichen Bauleitplanung hinausging.

Es gingen drei Stellungnahmen dazu ein. Die geplante kleinteilige Bebauung und die angestrebte Nutzungsmischung wurden positiv bewertet, jedoch auch einmal als unübersichtlich kritisiert. Diese kritische Stellungnahme führte weiter aus: Die Bebauung füge sich nicht ein, da sie zu hoch sei und mit zunehmender Dichte die Identifikation und das Sicherheitsgefühl abnähme. Der Bedarf an dem geplanten Wohnraumangebot wird in Frage gestellt, das Wohnraumangebot wird insbesondere aufgrund der Lärmbelastung als für Familien nicht attraktiv eingestuft. Insgesamt würden zu viele Straßen und zu wenig Grünfläche geplant. Die Fußwege sollten breit genug angelegt werden, damit sie nicht nur der Fortbewegung, sondern auch dem Aufenthalt dienen können. Stellplätze im Vorgartenbereich könnten zu unübersichtlichen und gefährlichen Situationen auf den Fußwegen führen. Insgesamt würden zu viele Wege geplant. Die Parkanlagen sollten multifunktional sein, auf großflächige Sportanlagen sollte verzichtet werden. Aufgrund des Grünflächendefizits und der Reduzierung von Grünflächen wird eine starke Übernutzung der Grünanlagen befürchtet. Parkanlage und Fußwege sollten übersichtlich und einsehbar sein. Dies bedeutet, dass auf dichte Baumreihen und Heckenpflanzungen verzichtet werden und alle Bereiche nachts gut ausgeleuchtet sein sollten. Außerdem wurden die Sicherheitsanforderungen des Auswärtigen Amtes problematisiert.

Da bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts Aspekte des Gender-Mainstreaming, nämlich die Schaffung kleinteiliger Baustrukturen und die Errichtung von Wohnungen zur Belebung der historischen Innenstadt und Verbesserung der Nutzungsmischung eine Rolle gespielt haben, führten die vorgetragenen Anregungen zu keiner Änderung des Bebauungsplanes. Die Befürchtungen hinsichtlich einer zu hohen Dichte und hinsichtlich der Lärmimmissionen werden nicht geteilt, da die Dichte teilweise unter den häufig üblichen innerstädtischen Dichten liegt und der Straßenverkehr im Plangebiet nicht in dem Maße zunimmt, dass nennenswerte Lärmeinwirkungen entstehen. Durch die kleinteilige Parzellierung und die Eigentumsbildung, die jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung sind, wird eine hohe Identifikation der zukünftigen Bewohner mit ihrem Quartier erwartet. Die Attraktivität der geplanten Bebauung und die Nachfrage für dieses Wohnmodell hat das Vergabeverfahren für die „townhouse-Grundstücke“ unter Beweis gestellt. Vorgetragene Anregungen, die über die Bauleitplanung hinaus gehen, werden in den Vollzug des Planes gegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gab es eine Anregung zum Gender-Mainstreaming. Es wurde angemerkt, dass zum Gender-Mainstreaming gehöre, dass gute und ausreichende Spiel- und Freiräume für Kinder berücksichtigt werden müssten und diese durch die Planung verloren gingen bzw. in ihrer Qualität stark eingeschränkt werden würden.

Es ist richtig, dass die Berücksichtigung der Belange von Kindern und Jugendlichen mit zu den Aspekten des Gender-Mainstreaming gehört. Es gehören jedoch weitaus mehr Belange dazu. So sollen zum Beispiel mit Funktionsmischung und kleinteiligen überschaubaren Baustrukturen, wie im vorliegenden Fall, lebendige und sichere Städte geschaffen werden. Die Belange der Kinder- und Jugendlichen werden dadurch berücksichtigt, dass der Kinderspielplatz auch zukünftig in die südliche Parkanlage integriert wird.

Die Abwägung der Belange, die sich unter dem Aspekt des Gender-Mainstreaming ergeben, sind in die Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB – wie alle öffentlichen und privaten Belange – eingegangen, führten jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.

6. Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 17. Juni 2004 gemäß § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs zugestimmt und damit das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Im Rahmen des Festsetzungsverfahrens wurde der Bebauungsplan bezüglich der 11. textlichen Festsetzung und des Titels redaktionell berichtigt sowie die Planunterlage ergänzt. Auswirkungen auf den Inhalt oder die Abwägung ergaben sich hierdurch nicht, so dass auch insoweit ein Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich wurde.

7. Überleitungsvorschrift

Es wurde von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), 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 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), 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),

Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs und der zugehörigen Anpassungsgebiete zur Entwicklungsgebietsmaßnahme „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 16. November 2004

I. 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-209 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Vom 16. November 2004

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan I-209 vom 1. April 2004 für das Gebiet zwischen Werderstraße, Werderschem Markt, Kurstraße, südwestlicher Verlängerung der Kleinen Kurstraße, Niederwallstraße, Hausvogteiplatz, Oberwallstraße sowie für die Oberwallstraße zwischen Hausvogteiplatz und Werderstraße 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, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb von zwei Jahren, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

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

§ 5

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