

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-210

für eine nördliche Teilfläche des Geländes zwischen der Unterbaumbrücke, der Stadtbahn, der Luisenstraße und der Spree im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

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

Anlage:

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

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit
2. Plangebiet

II. Planinhalt

1. Intention des Plans
2. Wesentliche Planinhalte und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Höhe der baulichen Anlagen
 - 2.4 Bauweise
 - 2.5 Verkehrsflächen
 - 2.6 Versorgungsleitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 2.7 Öffentliche Grünflächen
 - 2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 2.9 Stellplatzbegrünung
 - 2.10 Sonstige Festsetzungen
 - 2.11 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

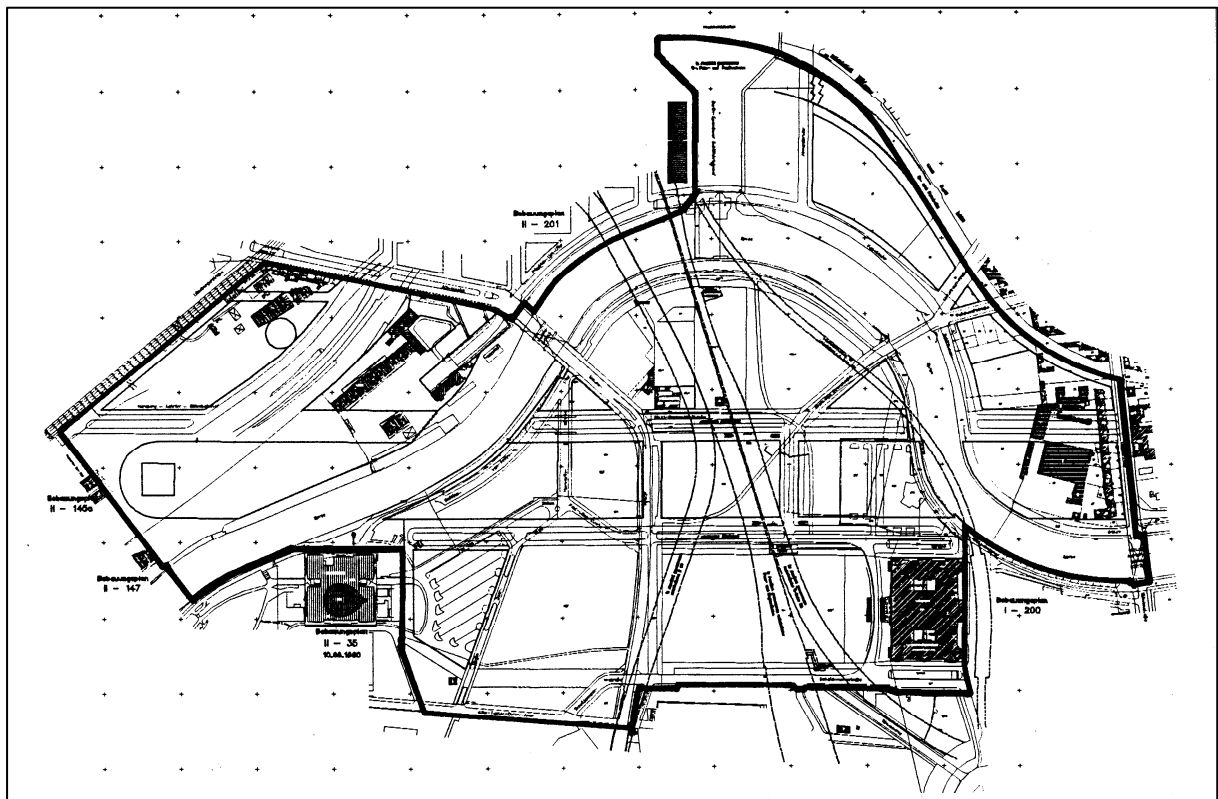
1. Umbaumaßnahmen, Sozialplan
2. Kosten und Finanzierung
3. Auswirkungen auf die Umwelt

IV. Verfahren

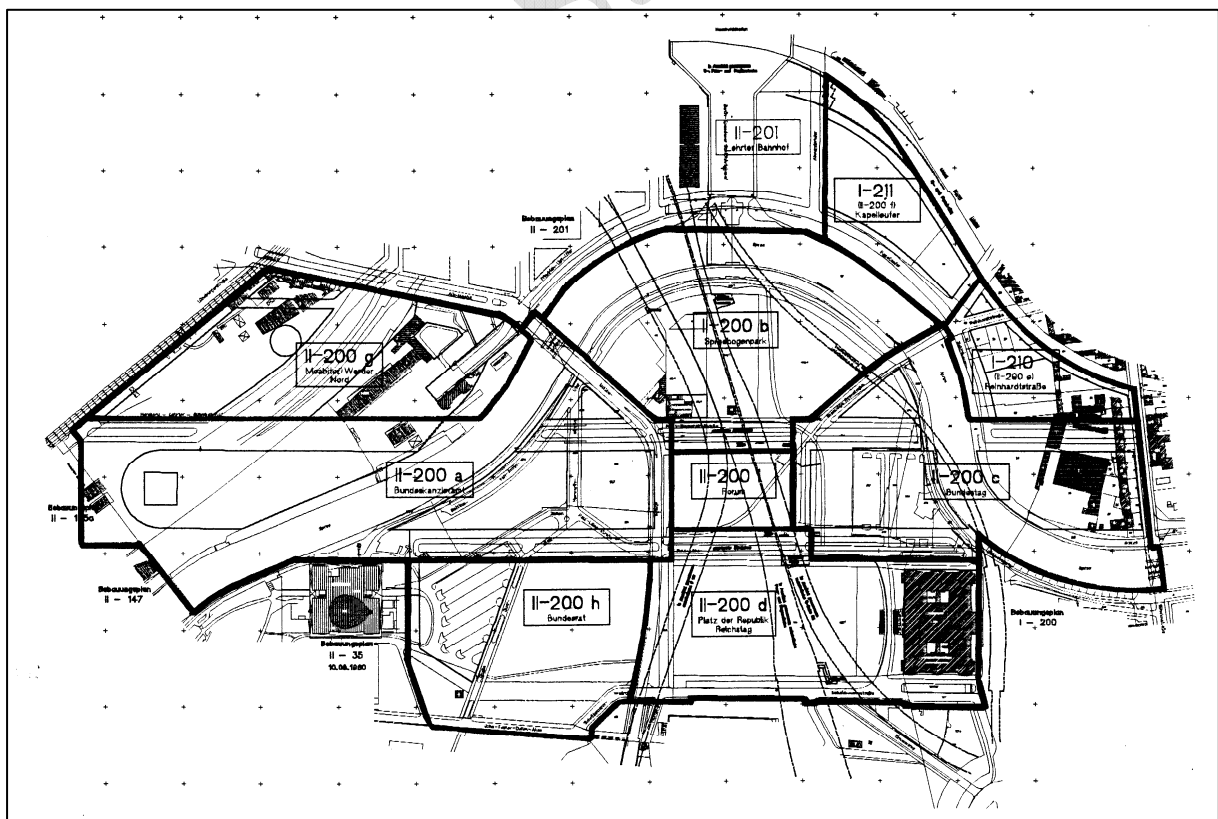
- 4.1. Aufstellung
- 4.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- 4.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 4.4. Änderungen nach dem Teilungsbeschluss
- 4.5. Öffentliche Auslegung
- 4.6. Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung
- 4.7. Zustimmung des Abgeordnetenhauses, Ergänzungen, Planreifen, Überleitungsvorschriften

Rechtsgrundlagen

SenStadtUm



Geltungsbereich des Bebauungsplans II-200 gemäß Beschluss vom 01.10.1993
M: 1 : 10. 000



Geltungsbereich nach Aufteilung in II-200a, b, c, d, g, h, i und I-210.211
M: 1 : 10. 000

Vorbemerkung

Der deutsche Bundestag hat am 20. Juni 1991 zur 'Vollendung der Einheit Deutschlands' beschlossen, dass der zukünftige Sitz des Bundestages Berlin ist.

Am 25. August 1992 unterzeichneten der Bundeskanzler und der Regierende Bürgermeister den Hauptstadtvertrag, in dem u.a. die Zusammenarbeit bei der städtebaulichen Entwicklung und die angemessene Unterbringung der Verfassungsorgane des Bundes und von Bundesbehörden geregelt wird.

Der Bundespräsident, der Deutsche Bundestag, der Bundesrat und die Bundesregierung haben ihren Sitz nach Berlin verlegt. Neben dem Bundeskanzleramt und dem Presse- und Informationsamt der Bundesregierung hat auch die Mehrzahl der Ministerien ihren ersten Dienstsitz in Berlin.

Der Spreebogen am Rande des Großen Tiergartens ist - neben Spreeinsel und Wilhelmstraße - ein räumlicher Schwerpunkt für Einrichtungen des Bundes in Berlin. Seine Nähe zum Reichstagsgebäude, in dem die Plenarsitzungen des Deutschen Bundestages stattfinden, und seine zentrale Lage in der Stadt prädestinieren ihn dafür, Einrichtungen für Parlament und Regierung aufzunehmen.

Das Plangebiet soll zu einem Stadtteil entwickelt werden, in dem vorrangig die zentralen Einrichtungen von Parlament und Regierung der Bundesrepublik Deutschland ihren Platz finden.

Dabei soll kein abgeschlossenes Parlamentsviertel entstehen, sondern ein in das vorhandene Stadt- und Freiraumgefüge integriertes Quartier, das außerhalb der ausschließlich für Parlament und Regierung reservierten Flächen mit einer Mischung von Einzelhandel und Dienstleistungen, Gewerbe, Verwaltung, Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen großstadttypische Strukturen aufweist und der Verbindungsfunktion zwischen den umliegenden Stadtvierteln unterschiedlicher Struktur und Funktion gerecht wird.

Dazu gehören öffentliche Wegebeziehungen zwischen Tiergarten, Parlamentsviertel, Spree und den angrenzenden Stadtquartieren ebenso wie das Freihalten der Spreeuferwege und die Möglichkeit einer öffentlichen Nutzung der vorhandenen Freiflächen. Private Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen werden zu erlebbaren Raumfolgen gestaltet.

Die vorhandenen ebenso wie die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu bestimmenden Grün- und Freiflächen unterstützen die ökologische Funktion des Tiergartens für die angrenzenden Stadtquartiere mit dem Ziel, die klimatische Funktion durch die neuen Gebäude und die versiegelten Flächen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Die Belange der Sicherheit für die Parlaments- und Regierungseinrichtungen sind mit dem Anspruch auf Offenheit, Gestalt- und Gebrauchsqualität öffentlicher Stadträume in Einklang zu bringen.

Das als erster Preis aus dem internationalen städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene Konzept von Schultes Architekten, in dem ein aus einem breiten Gebäudeband und begleitenden Alleen bestehendes 'Band des Bundes' vom Bahnhof Friedrichstraße an Reichstag und Kongresshalle vorbei bis auf den Moabiter Werder gelegt wird, ist Grundlage der Bauleitplanung im Planbereich II-200. Gemäß der städtebaulichen Idee sollten mit diesem Band die wichtigsten in Berlin angesiedelten Bundesinstitutionen räumlich verbunden werden: Bundestag, Bundeskanzler, Bundesrat und Bundespräsident. Der Flusslauf der Spree sollte auf der Nordseite baulich gefasst werden, auf der Südseite landschaftlich geprägt sein, so dass die Grünflächen bis an ihn heranreichen.

Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt beiderseits der ehemaligen Berliner Mauer und umfasst Teilflächen der ehemaligen Innenstadtbezirke Tiergarten und Mitte, die heute zu einem Bezirk vereinigt sind. Die Entfernung zur Spreeinsel, dem zweiten Schwerpunkt für Regierungseinrichtungen, beträgt etwa 2 km, zum östlichen Stadtzentrum (Alexanderplatz) ebenso wie zum westlichen Stadtzentrum (Bahnhof Zoo) etwa 3 km.

Das Parlaments- und Regierungsviertel wird eingerahmt:

- im Süden von der bedeutendsten innerstädtischen Grün- und Erholungsfläche des Großen Tiergartens, an dessen südlichem Rand das Diplomatenviertel wieder entsteht. Mit der Bebauung am Potsdamer Platz haben dort Nutzungen zentraler Bedeutung ihren Standort;
- im Westen und Norden von Gebäuden wahrzeichenähnlichen Charakters wie der Kongresshalle und Schloss Bellevue, dem Sitz des Bundespräsidenten, sowie vom Stadtbahnviadukt und den dahinter gelegenen Gebieten der gründerzeitlichen Wohnbebauung in Moabit und Mitte, mit ihren zentralen Einrichtungen von Polizei und Justiz und dem Krankenhausbereich der Charité, sowie dem neuen Hauptbahnhof/Lehrter Bahnhof mit seiner entwicklungsträchtigen Umgebung;
- im Osten von der Friedrich-Wilhelm-Stadt und dem südlich der Spree anschließenden Jakob-Kaiser-Haus, das weitere Büros des Deutschen Bundestages enthält.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-210 erfasst einen Ausschnitt des ursprünglich zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans II-200 'Innerer Spreebogen'.

Aufgrund unterschiedlicher Entwicklungsstände des städtebaulichen Konzepts für Teile des Plangebiets und zugunsten der termingerechten Realisierung einzelner Bauvorhaben des Bundes (insbesondere Bundeskanzleramt und Bundestag) wurde der Bebauungsplan II-200 nach Abschluss des Verfahrensschritts der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Kenntnisnahme durch den Bauausschuss des Abgeordnetenhauses über das Ergebnis der

Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken mit Beschluss der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 24. Juli 1995 aufgeteilt in die Bebauungspläne

II-200 a 'Bundeskanzleramt'

II-200 b 'Spreebogenpark'

II-200 c 'Bundestag'

II-200 d 'Platz der Republik, Reichstag'

II-200 e 'Reinhardtstraße'

II-200 f 'Kapelleufer'

II-200 g 'Moabiter Werder Nord'

II-200 h 'Bundesrat'

II-200 i 'Forum'

bei gleichzeitiger Änderung der Geltungsbereichsgrenzen zu den Bebauungsplänen I-200 'Pariser Platz' und II-201 'Lehrter Bahnhof' (vgl. Übersichtspläne M: 1 : 10.000).

Durch diese Aufteilung lag der Geltungsbereich von zwei Plänen ausschließlich im damaligen Bezirk Mitte. Diese erhielten durch Beschluss der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 27. Juni 1996 neue Bezeichnungen, die dies deutlich machen

I-210 'Reinhardtstraße'

I-211 'Kapelleufer'

Die Entwicklung des Stadtteils für Zwecke von Parlament und Regierung entspricht den nationalen und kommunalen Entwicklungszielen und fügt sich in eine geordnete städtebauliche Entwicklung ein.

Nach den mit der Bundesregierung abgestimmten Entwicklungszielen des Landes Berlin soll der über einen Wettbewerb gefundene städtebauliche Entwurf planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden.

Die Geschichte des Ortes zu den traditionellen Nutzungen der Berliner Innenstadt und die generelle Standortgunst, die durch die vielfältigen planerischen Vorhaben noch verstärkt werden wird, prädestinieren das Plangebiet für die vorgesehene Entwicklung zum Parlaments- und Regierungsviertel der Bundeshauptstadt.

In den Jahren kurz vor der Wende sollte der Bereich durch die für 1995 geplante Bundesgartenschau bereits eine Aufwertung erfahren. Mit dem Fall der Mauer traten die ursprünglichen Aufgaben des Bereichs wieder in den Vordergrund.

Im Sommer 1992 wurde vom Land Berlin und der Bundesrepublik Deutschland der internationale städtebauliche Ideenwettbewerb Spreebogen ausgelobt. Am 18. Februar 1993 entschied die Jury, den Entwurf des Berliner Architekten Axel Schultes mit Charlotte Frank mit dem 1. Preis auszuzeichnen.

Mit den Beschlüssen der Bau- und der Konzeptkommission vom 01. Juli 1993 und des Berliner Senats vom 06. Juli 1993 wurde dieses Konzept zur offiziellen Grundlage der folgenden Bauwettbewerbe und der verbindlichen Bauleitplanung nach Baugesetzbuch erklärt.

Der überarbeitete Entwurf wurde damit zur konzeptionellen Leitlinie für das Bebauungsplanverfahren II-200 'Innerer Spreebogen', das nach Abschluss der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen weitergeführt wird mit den Bebauungsplänen II-200 a, b, c, d, g, h, i und I-210, I-211.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurden – ergänzend zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange – die betroffene Stellen (Bund, Berlin und Bezirke) laufend beteiligt. Deren Stellungnahmen sowie die aktuellen Bedarfsanmeldungen der Senats- und Bezirksverwaltungen wurden in die Überarbeitung einbezogen.

Im Verlauf der Voruntersuchungen wurden Gutachten zu folgenden Sachgebieten erarbeitet:

- Bodenuntersuchungen
- Altlasten
- Emissionen/Immissionen (Schall und Luftwerte)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Stadtklima/Lufthygiene, Boden/Grundwasser, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholungsnutzung)
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach § 8a BNatSchG
- Verkehrsuntersuchung
- Verkehrskonzept
- Bestandsaufnahme der unterirdischen Leitungen im B-Planbereich

Die Ergebnisse der Gutachten und Erhebungen wurden mit den zuständigen Stellen abgestimmt und fanden Eingang in den Entwurf des Bebauungsplans.

Am 4. Juli 1993 trat für den Spreebogen die Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs und der zugehörigen Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme 'Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel' in Kraft. Gemäß § 166 (1) Satz 2 ist das Land Berlin verpflichtet, ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.

Die Bebauungspläne II-200 a, b, c, d, g, h, i und I-210, I-211 sollen gewährleisten, dass die städtebauliche Entwicklung im inneren Spreebogen, auf dem Moabiter Werder und an Kapelleufer und Schiffbauerdamm geordnet erfolgt und dass die hohen gestalterischen und funktionalen Ansprüche an ein Parlaments- und Regierungsviertel auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts von Schultes Architekten planerisch gesichert werden.

Die Baugebiete für die Unterbringung von Parlament und Regierung sind als Sondergebiete im inneren Spreebogen und jenseits der Spree vorgesehen.

Teile des Planungsbereichs nordöstlich und nordwestlich der Spree werden als Kerngebiet ausgewiesen.

Durch Festsetzung von Wohnungsanteilen in den Kerngebieten und ausnahmsweise der Zulässigkeit von Wohnungen auch in den Sondergebieten soll einerseits die wünschenswerte Mischung von Nutzungen erreicht werden, die verhindert, dass der Stadtraum außerhalb der Ladenöffnungs- und Bürozeiten verödet.

Dichte und Höhenentwicklung sind in erster Linie vom Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs bestimmt. Insbesondere für die an die Friedrich-Wilhelm-Stadt und Moabit angrenzenden Baugebiete gilt das Ziel, gegenüber den umliegenden Bauten des Bestandes eine durchgehende bauliche Kante mit ähnlicher Traufhöhe zu erreichen. Im übrigen soll das Reichstagsgebäude als Sitz des Bundestages das 'herausragende' Bauwerk bleiben.

Die Standortsicherung für Wohnfolgeeinrichtungen (Kindertagesstätten) wird durch Festsetzung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs als besonderer Nutzungszweck in den Baugebieten oder durch planungsrechtliche Fixierung über textliche Festsetzungen (arbeitsplatzbezogene Kindertagesstätte für den Bundestag) vorgenommen.

Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich kein Schulstandort. Ein neuer Schulstandort für den Bezirk Tiergarten ist an der Paulstraße vorgesehen. Die schulische Versorgung im Bezirk Mitte ist ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungspläne II-200 a, b, c, d, g, h, i und I-210, I-211 gesichert.

Im Geltungsbereich der Bebauungspläne II-200 a, b, c, d, g, h, i und I-210, I-211 sind neben örtlichen Verkehrsanlagen auch solche von gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung vorgesehen. Zu nennen sind hier die Anlagen der Fern- und der Regional-Bahn, der U-Bahn und die Bundesstraße 96. Die Anlagen für den Nord-Süd-Verkehr sollen unterirdisch geführt werden. Diese Verkehrsanlagen sind planfestgestellt und werden nachrichtlich dargestellt.

Für die örtlichen Verkehrsflächen ergeben sich Abgrenzung und Aufteilung aus dem städtebaulichen Entwurf und aus den Analysen der Verkehrsverflechtungen des Planungsgebiets mit dem übrigen Stadtgebiet.

Den Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen liegt der Beschluss des gemeinsamen Ausschusses vom 6. Juli 1993 zugrunde, in dem u.a. festgehalten wurde: "Bei Realisierung der Verkehrsaufteilung von 80:20 zugunsten des öffentlichen Personennahverkehrs bleibt in Ost-West-Richtung zwischen der Invalidenstraße und den Straßen am Landwehrkanalufer ein innenstadtorientiertes Kraftfahrzeugaufkommen von voraussichtlich 8.000 Kfz/Stunde und Richtung zu bewältigen. Daran hat sich die Straßenplanung zu orientieren".

Dieser Beschluss basiert bereits auf dem durch Planfeststellung gesicherten Ersatz der Entlastungsstraße durch eine neue Nord-Süd-Straßenverbindung in Tunnellage, die die Voraussetzung zur Freihaltung des Spreebogenbereichs von oberirdischem Durchgangsverkehr ist. Der Tunnel wird im Sommer 2005 dem Verkehr übergeben.

Zur Abwicklung des verbleibenden überörtlichen Ost-West-Verkehrs wird eine neue Straßenverbindung zwischen der Straße Alt-Moabit und der Reinhardtstraße nördlich der Spree mit einer Brücke über den Hals des Humboldthafens hergestellt. Dieser Straßenzug (Rachel-Hirsch-Straße / Kapelleufer) ist im Sommer 2005 dem Verkehr übergeben worden.

Alle übrigen Straßen und Brücken im Planungsgebiet dienen ausschließlich der örtlichen Erschließung und sind so vernetzt, dass gebietsfremder Durchgangsverkehr weitgehend minimiert wird, z.B. durch Sperrung der Willy-Brandt-Straße im Abschnitt über das Forum für den Kfz-Verkehr.

Die Anbindung des Planungsbereichs an das übrige Stadtgebiet erfolgt über die Invalidenstraße, Alt-Moabit, die Straße des 17. Juni, die Luisenstraße und die Reinhardtstraße sowie über die künftige Nordallee zwischen Luisenstraße und Schiffbauerdamm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-200 umfasst einen aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht besonders zu behandelnden Rand- und Übergangsbereich des Großen Tiergartens. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Einbindung der Parlaments- und Regierungsbauten und der Kerngebietsbebauung nördlich der Spree in diesen Bereich. Sie sind wichtige Bestandteile des städtebaulichen Konzepts von Schultes Architekten. Darüber hinaus übernehmen sie funktionale und strukturelle Aufgaben, die aus freiraumplanerischer Sicht von gesamtstädtischer Bedeutung sind.

Insbesondere in Hinblick auf die klimatische Wirkung des Großen Tiergartens auf den gesamten Innenstadtbereich tragen die Anordnung, Verknüpfung und Gestaltung der geplanten Grün- und Freiflächen wesentlich zur Verringerung der absehbaren lokalklimatischen Veränderungen aufgrund der zahlreichen geplanten Baumaßnahmen bei.

Die öffentlichen Uferpromenaden sind ein wesentliches Element der zukünftigen Freiraumgestaltung. Die Spree soll beidseitig von einer breiten Zone öffentlichen Grüns gesäumt werden. Das städtebauliche Konzept von Schultes Architekten wird entscheidend durch die Alleen geprägt, die die Bauten im 'Band des Bundes' begleiten. Diese vierreihige Baumpflanzung unterstreicht den städte- und freiraumplanerischen Zusammenhang der Regierungs- und Parlamentsbauten.

Die landschaftsplanerischen Maßnahmen dienen ebenso wie die öffentlichen Grünflächen der weitestgehenden Sicherstellung des nach naturschutzfachlicher Sicht erforderlichen Ausgleichs für die absehbaren Eingriffe in Natur und Landschaft.

Grundsätzlich gilt, dass die getroffenen flächenhaften Festsetzungen ein hinreichend großes Potential zur Verfügung stellen, um umfängliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzrechts durchführen zu können.

Die Eingriffsbewertung erfolgte in Bezug auf den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans II-200.

Der zur Trägerbeteiligung vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan II-200 'Innerer Spreebogen' wurde im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Umwelt überprüft. In diesem Zusammenhang wurde eine detaillierte, von einer quantitativen Bewertungsmethode unterstützte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in den jeweiligen Bebauungsplänen unter Beachtung der planungsrechtlichen Gegebenheiten erarbeitet.

Trotz der geplanten umfangreichen Kompensationsmaßnahmen verbleiben im Ergebnis erhebliche und nachhaltige Eingriffe innerhalb des Planungsgebietes für die Schutzgüter Boden, Klima sowie Biotop- und Artenschutz. Für das Schutzgut Wasser/ Grundwasser wurden keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen und damit keine Eingriffe ermittelt. Das Landschaftsbild ist durch die Neugestaltung nicht nur wiederhergestellt, sondern wird sogar verbessert.

Im Plangebiet wurden - getrennt von der verbindlichen Bauleitplanung - mehrere Planfeststellungsverfahren betrieben.

Das Planfeststellungsverfahren für die 'Verkehrsanlagen im zentralen Bereich', das die Tunnel der Nord-Südverbindungen umfasst, wurde vom Eisenbahnbundesamt durch Beschluss am 12. September 1995, die Verfahren für die 'Schnellbahnverbindung Hannover - Berlin' (Anlagen der Stadtbahn) durch Beschlüsse am 30. September 1994 (Mitte) und am 30. April 1996 (Moabit) abgeschlossen. Die Ergebnisse werden nachrichtlich übernommen.

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans II-200, dessen Verfahren mit Senatsbeschluss am 31. Oktober 1992 eingeleitet wurde und aus dem nach der Teilung 1995 der Bebauungsplan I-210 hervorging, war der Beschluss des Deutschen Bundestages, den Sitz des Parlaments und wesentlicher Kernbereiche der Regierungsfunktion von Bonn nach Berlin zu verlegen.

Der Bebauungsplan I-210 soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung der baulichen Anlagen des Bundestages im Sondergebiet und von baulichen Anlagen im Kerngebiet sichern sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ und Straßenverkehrsflächen festsetzen.

Damit wird auch den in § 247 Abs. 1 BauGB genannten Belangen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt Deutschlands ergeben, sowie den Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben besonders Rechnung getragen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich war gemäß § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen, wobei als Grundlage für die Abgrenzung der Verlauf des ehemaligen Mauerstreifens galt. Westlich und nördlich hiervon galt – historisch bedingt – als Beurteilungsgrundlage § 35 BauGB (Außenbereich). Das betrifft Teilflächen der Grundstücke Schiffbauerdamm 38, 39, 40, Reinhardtstraße 61, 59, 57, 55, 53 sowie das Gelände zwischen Unterbaumstraße, Stadtbahn und Reinhardtstraße.

Um die o. g. Ziele umzusetzen, war daher die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Die Erforderlichkeit begründet sich auch nach Inkrafttreten der Verordnung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ am 17. Juni 1993 gemäß § 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

2. Plangebiet

Lage in der Stadt

Das Plangebiet im Berliner Innenstadtbezirk Mitte (Ortsteil Mitte) liegt zwischen der Unterbaumstraße, der Stadtbahn, der Luisenstraße, der verlängerten Otto-von-Bismarck-Allee und der Spree. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,3 ha.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum des Bundes, des Landes Berlin und privater Eigentümer. Sie sind z.T. restitutionsbehaftet.

Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des I-210 Sonderbauflächen Hauptstadtfunktionen (H) und im Uferbereich in geringem Umfang Grünflächen (Parkanlage) dar.

Für die Sonderbauflächen kommen nach Grundsatz 2 bei der Entwicklung von Bebauungsplänen auch Nutzungsmischungen in Betracht. Der I-210 macht mit der Festsetzung eines Kerngebiets – unter Beachtung des Vorranges der Hauptstadtfunktion - davon Gebrauch, da auf dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund auch Wohn- und Mischnutzungen entwickelt werden können.

Straßenfluchtlinien

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Straßenfluchtlinien übergeleitet.

Planfeststellung

An der Geltungsbereichsgrenze im Nordosten sind Anlagen der Schnellbahnverbindung Hannover-Berlin auf und an der Stadtbahn seit dem 30. September 1994 planfestgestellt. Im Geltungsbereich befinden sich zwischen Unterbaum- und Reinhardtstraße zwei Oberleitungsmaste, südöstlich der Reinhardtstraße sind weitere auf einer auskragenden Platte der Stadtbahn montierte Oberleitungsmaste planfestgestellt.

Entwicklungsbereich

Der gesamte Bereich des Bebauungsplans I - 210 ist Teil des Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahme 'Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel', die der DSK Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft mbH nach § 167 BauGB übertragen worden ist. Der Träger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Freimachung, Ordnungsmaßnahmen, Herstellung der Baureife, Anlage der technischen Infrastruktur, der öffentlichen Grünflächen usw. sowie Leistungen zur Entschädigung und zum Härteausgleich zu erbringen.

Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramms wird eine Teilfläche des Geltungsbereiches aus der Sicht des Naturhaushalts und des Umweltschutzes als Grün- und Freifläche mit dem Ziel der Erhaltung

und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit beschrieben.

Für das nördliche Spreeufer ist die Neuanlage und Verbesserung eines durchgehenden Grünzuges dargestellt. Die vorhandenen Grünflächen werden mit dem Ziel der Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität genannt.

Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung Mitte wurde am 18. November 2004 beschlossen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist überwiegend Sondergebiet mit Hauptstadtfunktion dargestellt sowie eine kleine Teilfläche als Mischgebiet.

Einordnung in die städtebaulichen und raumordnerischen Entwicklungsziele

Die Entwicklung des Stadtteils für Zwecke von Parlament und Regierung entspricht den nationalen und kommunalen Entwicklungszielen und fügt sich in eine geordnete städtebauliche Entwicklung ein.

Nach den mit der Bundesregierung abgestimmten Entwicklungszielen des Landes Berlin soll der über einen Wettbewerb gefundene städtebauliche Entwurf planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden.

Die Geschichte des Ortes, die Führungsvorteile zu den traditionellen Nutzungen der Berliner Innenstadt und die generelle Standortgunst, die durch die vielfältigen planerischen Vorhaben noch verstärkt werden wird, prädestinieren das Plangebiet für die vorgesehene Entwicklung zum Parlaments- und Regierungsviertel der Bundeshauptstadt.

II. Planinhalt

1. Intention des Plans

Mit dem Bebauungsplan I-210 (Reinhardtstraße) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere zur Realisierung der Bauten für den Deutschen Bundestag sowie für in Parlaments- und Regierungsnähe notwendige Einrichtungen geschaffen werden.

2. Wesentliche Planinhalte und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden folgende Baugebiete festgesetzt:

- Sondergebiet nach § 11 BauNVO
- Kerngebiet nach § 7 BauNVO.

Sondergebiet

Für die Einrichtungen des Deutschen Bundestages wird als Art der Nutzung Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Sondergebietsfläche umfasst die Grundstücksfläche nördlich der künftigen Nordallee und ist im Zusammenhang mit den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes II-200c zu sehen. Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung rechtfertigt sich durch das Erfordernis im Planbereich nur die Zweckbestimmung – Bundestag - zuzulassen, die sich in ihrer ausschließlichen Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung unterscheidet.

Durch die textliche Festsetzung 1.3 wurde diesbezüglich nachfolgende Regelung getroffen:

Das Sondergebiet – Bundestag – dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen des Bundestages. Alle weiteren Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, sofern wesentliche Störungen dieser Hauptnutzung ausgeschlossen sind. Zulässig sind

- Einrichtungen des Deutschen Bundestages
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

Ausnahmsweise können sonstige Wohnungen und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen werden.

Mit dieser Regelung erfolgt die hinreichende Präzisierung der Zweckbestimmung. Zugleich wird diese Regelung auch dem Umstand gerecht, dass Flächen und Einrichtungen des Bundes sich wandelnden Nutzungsansprüchen und neuen Betriebsformen sowie den planerischen und stadtwirtschaftlichen Bedingungen anpassen können. Sich der Hauptnutzung unterordnende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke ermöglichen eine vielseitige und verträgliche Nutzungsmischung, die zur Vermeidung entmischter Innenstädte beiträgt. Dabei soll sich diese Flexibilität in durchaus geringen Grenzen bewegen - was sowohl den Umfang als auch die Verträglichkeit betrifft. Die textliche Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung trägt dem Rechnung, da Erfordernisse, die sich nicht aus dieser Regelung ableiten lassen, ausgeschlossen sind.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit soll unter anderem gewährleistet werden, dass im Genehmigungsverfahren die für Wohnungen und Büroräume bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nachgewiesen werden können.

Kerngebiet

Ergänzend zum Sondergebiet setzt der Bebauungsplan zur Förderung von Nutzungsmischungen Kerngebiet fest. Hintergrund dafür ist das Planungsziel der Vermeidung einer entmischten Innenstadt. Insbesondere ist beabsichtigt, Nutzungen, die die Verfassungsorgane ergänzen bzw. im engen Zusammenhang stehen, anzusiedeln. Die Zweckbestimmung des angrenzenden Sondergebietes erfordert allerdings eine Gliederung des Kerngebietes.

Im Kerngebiet erfolgt durch die 1. textliche Festsetzung eine differenzierende Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO. Spielhallen und Betriebe mit sexueller Schau sind danach nicht zulässig. Die Bildung einer dem Ort angemessenen Infrastruktur soll damit gestützt werden sowie eine den Charakter der Sondergebietsnutzung – Bundestag - berücksichtigende städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Die Ausnahme des § 7 (3) 1 BauNVO, die Tankstellen außerhalb von Parkhäusern und Großgaragen betrifft, wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sollen störende Anlagen vermieden und unnötiger Verkehr vom Gebiet ferngehalten werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bestimmung des Maßes der Nutzung werden in Kern- und Sondergebiet gleichermaßen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) unter Angabe der zulässigen Traufhöhe als Höchstmaß in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen als flächenmäßige Ausweisung bestimmt. Damit sind die Abstandflächenvorschriften der Bauordnung Berlin zu beachten.

GFZ

Für das zwischen Unterbaum- und Reinhardtstraße liegende Kerngebiet wird eine GFZ von 11,0 festgesetzt. Nur mit dieser hohen GFZ von 11,0 ist für das kleine Baugrundstück die erwünschte typische Berliner Traufhöhe von 22 m in Verbindung mit der aufgrund Größe und Zuschnitt der Fläche notwendigen vollständigen Überbauung realisierbar. Zur besseren architektonischen und wirtschaftlichen Nutzung ist die teilweise Überbauung der Unterbaumstraße zulässig. Dabei wird die Zugänglichkeit für den öffentlichen Verkehr durch die Festsetzung von Arkaden berücksichtigt.

Für das zur Unterbringung der Bundespressekonferenz vorgesehene Kerngebiet wird eine dem Ergebnis des hochbaulichen Wettbewerbs entsprechende GFZ von 5,2, für das südlich anschließende Sondergebiet 'Bundestag' eine GFZ von 4,0 festgesetzt.

GRZ

Im Sondergebiet 'Bundestag' wird wegen der besonderen Ansprüche, die sich u.a. aus der hier vorgesehenen Zufahrt zum Erschließungssystem für alle Einrichtungen des Bundestages ergeben können und zu einer völligen Unterbauung und Bebauung der überbaubaren Fläche im Erdgeschoss führen können, ebenfalls eine GRZ von 1.0 festgesetzt. In den Kerngebieten wird analog zum Sondergebiet aufgrund des jeweiligen Grundstückszuschnitts die nach § 17 BauNVO höchstzulässige GRZ von 1.0 festgesetzt.

Durch textliche Festsetzungen und Nebenzeichnungen ist geregelt, dass die Traufhöhe in bestimmten Bereichen überschritten werden kann sowie überkragend eine Überbauung der Straßenverkehrsfläche durch das Kerngebiet nördlich der Reinhardtstraße oberhalb des III. Vollgeschosses möglich ist. Das Vortreten von Bauteilen ist ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzungen 3.1 und 3.2).

Die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden zulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie die zulässige GRZ im Sondergebiet überschreiten die zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze überschritten werden, wenn

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

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

Die Baublöcke im Kerngebiet sollen dem städtebaulichen Konzept für das Parlaments- und Regierungsviertel entsprechend in städtebaulich und stadtgestalterisch angemessener Weise bebaut werden können - unter Berücksichtigung des Zuschnitts der Bauflächen in Verbindung mit dem städtebaulichen Ziel zur Herstellung allseitig geschlossener Blockkanten mit der genannten Traufhöhe.

Die Notwendigkeit, dem Bund ausreichende und funktionale Nutzungsflächen – auch unter dem Aspekt der staatlichen Präsentation – zur Verfügung zu stellen und die planungsrechtliche Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse begründen die entsprechenden Festsetzungen im Sondergebiet.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erlaubt die Umsetzung der Raumprogramme für den Deutschen Bundestag. Dabei wird die höchste Ausnutzung beiderseits der Spree im sogenannten 'Band des Bundes' zwischen den Alleen stattfinden. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen – als Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs – berücksichtigt die Höhenentwicklung zum Reichstagsgebäude, dem Sitz des Parlaments.

Dabei sollte eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Verfassungsorgane mit Bezug auf § 247 BauGB vermieden werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen erscheint durch die unmittelbare Lage an der Spree mit weitem Blick auf die Grün- und Freiflächen des künftigen Spreebogenparks und die nahezu allseitige Erschließung dieser Bauflächen durch Straßen übergeordneter Funktion ausreichend ausgeglichen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und Beeinträchtigungen verkehrlicher Belange nicht zu erwarten sind.

Im Bebauungsplan selbst wird eine öffentliche Parkanlagen entlang der Spree festgesetzt, die sich neben der Parkanlage im Spreebogen, die durch die Kronprinzenbrücke mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans verbunden ist und durch den Bebauungsplan II-200b – wie auch im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme - gesichert werden soll, ausgleichend auswirken.

Die Bedürfnis des Verkehrs wurden bei der Dimensionierung der Straßenquerschnitte ausreichend berücksichtigt.

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

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Statt der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Diese ist in erster Linie vom Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs bestimmt. Für die an die Friedrich-Wilhelm-Stadt grenzenden Kern- und Sondergebiete gilt das Ziel, gegenüber den umliegenden Bauten des Bestandes eine durchgehende bauliche Kante mit ähnlicher Traufhöhe zu erreichen. Im übrigen soll das Reichstagsgebäude als Sitz des Bundestages das 'herausragende' Bauwerk bleiben.

Im Ergebnis soll die Traufhöhe in etwa 22 m Höhe über dem Gehweg liegen - ein traditionelles Berliner Maß. Dementsprechend wird die Traufhöhe im Sondergebiet, das sich auf topographisch weitgehend ebenen Gelände befindet, auch mit der genannten Höhe bezogen auf den Gehweg festgesetzt. In den Kerngebieten dagegen wird die Traufhöhe aufgrund des zur Kronprinzenbrücke hin ansteigenden Geländes bezogen auf eine mittlere Höhe von 36,0 an der Reinhardtstraße als Höchstmaß mit 58,0 m NHN festgesetzt.

Durch textliche Festsetzung wird ergänzend geregelt, dass bis zu einer Höhe von 66,0m über NHN zurückgestaffelte Geschosse zugelassen werden können, wenn diese unter Berücksichtigung einer Neigung von 60° hinter der Baugrenze zurückbleiben bzw. als Satteldach ausgebildet werden. Die zulässige Gesamthöhe des Gebäudes wird damit ebenfalls abschließend geregelt. Technische Dachaufbauten für Lüftung, Aufzüge und ähnliche Einrichtungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Diese Regelung soll insbesondere verhindern, dass überdimensionierte Lüftungsaufbauten die weithin sichtbare Dachlandschaft beherrschen. Die Stadtkante entlang Spree, Tiergarten und Stadtbahnviadukt ist dabei besonders sensibel.

Im Kerngebiet nördlich der Reinhardtstraße wird die Form der oberhalb der Traufhöhe möglichen Geschosse durch die Nebenzeichnungen 1 und 2 konkretisiert, die einen ungestaffelten zweigeschossigen Aufbau ermöglichen soll. Ergänzend sind Attiken, Terrassen- und Balkonbrüstungen bis zu 1,4m über der festgesetzten Traufhöhe zulässig. Das erreichbare Maß der Nutzung liegt insgesamt nicht höher als bei Staffelung der Geschosse.

Technische Dachaufbauten für Lüftung, Aufzüge und ähnliche Einrichtungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Diese Regelung soll insbesondere verhindern, dass überdimensionierte Lüftungsaufbauten die weithin sichtbare Dachlandschaft beherrschen. Die Stadtkante entlang Spree, Tiergarten und Stadtbahnviadukt ist dabei besonders gefährdet.

2.4 Bauweise

Für alle Baugebiete – mit Ausnahme des Kerngebietes nördlich der Reinhardtstraße - wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies dient in erster Linie dazu, geschlossene Gebäudefronten als klare Begrenzung der Straßenräume zu erhalten, insbesondere wenn die Blöcke in mehrere Grundstücke unterteilt sind oder werden. Da in den Baugebieten ausnahmsweise auch Wohnungen zulässig sind, sollen mit der geschlossenen Bebauung des Blockrandes auch ruhige Höfe ermöglicht werden, zu denen hin Schlafräume orientiert werden können. Eine Festsetzung einer Bauweise für o.g. Kerngebiet erübrigte sich durch die vollständige Umgrenzung des Baugrundstücks durch Baugrenzen. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen dem Kerngebiet und Sondergebiet wird den Gebieten je zur Hälfte zugeordnet und lässt eine Unterbauung mit einer Tiefgarage zu.

2.5 Verkehrsflächen

Die Grundlagen für die Dimensionierung der Verkehrsflächen wurden durch Gutachten und detaillierte Planungen geschaffen.

Aus den Berechnungen zur zukünftigen Kfz-Belastung lässt sich ableiten, dass zur Abwicklung des Verkehrs auf allen Straßenabschnitten eine Fahrspur je Richtung für den fließenden Kfz-Verkehr erforderlich und ausreichend ist. An wichtigen Knotenpunkten werden in Abhängigkeit von den ermittelten Knotenströmen Spuraufweitungen vorgenommen.

Bei der Dimensionierung der Straßenquerschnitte wurde der Zielvorstellung des Bundes zur Verminderung des Verkehrs Rechnung getragen.

Verkehrsberuhigter Bereich

In der Unterbaumstraße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die an der sonst fünfarmigen Kreuzung mit dem Kapelleufer für klare Verhältnisse und im angrenzenden Teilstück für Ruhe sorgen soll. Das ursprüngliche Vorhaben, alle Begleitstraßen der Stadtbahn ebenfalls verkehrsberuhigt zu halten, musste mit Planungsfortschritt aufgegeben werden. Insbesondere die teilweise Beanspruchung der verlängerten Otto-von-Bismarck-Allee durch die Einfahrt zum Versorgungssystem der Bundestagsbauten macht dies erforderlich.

Motorisierter Individualverkehr

Auf der Grundlage von Modellrechnungen wurden die zukünftigen Verkehrsbelastungen für das Straßennetz ermittelt. Dabei erfolgte eine Überlagerung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) mit dem Personenfernverkehr und dem Wirtschaftsverkehr sowie verkehrslenkender Maßnahmen.

Im Ergebnis wurden Verkehrsbelastungsbilder und Verkehrsstromanalysen erstellt. Die höchste Verkehrsbelastung ist mit ca. 1.000 Kfz/Spitzenstunde nördlich des Spreebogens im Zuge der Ost-West-Straßenverbindung zwischen Reinhardtstraße und Alt-Moabit festgelegt.

Grundsätzlich lässt sich aus den berechneten Kfz-Belastungen ableiten, dass zur Abwicklung des Verkehrs im Planungsgebiet auf allen Straßenabschnitten eine Fahrspur je Richtung für den fließenden Kfz-Verkehr erforderlich und ausreichend ist. An wichtigen Knotenpunkten werden in Abhängigkeit von den ermittelten Knotenströmen Spuraufweitungen vorgenommen werden. Bei der zukünftigen Dimensionierung der Straßenquerschnitte wurde in Abstimmung mit dem Bund der Verminderung von Durchgangsverkehr im Parlaments- und Regierungsviertel Rechnung getragen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haupteerschließung des Parlamentsbereichs durch den ÖPNV soll durch ein Schnellbahnsystem (U 5) erfolgen. Der U-Bahnhof Reichstag liegt zentral im Spreebogens. Er ist aus dem Untersuchungsgebiet auf kurzem Wege zu erreichen.

Ruhender Verkehr

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken und im wesentlichen in Tiefgaragen nachzuweisen, deren verkehrliche Anbindung bei der Funktionszuweisung und der Gestaltung der einzelnen Straßen berücksichtigt wurde. Die Vereinbarungen zur räumlichen Verteilung der Stellplätze für Einrichtungen von Parlament und Regierung und zu ihrer Anbindung an das Straßennetz sind Grundlage der Planung.

Im Sondergebiet sind nach neueren Vereinbarungen zur räumlichen Verteilung der Stellplätze in diesem Bebauungsplan für den Bundestag 750 Stellplätze in Tiefgaragen zulässig, im Kerngebiet südlich der Reinhardtstraße 250 Stellplätze für die Bundespressekonferenz. Die ausnahmsweise Anlage von oberirdischen Stellplätzen für Einrichtungen des Bundestages ist auf die Fahrbereitschaft und Behindertenstellplätze beschränkt. Im Kerngebiet nördlich der Reinhardtstraße wird wegen der räumlichen Enge und der guten ÖPNV-Erschließung eine geringe Stellplatzzahl vorgeschrieben. Diese wurde bezogen auf je 120m² Nutzfläche geregelt. Die Regelung erfolgte auf Grund des § 12 Abs. 6 BauNVO. Eine eindeutige Zuordnung der Anzahl der Stellplätze ist damit möglich. Die verkehrliche Anbindung dieser Tiefgaragen ist bei der Funktionszuweisung der einzelnen Straßen sowie bei ihrer Gestaltung berücksichtigt worden.

Mit Ausnahme der Anlage von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl - da es sich im Geltungsbereich um öffentlich zugängliche Gebäude handelt - sowie unter Berücksichtigung des besonderen Nutzungszweckes im Sondergebiet für die Fahrbereitschaft sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig (TF 5.1). Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes soll an diesem bedeutenden Standort vermieden werden.

Fußgängerverkehr, Radverkehr

Mit großzügig bemessenen Straßenräumen sowie drei neuen, allgemein öffentlichen Fußgängerbrücken über die Spree, die durch textliche Festsetzung auch für Radfahrer zur Verfügung stehen, werden für den Fußgänger- und Fahrradverkehr großzügige Wegeverbindungen angeboten.

Sofern Fahrradverkehr im Straßenraum gesondert berücksichtigt wird, sind vorzugsweise Radfahrstreifen vorgesehen. Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der

Festsetzung ist, erfolgt keine gesonderte Festsetzung. Ordnungsrechtlich soll gesichert werden, dass Radfahrer auch auf Wegen angrenzender Grünanlagen fahren dürfen.

2.6 Versorgungsleitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Haupteerschließung wird über die bestehenden Straßen und die geplanten Alleen erfolgen. Über die textliche Festsetzung 6.1 wird in der öffentlichen Grünfläche für eine Teilfläche am Spreeufer die Option auf Leitungsrechte offengehalten.

Die für Leitungen in Anspruch zu nehmenden Geländestreifen bzw. die Leitungstrassen innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur unter bestimmten technischen Auflagen, die zum Beispiel die Abstände von Bäumen betreffen, zu bepflanzen. Da diese Berücksichtigung öffentliche Flächen betrifft erfolgt keine Regelung im Bebauungsplan.

Die Festsetzung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche in der öffentlichen Grünfläche am Spreeufer wurde durch die Veränderung der Straßenführung erforderlich und erfolgte nach Abstimmung mit dem zuständigen Unternehmensträger.

2.7 Öffentliche Grünflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-210 umfasst einen aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht besonders zu behandelnden Uferbereich der Spree.

Die festgesetzte öffentliche Parkanlage entlang der Spree dient der Einbindung der Bebauung in diesen Bereich. Sie übernimmt funktionale und strukturelle Aufgaben, die aus freiraumplanerischer Sicht von gesamtstädtischer Bedeutung sind, u.a. Naherholung, Erleben des Flussraumes sowie als bandartige Frei- und Grünflächenstruktur als Verbindung entlang der gesamten innerstädtischen Spree. Aufgrund der stadträumlichen Lage und der historischen Vorbilder ist sie innerhalb des Geltungsbereichs als städtische Uferpromenade vorgesehen. Gestalterische und funktionale Anforderungen des Städtebaus und der innerstädtischen Landschaftsarchitektur sollen hier das Erscheinungsbild bestimmen.

Die öffentliche Grünfläche dient gleichzeitig der weitestgehenden Sicherstellung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie als ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Die getroffene flächenhafte Festsetzung ermöglichen es, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzrechts durchführen zu können.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Freiraumstrukturkonzept erarbeiten lassen, das ergänzend und aufbauend

zum städtebaulichen Konzept von Schultes Architekten zu verstehen ist. Dieses Freiraumstrukturkonzept steckt den Rahmen für die Gestaltung und die Unterhaltung der Grünflächen ab. Diese Vorgaben decken sich mit den vorgesehenen Festsetzungen.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird durch die textliche Festsetzung 7.1 festgesetzt, dass der Schiffbauerdamm zweireihig mit Bäumen zu bepflanzen ist. Diese Maßnahme stellt einen Teil der im gesamten Parlaments- und Regierungsviertel einheitlich geplanten Alleen dar durch das die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes entscheidend geprägt wird.

Die dort vorgesehenen Bäume bilden gleichzeitig einen Teil des Potentials für Ersatzpflanzungen, die einen Ausgleich für den Baumverlust durch die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Baumaßnahmen darstellen. Neben ihrer gestalterischen Funktion haben die Baumpflanzungen gleichzeitig Aufgaben im Hinblick auf die Lufthygiene und das Kleinklima im Straßenraum. Sie sind auch in diesem Zusammenhang Teil der Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die textliche Festsetzung wird derartig gewählt, dass sie nicht als Aufteilung der Straßenverkehrsfläche zu interpretieren ist. Dies ist nicht beabsichtigt.

Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung von Straßenbäumen wird die Verwendung der Baumarten aus der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen. Auf diese Pflanzliste wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Die Straßenbaumart (hier Hainbuche) wurde hinsichtlich ihrer Eignung in den verschiedenen Straßenräumen des Parlaments- und Regierungsviertels - auch außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans - ausgewählt.

Die textlichen Festsetzungen 7.2 und 7.3 zur Fassaden- und Dachbegrünung können zur Verbesserung des Kleinklimas auch in den Innenhöfen und zur Steigerung der ökologischen Qualität beitragen. Da sie aber keinen verbindlichen Regelungscharakter haben ist ihre Wirkung eher gestalterisch zu sehen.

2.9 Stellplatzbegrünung

Stellplätze sollen grundsätzlich in Tiefgaragen untergebracht werden. Die dennoch nach Maßgabe der Bauordnung Berlin notwendigen oberirdischen Stellplätze für Behinderte und die für den Dienstbetrieb des Bundestages erforderlichen Stellplätze für Dienstwagen sollen sich gestalterisch an das Umfeld anpassen. Hierzu soll u.a. eine umfangreiche Bepflanzung beitragen. Die festgesetzte Mindestbepflanzung von Stellplatzanlagen mit mehr als vier Plätzen soll die gewünschte und für den Geltungsbereich notwendige gestalterische Qualität sicherstellen (textliche Festsetzung 5.1).

2.10 Sonstige Festsetzungen

Überbauung von Verkehrsflächen

An der Unterbaumstraße darf die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) ab dem dritten Vollgeschoss in einer Breite von 5 m überbaut werden, um die optische Orientierung des Autofahrers auf die Reinhardtstraße zu erleichtern und die beengten Verhältnisse auf dem Grundstück zwischen Reinhardt- und Unterbaumstraße zu verbessern.

Eine derartige Überbauung ist nach den Vorüberlegungen im Rahmen des Bebauungsplans II-200 auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite im angrenzenden Bebauungsplan I-211 beabsichtigt. Diese ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Zur Berücksichtigung der öffentlichen Belange setzt der Bebauungsplan die Ausbildung einer Arkade fest.

Lärmschutz

Aufgrund von Untersuchungen der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Belastung des Gebiets durch Verkehrslärm (Schiene und Straße) sind zur Einhaltung der Richtwerte nach DIN 18005 Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die hierzu getroffene textliche Festsetzung bezieht sich auf die baulichen Anlagen entlang der Stadtbahn und dient der Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Anordnung von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Schalldämmmaße nach DIN 4109 bleiben davon unberührt und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf Grund der plangegebenen Situationsgebundenheit ist eine Regelung im Bebauungsplanverfahren erforderlich.

2.11 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Anlagen der Stadtbahn planfestgestellt.

Aus dem mit Beschluss des Eisenbahnbundesamtes vom 30. September 1994 abgeschlossenen Planfeststellungsverfahren für die Schnellbahnverbindung Hannover - Berlin, Abschnitt Humboldthafen - Hauptbahnhof, haben die Oberleitungsmaste Nr. 106 - 113 auf der Westseite der Stadtbahn Bedeutung. Die Maste sind auf einer auskragenden Platte montiert. Ihre Standorte (mit der Bezeichnung M) werden nachrichtlich übernommen. Die Platte selbst ist nicht Gegenstand der Planfeststellung.

Hinweise

Für die Art der Baumpflanzungen im Straßenraum werden im Anhang zur Begründung Empfehlungen gegeben. Darauf wird in der Planzeichnung entsprechend hingewiesen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Umbaumaßnahmen, Sozialplan

Mit der Verwirklichung des prämierten städtebaulichen Konzepts sind Teilabbruch, Erweiterung und Umbau der Straße Schiffbauerdamm verbunden. Das Ver- und Entsorgungsnetz wird auf die geänderten Ansprüche abgestimmt.

Die vollständige Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans hat den Abbruch der östlich der Spree vorhandenen Bausubstanz, insbesondere auch der Wohnbauten an der Luisenstraße, zur Folge von denen sich ein Teil im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet. Das Gebäude wurde im Jahre 2004 vollständig rückgebaut. Für die Bewohner wurde ein Sozialplanverfahren nach § 180 BauGB durchgeführt, dessen Träger der Bund war. Gemäß der Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und Berlin vom 10. Mai 1994 übernahm der Bund alle Kosten für die Verlagerung und Freimachung der Wohnanlage Luisenstraße 21-30.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Teilfläche des sogenannten 'Parlament der Bäume' - ein nach dem Fall der Mauer gegenüber dem Reichstagsgebäude installiertes Mahnmal (Mauermahnmal). Durch die geplanten Maßnahmen kann es an dieser Stelle nicht erhalten werden. Die Bäume werden in Zusammenarbeit mit dem Künstler entfernt oder auf einer kleineren Fläche außerhalb Geltungsbereiches dieses Baubauungsplans verpflanzt. Drei Mauerelemente können nach Vorstellung des Architekten in der Bibliothek des Bundestages aufgehängt werden.

2. Kosten und Finanzierung

Kosten

Für Grunderwerb und die Freilegung der Grundstücke sind 5.736 T€ veranschlagt.

Ferner sind für Baumaßnahmen zur Erschließung, zum Straßenbau und für die Herstellung der Uferpromenade mit Kaimauer 3.070 T€ veranschlagt.

Damit entfallen auf:

- Grunderwerb	3.628 T€
- Freilegung	2.108 T€
- Erschließung	<u>3.070 T€</u>
- Gesamt	8.806 T€

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt über die Entwicklungsmaßnahme 'Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel'. Alle Kosten sind in der vom Gemeinsamen Ausschuss beschlossenen Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme enthalten. Die Kosten der Entwicklungsmaßnahme sind aus den erzielten Einnahmen zu tragen. Der nicht aus eigenen Einnahmen zu deckende Fehlbedarf wird aus Kapitel 1220, Titel 89443 finanziert. Der Bund beteiligt sich an diesen Ausgaben mit 64 v. H. (Einnahmen bei Kapitel 1220, Titel 33122).

Weitere Kosten für die Beseitigung des Wohngebäudes an der Luisenstraße einschließlich der anfallenden Sozialplankosten werden entsprechend der Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und dem Land Berlin über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme 'Hauptstadt Berlin Parlaments- und Regierungsviertel' durch den Bund allein getragen.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

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

Eingriff in Natur und Landschaft

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

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

Die landschaftsplanerischen Fachbeiträge zum Bebauungsplan I-210 und seines Vorgängers II-200 wurden als Grundlage zur Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft erarbeitet. Dabei wurde bereits im Rahmen der Eingriffsbewältigung des Gesamtbebauungsplanes II-200 durch die Standortentscheidung des Parlaments- und Regierungsviertels Flächen gewählt, in denen keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope liegen. Die Zuordnung der Baumassenkonzentration stellt dabei einen Baustein zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Gesamtplanungsraum dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-210 ist von der Baumaßnahme „Verkehrsanlage Zentraler Bereich (Tiergartentunnel)“ nicht betroffen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Planbereich ist gemäß § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen, wobei als Grundlage für die Abgrenzung der Verlauf des ehemaligen Mauerstreifens gilt. Westlich und nördlich hiervon gilt – historisch bedingt – als Beurteilungsgrundlage § 35 BauGB (Außenbereich). Unter Bezugnahme auf das geltende Planungsrecht werden durch den Bebauungsplan I-210 im Sinne des § 8a Abs. 1 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Die schutzgutbezogene Eingriffsbetrachtung (für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild) zeigt, dass nachfolgende erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen im Geltungsbereich I-210 entstehen werden.

Dazu gehören:

- Erhebliche zusätzliche Bodenversiegelung von ca. 1,1 ha durch Bebauung zur Zeit unversiegelter Flächen mit allen negativen Folgen für den Bodenschutz, insbesondere im Bereich direkt östlich des Schiffbauerdamms,
- starke Verschiebung und damit Verschlechterung stadtklimatischer Zonen durch Versiegelung von zur Zeit klimatisch positiv wirkender Freiflächen, insbesondere im Bereich von zur Zeit unbebauter Flächen entlang der Spree,
- Verlust von Vegetation und Lebensräumen von ca. 1,0 ha durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen,
- Landschaftsbildveränderung im gesamten Geltungsbereich durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen und damit verbundenem Vegetationsverlust.

Weiterhin kommt es zu:

- Verlust von ca. 0,6 ha Erholungsfläche, insbesondere durch Inanspruchnahme von Teilen des "Parlaments der Bäume".

Auf der Basis des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan I-210 (Reinhardtstraße) wird unter Berücksichtigung des der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes eine Eingriffsminderung gesichert. Die dennoch entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durch Planzeichnungen und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, kompensiert werden:

- Herstellung von ca. 0,1 ha öffentlichen Grünfläche entlang der Spree (Uferpromenade).
- Pflanzung von Straßenbäumen in der Straßenverkehrsfläche des Schiffbauerdamms

Trotz dieser geplanten Maßnahmen kann keine vollständige Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs erreicht werden. Die Gegenüberstellung der zu betrachtenden Schutzgüter vor und nach der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bau- und Erschließungsmaßnahmen zeigt in sektoraler Betrachtungsweise, dass erhebliche und nachhaltige Eingriffe verbleiben. Insbesondere für die Schutzgüter Boden, Klima sowie Biotop- und Artenschutz kann keine vollständige Kompensation erreicht werden. Für das Schutzgut Wasser/Grundwasser wurden keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen und damit kein Eingriff ermittelt. Das Landschaftsbild ist durch die Neugestaltung nicht nur wiederhergestellt, sondern wird sogar verbessert.

Die schutzgutübergreifende Gesamtbewertung hat zum Ergebnis, dass insgesamt nur eine Kompensationsrate von 13 % bezogen auf eine wertgleiche Situation vor/nach Umsetzung der Festsetzungen im Geltungsbereich I-210 erzielt wird.

Nach Aufteilung des ursprünglichen Bebauungsplanes II-200 in die neun Bebauungspläne (II-200 a, b, c, d, g, h, i sowie I-210 und I-211) wird im Rahmen der Abwägung weiterhin davon ausgegangen, dass in Bezug auf die Eingriffsregelung der Gesamtgeltungsbereich dieser Pläne – durch die Bezugnahme auf die Entwicklungsmaßnahme - für die Kompensation zur Verfügung steht.

Für die aus naturschutzfachlicher Sicht verbleibenden Kompensationserfordernisse stellt daher die durch umfangreiche Maßnahmen verbesserte Situation innerhalb der Bebauungspläne II-200b, (Spreebogenpark) und II-200d (Platz der Republik, Reichstag) ein nennenswertes Potential dar. Sie bewirken dort nicht nur eine vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffe innerhalb ihrer Geltungsbereiche, sondern darüber hinaus auch eine derart umfangreiche Verbesserung der vorhandenen Situation von Natur und Landschaft, dass diese für die Abwägung beim Bebauungsplan I-210 (Reinhardtstraße) positiv herangezogen werden können.

Im Rahmen der Abwägung wird den Belangen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt Deutschlands ergeben, und den Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben (§ 247 BauGB - Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland) besonders Rechnung getragen. Auch im Umfeld der Verfassungsorgane ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich durch bauliche Ergänzung im Kerngebiet diese Erfordernisse zu unterstützen. Daher werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, hier die aus naturschutzfachlicher Sicht verbleibenden Kompensationserfordernisse, zurückgestellt.

Auf eine Zuordnung der nach Abwägung in den Bebauungsplan aufgenommenen Kompensationsflächen und -maßnahmen zu den Flächen, auf denen Eingriffe aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind, kann verzichtet werden, da die Durchführung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Hauptstadt Berlin, Parlaments- und Regierungsviertel, sichergestellt wird.

Gleiches gilt für die genannten kompensationsgeeigneten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans jedoch innerhalb der Grenzen der Entwicklungsmaßnahme, so dass auch hier auf Zuordnungsregelungen verzichtet werden kann.

Zwischenzeitlich wurde der Landschaftsbau der großen Freiflächen im Spreebogenbereich (Bebauungsplan II-200b) bis auf die provisorische Ostumfahrung der Schweizer Botschaft realisiert.

Sicherung menschenwürdiger Umwelt / Abwehr von Immissionen

Der Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Die im gesamten Bereich vorgesehene Wärmeversorgung durch Blockheizkraftwerke macht die Beschränkung zur Verwendung bestimmter luftverunreinigender Brennstoffe – unter Berücksichtigung des öffentlichen Bauherrn - nicht erforderlich.

Luft/Lärm

Die Lärmbelastung (Schiene und Straße) wurde auf Grundlage der DIN 18005 vertieft untersucht. Die Ergebnisse sind in die Abwägung eingegangen. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend die textlichen Festsetzung 8.1 fest.

Altlasten

Die ursprünglichen geologischen Formationen im Plangebiet sind durch anthropogene Aufschüttungen in Folge der Zerstörung von Gebäuden im Zweiten Weltkrieg großflächig verändert. Im Bodenbelastungskataster waren für den Geltungsbereich folgende Verdachtsflächen verzeichnet: 6957, 6974, 6916, 10716 und 7112.

Die Flächen des südlichen Kerngebietes und des Sondergebietes sind im Zuge der Ordnungsmaßnahmen der Entwicklungsmaßnahme beräumt worden. Die anthropogene Auffüllschicht ist ausgehoben und durch sauberen Boden ersetzt worden.

Die Fläche des Kerngebietes an der Unterbaumstraße, für die an Hand historischer Recherchen zur Ermittlung von Altlasten der GEO-data GmbH ein Altlastenverdacht bestand, ist zwischenzeitlich bebaut worden. Der Aushub wurde ordnungsgemäß entsorgt.

Für das Grundstück Luisenstraße 20/21 bestand ebenfalls ein Altlastenverdacht (Nr. 6915/6917). Im Zuge der Ordnungsmaßnahme im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme sind diese Anomalien zwischenzeitlich beseitigt worden.

Es ist davon auszugehen, dass keine Bodenbelastungen den beabsichtigten Festsetzungen entgegenstehen.

IV. Verfahren

Übersicht

1. 31.10.1992 Senatsbeschluss zur Aufstellung der Bebauungspläne II-200 und I-200
2. 13.11.1992 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für Berlin
3. 01.10.1993 Beschluss der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen über die Aufteilung der Bebauungspläne I-200 und II-200 in die Bebauungspläne II-200 'Innerer Spreebogen', II-201 'Lehrter Bahnhof' und I-200 'Pariser Platz' bei gleichzeitiger Korrektur der Geltungsbereichsgrenzen
4. 12.11.1993 Bekanntmachung des Aufteilungsbeschlusses im Amtsblatt für Berlin
5. 12.11.1993 Bekanntmachung der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in den Berliner Tageszeitungen
6. 15.11.1993 Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bis 10.12.1993
7. 16.11.1993 Durchführung einer zusätzlichen öffentlichen Erörterungsveranstaltung
8. 05.09.1994 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis 17.10.1994 verlängert bis 20.03.1995
9. 11.05.1995 Kenntnisnahme des Bauausschusses des Abgeordnetenhauses der Abwägungsergebnisse nach Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
10. 24.07.1995 Beschluss der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen über die Aufteilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes II-200 in die Bebauungspläne II-200 a bis II-200 i bei gleichzeitiger Korrektur der Geltungsbereichsgrenzen.
11. 27.06.1996 Beschluss der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr über die Umbenennung des Bebauungsplans II-200 e in I-210
12. 05.07.1996 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt für Berlin
13. 11.07.1996 Benachrichtigung der Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, von der Auslegung und Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Berliner Tageszeitungen.
14. 15.07.1996 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und des Entwurfs der Begründung bis 15.08.1996
15. 31.10.1996 Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin über den Entwurf des Bebauungsplans

16. 02.02.1998 Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der Begründung bis 02.03.1998
17. 09.04.1998 Benachrichtigung der Betroffenen im Sinne des § 3 Abs. 3 BauGB über die Änderungen nach der öffentlichen Auslegung
18. 01.04.2001 Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und des Entwurfs der Begründung (auf 14 Tage verkürzt) bis 15.04.2001
19. 16.05.2001 Betroffenenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i. Verb. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB

4.1 Aufstellung

Die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen fasste am 31. Oktober 1992 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes II-200 (Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin am 13. November 1992, Seite 3377 auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 Buchstabe c AZG) aus dem nach der Teilung der Bebauungsplan I-210 hervorging. Der Teilungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin am 18. August 1995 auf Seite 2830 bekannt gemacht. Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung begründet sich aus § 4b Abs. 1 AGBauGB, dem heutigen § 8 AGBauGB. Mit Beschluss vom 21. März 1995, ergänzt durch Senatsbeschlüsse vom 15. April 1997 und vom 6. Januar 1998 wurde der Geltungsbereich in das Gebiet außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung im Sinne des § 4c AGBauGB (dem heutigen § 9 AGBauGB) einbezogen.

4.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde noch für den Bebauungsplanentwurf II-200 in der Zeit vom 15. November bis 10. Dezember 1993 durchgeführt.

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

4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde vom September 1994 bis März 1995 (ebenfalls zum Bebauungsplanentwurf II-200) gemäß § 4 BauGB durchgeführt.

Aufgrund des Ergebnisses der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 05. September bis 17. Oktober 1994 (und einer Verlängerung für die Dienststellen des Bundes bis zum 20. März 1995) wurden Änderungen der ursprünglich vorgesehenen Festsetzungen vorgenommen. Sie finden Berücksichtigung in den jeweiligen Bebauungsplänen II-200 a, b, c, d, g, h, i und l-

210, I-211, mit denen das Bebauungsplanverfahren II-200 weitergeführt wird. Für den Bebauungsplanbereich I-210 ergeben sich folgende Änderungen:

- Anstelle des Kerngebiets am Kapelleufer nördlich der Unterbaumstraße (Bebauungsplan I-211) wird ein weiteres Sondergebiet 'Bundestag' festgesetzt. Die Umwidmung der Fläche geht zurück auf eine Forderung des Deutschen Bundestages, die auf den im Gemeinsamen Ausschuss Bund/Berlin abgestimmten Raumprogrammen (Reserveflächen von 29.000 m² HNF) und daraus resultierenden Flächenbedarfen beruht. Die Bedarfsanforderung wurde in der Sitzung der Baukommission des Ältestenrats des Deutschen Bundestages am 15. Februar 1995 beschlossen.

Durch die Flächenausweitung der Sondergebiete nördlich der Unterbaumstraße im Bebauungsplanbereich I-211 wird es möglich, auch innerhalb einiger Sondergebiete im Interesse einer größeren Mischung andere Nutzungen wie Wohnen und Büros ausnahmsweise zuzulassen.

Entsprechend wird ein Teil der ursprünglich ausschließlich als Sondergebiet 'Bundestag' vorgesehenen Fläche südlich der Reinhardtstraße als Kerngebiet festgesetzt. Die Festsetzung beruht auf der Standortentscheidung der Bundespressekonferenz, die durch eine Entschließung der Baukommission in der oben genannten Sitzung gebilligt wurde.

Damit verbleiben auf dem Ostufer der Spree nur noch zwei kleine Kerngebiete beiderseits der Reinhardtstraße, in denen wegen der geringen Größe keine prozentualen Wohnungsanteile festgesetzt werden.

- Nicht störende, notwendige technische Dachaufbauten sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie keine visuellen Beeinträchtigungen verursachen. Größere Vordächer sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig.
- Dem Wunsch der Leitungsträger folgend werden bei Bedarf auch in öffentlichen Grünflächen mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.
- Die Differenzierung der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen zwischen Parkanlage und Uferpromenade wird planungsrechtlich nicht weiter verfolgt, das inhaltliche Ziel bleibt jedoch erhalten.
- Die Stellplätze in den Sondergebieten 'Bundestag' wurden mit Planungsfortgang auf die einzelnen Standorte, die zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches liegen, verteilt - eine frühzeitige Bedarfsdeckung ist damit gesichert. Im Geltungsbereich der Bebauungspläne II-200 c, d, g und I-210 verringert sich die Zahl durch erhöhte Bereitstellung im Jakob-Kaiser-Haus (Bebauungsplan I-200), die Gesamtzahl der Stellplätze für den Deutschen Bundestag bleibt unverändert.

Dem Wunsch der damaligen Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe nach Erweiterung der Verkehrsflächen durch Knotenaufweitung an den Alleen und Verbreiterung von Straßenquerschnitten (Uferstraßen, Moltkestraße (heute Willy-Brandt-Straße), Luisenstraße und der Verbindungsstraße östlich des Forums (heute Konrad-Adenauer-Straße)) konnte wegen der Vereinbarungen mit dem Bund zum Verkehr im Spreebogen nicht entsprochen werden.

4.4 Änderungen nach dem Teilungsbeschluss

Seit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 1994/95 und Aufteilung des II - 200 hat der Plan I - 210 durch Planungsfortschritt von Bauvorhaben, Abschluss von Wettbewerben - auch außerhalb des Geltungsbereichs - verschiedene Änderungen erfahren.

Im Interesse einer Reduzierung der Regelungsdichte wurde auf die zwingende Einhaltung der Traufhöhe verzichtet.

Die Planfeststellung für die Verkehrsanlagen der Stadtbahn ist inzwischen abgeschlossen. Als Ergebnis wurden die Standorte von Oberleitungsmasten nachrichtlich übernommen

4.5 Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan I-210 hat in der Zeit vom 15. Juli bis einschließlich 15. August 1996 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 34 vom 5. Juli 1996, Seite 2307 öffentlich ausgelegt.

An Bedenken und Anregungen wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung zusammengefasst Folgendes vorgebracht:

1. Der Bebauungsplan I-210 enthalte keine hinreichenden Aussagen zur Verkehrsplanung. Das wirke sich besonders, da im Bereich der Bebauungspläne II-200c und I-210 die Tunnelzufahrt und Sicherungskontrollanlagen für das Parlaments- und Regierungsviertel errichtet werden sollen. Es sei offensichtlich, dass das Parlaments- und Regierungsviertel zu Lasten der Bewohner verkehrsentlastet werden soll. Diese Planungshaltung sei nicht demokratisch.

Abwägung:

Die Verkehrsplanung des gesamten Parlaments- und Regierungsviertels selbst ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, der hier lediglich als Ergebnis der Verkehrsplanung die zur Bewältigung des prognostizierten Verkehrsaufkommens notwendigen Straßenverkehrsflächen festsetzt. Das verkehrliche Gesamtkonzept wurde daher in der Begründung nur in dem zum Verständnis erforderlichen Umfang dargestellt. Mit dem im Rahmen der öffentlichen Auslegung bereitgehaltenen Material – unter anderen zur Verkehrsplanung in diesem Bereich – bestanden jedoch ausreichende Möglichkeiten, sich

darüber hinaus zu informieren. Die zu erwartende Verkehrsbelastung in den betroffenen Straßen wurde untersucht. Es wurde festgestellt, dass das allgemeine Verkehrsaufkommen von der zentralen Zufahrt der Tunnelanlage nur unwesentlich beeinflusst wird und die Leistungsfähigkeit der Straßen nicht übersteigt. Die Gestaltung der Zufahrt der Tunnelanlage selbst ist als Teil des Bauprojektes Sache des Bauherrn und nicht Gegenstand der Festsetzung. Der öffentliche Bauherr ist bemüht die Belange der betroffenen Bewohner zu berücksichtigen. Bezüglich des Bebauungsplanverfahren sind die rechtlich erforderlichen Verfahrensschritte ordnungsgemäß durchgeführt worden.

2. Die nördlich der Spree geplante Einfahrt des Erschließungstunnels solle zugunsten einer Erschließung von der bisherigen Entlastungsstraße aufgegeben werden.

Abwägung:

Der Bebauungsplan I-210 setzt für die südliche Baufläche Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Bundestag – fest. Die Einfahrt in den Versorgungstunnel selbst ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Den Planungsabsichten nach ist sie für den angrenzenden Bebauungsplan II-200c vorgesehen und dort auch Gegenstand der Abwägung. Die Lage der zentralen Zufahrt orientiert sich vorrangig an den Erschließungserfordernissen der zukünftigen Nutzung, d.h. den Einrichtungen des Deutschen Bundestages. Die sich aus der Zufahrt ergebende Verkehrsbelastung ist – wie zu 1. dargelegt berücksichtigt worden.

3. Die Festlegung einer höchsten Verkehrsbelastung mit ca. 1000 Kfz/Spitzenstunde nördlich des Spreebogens im Zuge der Ost-/West-Straßenverbindung zwischen Reinhardtstraße und Alt-Moabit sei nicht akzeptabel. Auch die Aussage in der Begründung, dass eine Fahrspur je Richtung auf allen Straßenabschnitten für den fließenden Verkehr erforderlich und ausreichend sei, stehe im Widerspruch zu den tatsächlichen künftigen Verkehrsanforderungen und sei nicht begründet. Die Abstimmung mit dem Bund sei keine ausreichende Begründung, da der Straßenzug Reinhardtstraße/ Kapellufer im wesentlichen außerhalb des Parlaments- und Regierungsviertels liege. Bei weitgehenden oder völligen Ausschluss von ruhenden Verkehr sollen die Straßenbreiten durchschnittlich 2000 Kfz/h ermöglichen, die ausreichend seien. Die Einrichtung weiterer Stellplätze fördere den motorisierten Individualverkehr, der hier gemäß dem Modal- Split von 80:20 den geringeren Stellenwert haben solle.

Abwägung:

Für den geplanten Straßenzug zwischen Reinhardtstraße und Alt-Moabit nördlich der Spree werden ca. 20.000 Kfz-Fahrten/Tag und Querschnitt prognostiziert. Dies kann eine Spitzenbelastung von 2000 Kfz/h und Querschnitt ergeben. Zur Abwicklung dieses Verkehrs ist eine Fahrspur je Richtung erforderlich und ausreichend. Die Dimensionierung des Straßenraums entspricht daher den künftig zu erwartenden Erfordernissen.

Der o.g. Straßenzug liegt im Entwicklungsbereich – Hauptstadt Berlin Parlaments- und Regierungsviertel – und tangiert den Bereich im unmittelbaren Spreebogen. Die Belange sind unter Berücksichtigung des § 247 BauGB zu beachten. Das betrifft auch die erforderlichen Stellplätze, die Gegenstand der Vereinbarung waren, die im Zuge der Hauptstadtplanung auf der Grundlage des § 247 BauGB zwischen der Bundesregierung und Berlin getroffen wurde.

4. Es wird angeregt, im Planungsgebiet als Ausgleich zu der im Zuge des Planungsfortschritts reduzierten Stellplatzzahl im Jakob-Kaiser-Haus, im Paul-Löbe-Haus und im Marie-Elisabeth-Lüders-Haus weitere Stellplätze in Tiefgaragen zu zulassen. Die Stellplatzanzahl für die Bundespressekonferenz müsse in Abstimmung mit dem Nutzer ausgewiesen werden.

Abwägung:

Unter Berücksichtigung der Vereinbarung, die im Zuge der Hauptstadtplanung auf der Grundlage des § 247 BauGB zwischen der Bundesregierung und Berlin getroffen wurde, wird den Anregungen entsprochen und die Änderung berücksichtigt.

5. Der Darlegung in der Begründung, dass durch den Tiergartentunnel eine Lärm- und Luftschadstoffreduzierung erfolge, werde widersprochen, da durch die Verdopplung des Verkehrsaufkommens durch die neuen Straßen und den Ausstoß der Emissionen über 2 Abluftschornsteine keine Entlastung erfolge. Auch der Kfz-Lärm werde lediglich in andere Straßen verlagert.

Abwägung:

Die vorgebrachten Bedenken berühren den Bebauungsplan nur mittelbar. Auf Grund der Verkehrsuntersuchung nimmt die Kfz-Belastung im oberirdischen Straßennetz im Vergleich zur Ausgangssituation ab und damit auch die Lärm- und Schadstoffbelastung. Die Annahme einer Verdoppelung des oberirdischen Verkehrsaufkommens sowie einer Verlagerung des Verkehrsaufkommens ist unbegründet. Die Tunnellüftung ebenso wie die dazu erforderlichen technischen Vorkehrungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahren und wurden im Planfeststellungsverfahren entsprechend den gesetzlichen Vorschriften geregelt.

6. Auf die Festsetzung von „verkehrsberuhigten Bereichen“ solle verzichtet werden, da sie eine bauliche Umgestaltung der Straße erfordern, die die Aufenthaltsfunktion der Straße deutlich werden lasse. Verkehrsberuhigte Bereiche sollten deshalb vor allem dem Schutz des Wohnumfeldes vorbehalten bleiben. Als besonders problematisch wird eine derartige Festsetzung in der Straße zwischen Reinhardtstraße und Luisenstraße gesehen, da über Luisenstraße, der Straße entlang der S-Bahn und der Verbindungsstraße zur Nordallee eine Zufahrtsmöglichkeit zur zentralen Erschließungsrampe der Parlamentsgebäude vorgesehen ist. Die Einrichtung eines möglichen verkehrsberuhigten Bereiches solle deshalb einer späteren straßenverkehrsbehördlichen Anordnung überlassen werden.

Abwägung:

Die Zufahrt zu den Bundestagsbauten wird nicht ausschließlich über die genannten Straßen erfolgen. Eine überwiegende Benutzung des Schiffbauerdamms ist wahrscheinlicher und eine relativ niedrige Frequenz auf dieser Straße deshalb möglich. An der Festsetzung der öffentlichen Fläche entlang der Stadtbahn als verkehrsberuhigter Bereich wird entsprechend dem langfristigen Planungsziel einer die S-Bahnbögen begleitenden Fußgängerpromenade, hergestellt nach den für verkehrsberuhigte Bereiche anzuwendenden Gestaltungsprinzipien der zuständigen Verwaltung, zunächst festgehalten, da ihre Nutzung als Zufahrt zur zentralen Einfahrtsrampe des Tiefgaragensystems des Bundestages nur vorübergehend erfolgen sollte.

7. Die als Kerngebiet ausgewiesene Fläche zwischen Reinhardtstraße und Schiffbauerdamm mit südlicher Angrenzung an das Sondergebiet solle als Bestandteil des Sondergebietes ausgewiesen werden. Im Rahmen der zulässigen Nutzungen seien Nachrichtenmedien zu zulassen. Die Baulinien entlang des Schiffbauerdamms und der Nordallee seien als Baugrenzen zu definieren.

Abwägung:

Die Nutzung des Kerngebietes südlich der Reinhardtstraße durch die Bundespressekonferenz rechtfertigt nicht die Ausweisung eines Sondergebietes, auch wenn der Belang der Medien – hier der Bundespressekonferenz – aus der Hauptstadtfunktion heraus zu berücksichtigen ist, da im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO u.a. die Einrichtungen der Bundespressekonferenz – hier ggf. in Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden – zulässig sind und die Vertretung der Medien beim Bundestag nicht der der Einrichtungen des Bundestages entspricht, die für die

Staatsfunktion von hervorgehobener Bedeutung sind. Es ist auch nicht erforderlich, die festzusetzende Nutzung durch Ausweisung einer besonderen Zweckbestimmung einzuschränken. Lediglich für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Tankstellen sind Einschränkungen geboten.

Das Sondergebiet – Bundestag – dient vorwiegend der Unterbringung der Einrichtungen des Bundestages. Der Bundestag ist ein Verfassungsorgan, dem gemäß § 247 Abs. 1 BauGB in der Abwägung zur Wahrnehmung der Aufgaben besonders Rechnung zu tragen ist.

Der Anregung Baugrenzen entlang der künftigen Nordallee – in Anpassung an die beabsichtigten Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans II-200c – auszuweisen wird entsprochen. Am Schiffbauerdamm jedoch soll entsprechend der städtebaulichen Konzeption die geschlossenen Straßenfront auf der Nordseite der Spree erhalten bleiben; daher ist hier die Ausweisung der Baulinie erforderlich.

8. Die Nordseite der Spree solle durchgehend eine Uferpromenade erhalten, die frei von Fahrverkehr ist.

Abwägung:

Entlang des Spreeufers setzt der Bebauungsplan I-210 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage fest, die grundsätzlich frei von Fahrverkehr ist. Auf Grund der vorhandenen Höhensituation ist davon auszugehen, dass diese Grünfläche unterhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und daher geschützt von dieser liegt. Der Bebauungsplan entspricht damit bereits dieser Anregung.

9. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches sei im Titel unscharf und nicht eindeutig festgelegt. Eine konkrete Abgrenzung nach Süden sei deshalb von Bedeutung, weil für den Wohnblock an der Luisenstraße die betroffenen Aufgänge, der künftig nicht mehr gesicherten Häuser bekannt gemacht werden sollen.

Abwägung:

Die Bestimmung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Planungserfordernis (§ 9 Abs. 7 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB). Eine „Unterteilung“ kann insoweit grundsätzlich Zweckmäßigkeitserwägungen folgen. Der Titel des Bebauungsplans soll die notwendige Anstoßwirkung erfüllen. Die Umschreibung des Plangebietes darf nicht technisch verstanden werden. Die Gebietsbeschreibung dient dazu die Betroffenen auf die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufmerksam zu machen, so dass sie ihre Interessen wahrnehmen können. Der Zweck wurde erfüllt. Allenfalls war hier ein größerer Kreis der Betroffenen angesprochen worden.

10. Der Bebauungsplan I-210 sei nur in Verbindung mit dem Plan II-200c beurteilbar, insbesondere bezüglich des bestehenden Wohnblocks. Besser wäre eine Zusammenlegung beider Bebauungspläne zu einem Planbereich. Der Verdacht des stückweisen Abrisses dränge sich auf.

Es werde die Erhaltung des vorhandenen Wohnhauses an der Luisenstraße auf Dauer gefordert, d.h. durch planungsrechtliche Sicherung. Der Bebauungsplan I-210 enthalte hierzu keine hinreichenden Aussagen

Abwägung:

Die Bebauungspläne II-200c und I-210 haben einen funktionalen Zusammenhang, schon allein bedingt durch das Planungsziel zur Einleitung des Bebauungsplans II-200, aus dem sich o.g. Bebauungspläne entwickelt haben. Die Geltungsbereichsabgrenzung ergab sich aus den beabsichtigten planerischen Festsetzungen und auf Grund unterschiedlicher Planungsfortschritte, die einem früheren Baubeginn in Teilen des Gesamtgebietes des ehemaligen Bebauungsplans II-200 entgegenstanden. Jeder einzelne Bebauungsplan kann in einem eigenständigen Verfahren – zeitlich unabhängig – durchgeführt und festgesetzt werden. Gerade wegen des inneren Zusammenhanges der beiden Pläne in Bezug auf den Wohnblock an der Luisenstraße wird deutlich, dass der Erhalt des Gebäudes grundsätzlich nicht Planungsziel ist.

Eine Beibehaltung der Wohnbebauung lies sich – trotz aller wünschenswerten Nutzungsmischungen – unter Berücksichtigung der tragenden städtebaulichen Ideen des ausgewählten Wettbewerbsentwurfes (Bebauungsband beiderseits der Spree bzw. entlang der ehemaligen Sektorengrenze, sogenannte „Band des Bundes“) letztendlich nicht ohne Verzicht auf die Aufgabe des Baubestandes an der Luisenstraße vollenden. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. § 247 BauGB müssen die Belange der Wohnnutzung bzw.

deren dauerhafte Sicherung gegenüber der Wiederherstellung der Stadt Berlin als deutsche Hauptstadt zurücktreten.

Zwischenzeitlich wurde das Wohngebäude, einhergehend mit einem Sozialplan, abgerissen.

11. Die Berücksichtigung des Mauermahnmals sei im Bebauungsplan bzw. in der Begründung nicht nachvollziehbar. Auch der Erhalt der angrenzenden Grünfläche wird empfohlen.

Abwägung:

Das Mauermahnmal und die Grünfläche mit dem „Parlament der Bäume“ (ein installiertes Mahnmal im ehemaligen Grenzbereich östlich der Spree) sind im Zusammenhang zu sehen. Ein Erhalt in der bestehenden Form ist mit den beabsichtigten Festsetzungen in Folge der Wettbewerbsergebnisse nicht vereinbar. Für die weitere Verwendung des Mauermahnmals gibt es noch keine festen Vorstellungen. Ein Teilabschnitt der Mauerelemente wurde in der ursprünglichen Linienführung in das Marie-Elisabeth-Lüders-Haus eingebaut und ist z.T. öffentlich zugänglich. Der weitere Umgang mit dem Mauerbereich wird nach Bedarf bzw. nach Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes entschieden. Im übrigen haben die Belange der Unterbringung des Deutschen Bundestages an diesem Standort Vorrang vor dem Erhalt der Mauerelemente.

12. Die Bezeichnungen auf der Planunterlage – wie „Deutsches Reich - Reichsbahnvermögen“ u.ä. seien nicht nachvollziehbar.

Abwägung:

Die Planunterlage bzw. die Eigentümerbezeichnungen sind nicht Gegenstand der Festsetzung. In der Planunterlage werden die öffentlichen Eigentümer, d.h. die im Grundbuch verzeichneten, genannt. Sind in den Grundbüchern noch keine Veränderungen der Bezeichnungen der Rechtsnachfolger vorgenommen worden, kann aus rechtlichen Gründen in den Planunterlagen kein anderer Begriff eingetragen werden.

13. Die Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden abgelehnt.

Abwägung:

Die Baumpflanzungen am Schiffbauerdamm sind ein wesentlicher Teil der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und darüber hinaus als Ergebnis des im Wettbewerb prämierten Entwurfs von wesentlicher städtebaulicher Bedeutung. Auf eine Pflanzbindung in der Reinhardtstraße wird verzichtet. Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche erfolgt mit dieser Festsetzung nicht.

Aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf geändert.

4.6 Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Die 1. textliche Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen im Kerngebiet wurde auf Grund der Abstandsflächenproblematik gestrichen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauGB bleibt davon unberührt.

Die textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2 wurden auf Grund der überarbeiteten Vereinbarung zwischen dem Bund und dem Land Berlin bezüglich der Zulässigkeit der Stellplätze angepasst. Nunmehr sind im Sondergebiet 750 Stellplätze in Tiefgaragen zulässig. Die besonderen Ansprüche der Bundespressekonferenz im Kerngebiet werden mit einer zulässigen Stellplatzzahl von 250 Plätzen berücksichtigt.

Die bisher vorgesehenen Baulinien an der Nordallee und der Luisenstraße wurden zugunsten einer größeren Planungsflexibilität als Baugrenzen festgesetzt. Das bestimmende städtebauliche Element soll auch hier die Alleepflanzung bleiben. Am Schiffbauerdamm wurde jedoch zunächst an der Festsetzung einer Baulinie festgehalten, um auch langfristig die Realisierung des im Wettbewerb prämierten städtebaulichen Konzepts zu gewährleisten.

Die teilweise Überbauung der Unterbaumstraße wurde am Schiffbauerdamm um 1 m zurückgenommen. Damit wird die architektonische Gestaltung - auch im Verhältnis zur Höhenlage der Brückenrampe - erleichtert.

Die planfestgestellten Bahnanlagen – hier die Oberleitungsmaststandorte – wurden nachrichtlich übernommen.

Die Änderungen fanden ihren Niederschlag im Deckblatt vom 10. September 1996; eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

4.7 Zustimmung des Abgeordnetenhauses, Ergänzungen, Planreifen, Überleitungsvorschrift

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplanes I-210 mit Deckblatt vom 10. September 1996 am 31. Oktober 1996 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gebilligt.

Für die Baufeldfreimachung einschließlich einer Tiefenenttrümmerung, Entfernung von anthropogenen Altauffüllungen für Teilflächen zwischen Reinhardtstraße, Stadtbahn und Schiffbauerdamm wurde das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 33 Abs. 1 BauGB bestätigt.

Aufgrund des Ergebnisses des hochbaulichen Wettbewerbs für das Gebäude der Bundespressekonferenz, einer erneuten Überprüfung der Festsetzungen im Hinblick auf die Umsetzbarkeit der Planungsziele sowie notwendiger Anpassungen der Inhalte an den fortgeschrittenen Planungsprozess wurden nach Beschluss des Abgeordnetenhauses über den Entwurf des Bebauungsplans weitere Änderungen vorgenommen, die eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich machten.

Mit der beabsichtigten Realisierung des prämierten Entwurfs für die Bundespressekonferenz ist die Herstellung einer geschlossenen Baukante entlang Schiffbauerdamm und Reinhardtstraße sichergestellt, so dass auch hier im Sinne planerischer Zurückhaltung ohne Gefährdung der erwünschten städtebaulichen Figur auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden kann.

Die durch Zuschnitt und Größe der Dreiecksfläche zwischen Unterbaumstraße und Reinhardtstraße bereits gegebenen Beschränkungen der Bebaubarkeit machen die Festsetzung von Baulinien ebenfalls entbehrlich, da zu fürchten ist, dass sie eine standortgerechte bauliche Lösung eher erschweren als fördern.

Das Maß der Nutzung im Kerngebiet südlich der Reinhardtstraße wird dem Entwurf für die Bundespressekonferenz entsprechend mit GFZ 4,8 festgesetzt. Um die aus städtebaulichen Gründen gewünschte Realisierbarkeit eines Baukörpers gleicher Geschossigkeit auch im Kerngebiet nördlich der Reinhardtstraße sicherzustellen, wird die GFZ hier unter Berücksichtigung der voraussichtlich notwendigen vollen Überbauung der Baufläche mit 8,5 festgesetzt.

In den Kerngebieten wurden die Traufhöhen dem Entwurf für die Bundespressekonferenz entsprechend geändert und aufgrund der komplizierten topographischen Verhältnisse im Rampenbereich der Kronprinzenbrücke bezogen auf Höhe ü.NHN festgesetzt. Im Sondergebiet

bleibt der Bezug der Traufhöhe zum Gehweg aufgrund der überwiegend ebenen Topographie unverändert.

Auch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Fläche im Grenzbereich zwischen Kerngebiet und Sondergebiet mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit entspricht dem Entwurf für die Bundespressekonferenz mit einer städtebaulichen Zäsur an dieser Stelle zugunsten einer Erschließungsstraße sowie einer Zufahrt zur Tiefgarage.

Da die - für das Gebäude der Bundespressekonferenz nicht nur vorübergehend vorgesehene - Anfahrt zur Tiefgarage auch über die öffentliche Fläche entlang der Stadtbahn einen straßenähnlichen Ausbau erfordert, um eine ausreichende Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird zwischen Reinhardtstraße und Luisenstraße auf die Festsetzung als 'verkehrsberuhigter Bereich' verzichtet und 'Straßenverkehrsfläche' festgesetzt.

Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans entlang der Luisenstraße wurden dem unter den Behörden abgestimmten Entwurf zum Umbau des Straßenzuges Wilhelmstraße/Luisenstraße angepasst.

Einige textliche Festsetzungen wurden aufgrund fehlender Rechtsgrundlage ganz oder teilweise gestrichen, andere zur Herstellung der Eindeutigkeit oder Kompatibilität mit den geänderten zeichnerischen Festsetzungen umformuliert.

Die Änderungen wurden auf dem Deckblatt vom 22. Januar 1998 vorgenommen.

Der Bebauungsplan I-210 hat in der Zeit vom 2. Februar 1998 bis einschließlich 2. März 1998 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 4 vom 23. Januar 1998 (S. 222) erneut öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden, so dass auf Grund dessen keine Änderung des Planes erforderlich wurde.

Dagegen sind von der Baukommission des Ältestenrates des Deutschen Bundestages Bedenken geäußert worden verbunden mit der Anregung, eine Verbesserung der Erschließungssituation für den Deutschen Bundestag zu erreichen und dabei Störungen des jeweiligen Betriebszwecks auf den angrenzenden Bauflächen auszuschließen.

Die Freifläche ist Ergebnis des für die Bundespressekonferenz durchgeführten hochbaulichen Wettbewerbs, mit der der ursprünglich ungeteilte Baublock zwischen künftiger Nordallee und Reinhardtstraße in nach Nutzungsarten identifizierbare Einheiten gegliedert werden soll. Da eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche aufgrund fehlenden Erschließungserfordernisses sowie aus Kostengründen von vornherein ausgeschlossen war, sollte der gewünschte öffentliche Charakter mit dem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit sichergestellt werden.

Die Festsetzung begründete sich ausschließlich städtebaulich, verkehrstechnische Belange waren an dieser Stelle nicht zu berücksichtigen.

Auf Grund dessen ist die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche F einschließlich der textlichen Festsetzung 6.2 gestrichen worden, da diese nicht mit der beabsichtigten Nutzung vereinbar ist und die Eigentümer auf der verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche ihre Erschließungsverkehre organisieren können. Die Baukommission des Ältestenrates des Deutschen Bundestages hat dieser Regelung zugestimmt.

Dementsprechend ist unter Berücksichtigung des § 247 BauGB der Bebauungsplanentwurf geändert worden. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Betroffenen sind mit Schreiben vom 9. April 1998 im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB benachrichtigt worden. Die zuständige Behörde kann dieser Streichung nur zustimmen, wenn der Bund sich verpflichtet, seinen aus südlicher Richtung kommenden Erschließungsverkehr über eine vom öffentlichen Straßenraum gesondert errichtete Straße südlich des Stadtbahnviaduktes über den Parkplatz im Sondergebiet zu führen, bis die Nordallee direkt an die Luisenstraße angebunden wird. Dies wird mit dem Beschluss der Baukommission als gegeben angesehen.

Das Abgeordnetenhaus hat dem Entwurf des Bebauungsplans I-210 mit den Deckblättern vom 10. September 1996 und 22. Januar 1998 (mit Änderungsvermerk vom 2. April 1998) am 29. Juni 1998 zugestimmt und damit das Ergebnis der Interessenabwägung beilligt.

Der Planungsfortschritt - hier die Konkretisierung der Bebauung auf der Dreiecksfläche zwischen Unterbaum- und Reinhardtstraße - hat zu einer Veränderung der GFZ geführt. Die städtebaulich erwünschte, volle Ausnutzung der Überbaubarkeit von Baugrundstück und Arkade macht eine GFZ von 11,0 erforderlich. Die oberhalb der Traufe zulässigen Geschosse werden mit einer Nebenzeichnung durch Baugrenzen geregelt. Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass in den oberen Geschossen ein Vortreten von Bauteilen ausnahmsweise zugelassen werden kann. Mit dieser Änderung werden die Grundzüge der Planung konkretisiert aber nicht geändert. Die konkrete Planung des Bauvorhabens ergab innerhalb des vorgegebenen Volumens ein realistisches Maß, sodass die GFZ entsprechend angeglichen worden ist.

Die textliche Festsetzung zur Regenwasserversickerung wurde ersatzlos gestrichen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) auf der Begleitstraße der Stadtbahn wird zugunsten einer Straßenverkehrsfläche aufgegeben. Damit wird auf diesem kurzen Straßenstück den Beispielen des Abschnitts zwischen Reinhardt- und Luisenstraße und der Straßen auf dem Moabiter Werder gefolgt und eine für den Straßentyp einheitliche Gestaltung ermöglicht.

Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung; sie wurden mit Datum vom 12. Juli 2001 auf dem Deckblatt vermerkt. Die Betroffenen wurden gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13

BauGB beteiligt. Hinweise oder Bedenken, die zu erneuten Änderungen führten, wurden nicht vorgebracht.

Im weiteren Verfahren wurde die textliche Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Schalleinwirkungen formlos gestrichen. Dies erfolgte im Sinne der Vermeidung von Überregulierung durch Vorschriften. Die Berücksichtigung der Lärmschutzanforderungen ist durch die Aufnahme der DIN 4109 als technische Baubestimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise für die Kerngebietsfläche zwischen Unterbaumstraße und Reinhardtstraße war durch die Ausweisung einer GRZ 1,0 überflüssig und wurde gestrichen.

Grundzüge der Planung waren nicht berührt; eine erneute Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB war nicht erforderlich.

Die Änderungen erfolgten redaktionell auf dem Deckblatt mit Änderungsvermerk vom 10. April 2002.

Die bisherige Abwägung wird durch die geringfügigen Änderungen nicht in Frage gestellt und hat weiterhin Bestand.

Redaktionell wurde mit Änderungsvermerk vom... Februar 2006 im Titel die zwischenzeitlich erfolgte Ortsteilbezeichnung ergänzt, in der Planunterlage die geänderte Bezirksbezeichnung und –grenze angepasst, die Rechtsgrundlagen im Festsetzungsvermerk aktualisiert und eine Klarstellung der textlichen Festsetzung 2.1, 2.2 und 8.1 ergänzt und weitere redaktionelle Klarstellungen mit Vermerk vom 28. März 2006 vorgenommen.

Für die Errichtung des Verwaltungsgebäudes für die Bundespressekonferenz auf den Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücke Reinhardtstraße 53-59 und Schiffbauerdamm 35-40 sowie für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück Reinhardtstraße 56, 58/ Unterbaumstraße 1,2 wurde unter Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB (Planreife) den Bauanträgen zugestimmt. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich fertiggestellt.

Es wurde von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 i.V. mit § 244 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013 in Verbindung mit der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110);

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

Berlin, den 2. Mai 2006

Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans I-210 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Vom 2. Mai 2006

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

§ 1

Der Bebauungsplan I-210 vom 15. Juli 1996 mit Deckblättern vom 10. September 1996 und 22. Januar 1998 für eine nördliche Teilfläche des Geländes zwischen der Unterbaumbrücke, der Stadtbahn, der Luisenstraße und der Spree im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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