

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-213

für das Gelände zwischen Bunsenstraße, Spree, Neustädtische Kirchstraße und Dorotheenstraße sowie einen Abschnitt der Neustädtischen Kirchstraße im Bezirk Berlin-Mitte, Ortsteil Mitte,

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) **am 4. Oktober 2005**

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 35 vom 15.10.2005, S. 524

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

I.2 Plangebiet

I.2.1 Geltungsbereich

I.2.2 Historische Entwicklung

I.2.3 Städtebauliche und stadträumliche Ausgangssituation

I.2.3.1 Bestandssituation

I.2.3.2 Umfeldsituation

I.2.4 Verkehrserschließung

I.2.4.1 Individualverkehr

I.2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

I.2.5 Baugrundverhältnisse und Bodenbelastungen

I.2.6 Technische Infrastruktur

I.2.7 Grundeigentumsverhältnisse

I.2.8 Planungsrechtliche Vorgaben

I.2.8.1 Vorbereitende Bauleitplanung

I.2.8.2 Verbindliche Bauleitplanung

II. Planinhalt

II.1 Entwicklungen der Planungsüberlegungen

II.2 Intention des Plans

II.3 Wesentlicher Planinhalt

II.4 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

II.4.1 Art der Nutzung

II.4.2 Maß der Nutzung

II.4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

II.4.4 Gemeinbedarf

II.4.5 Verkehr

II.4.6 Grün- und Freiflächen

II.4.7 Leitungsrechte

II.4.8 Immissionsschutz

II.5 Nachrichtliche Übernahme

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

III.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung

III.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

IV. Verfahren

Rechtsgrundlagen

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

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

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans I-213 - als Teilfläche des Entwicklungsbereiches -, dessen Verfahren mit Beschluss des Senats vom 4. November 1997 eingeleitet wurde, war das Erfordernis, im Rahmen der oben angegebenen Entwicklungsmaßnahme Flächen insbesondere für die Verwaltung des Deutschen Bundestages beziehungsweise für das Presse- und Informationsamt der Bundesregierung auszuweisen. Damit wird auch den in § 247 Abs. 1 Baugesetzbuch genannten Belangen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt Deutschlands ergeben, sowie den Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes für die Wahrnehmung ihrer Aufgabe besonders Rechnung getragen.

Des Weiteren soll der Bebauungsplan I-213 die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bestimmte Nutzungsmischung sichern, die mit der Nutzung der oben genannten Einrichtungen des Bundes städtebaulich vereinbar ist, aber gemäß den bisherigen planungsrechtlichen Gegebenheiten nicht durchzusetzen wäre. Dabei wird mit der Festlegung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 22 m die im Block und in der Umgebung prägende Höhe der baulichen Anlagen übernommen und planungsrechtlich verbindlich geregelt. Abweichend von der sonst angestrebten Blockrandschließung (insbesondere entlang der Neustädtischen Kirchstraße) wird hingegen der Platz vor dem Presse- und Besucherzentrum des Presse- und Informationsamtes der Bundesregierung, der gegenwärtig gemäß § 34 Baugesetzbuch grundsätzlich überbaubar wäre, entsprechend der planerischen Konzeption als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Auch aus § 166 Abs. 1 BauGB begründet sich die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans als Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereiches.

I.2 Plangebiet

I.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-213 umfasst das Gelände zwischen der Bunsenstraße, der Spree, der Neustädtischen Kirchstraße und der Dorotheenstraße sowie einen Abschnitt der Neustädtischen Kirchstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, von Berlin mit einer Größe von insgesamt circa 34.000 m².

Der Abschnitt der Neustädtischen Kirchstraße bildet dabei gleichzeitig die östliche Grenze des städtebaulichen Entwicklungsbereichs sowie des durch Senatsbeschluss vom 21. März 1995 festgelegten Gebietes von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 4c (dem heutigen § 9 AGBauGB) des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch.

I.2.2 Historische Entwicklung

Der Planbereich liegt am nördlichen Rand der Dorotheenstadt, deren rechtwinkliges Straßenraster ab 1673 beiderseits der neu gepflanzten Linden als planmäßige Erweiterung der Residenzstadt in westlicher Richtung angelegt wurde.

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

Präsidentenpalais.

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

Zwischen den Weltkriegen setzen sich Citynutzungen mehr und mehr durch. Das an der Stelle der Markthalle IV im Jahr 1917 fertiggestellte Postscheckamt wird 1923 bis hin zum Reichstagufer erweitert und entwickelte sich zügig zum Zentrum der deutschen Postbankdienste. Zu den im zweiten Weltkrieg zerstörten Gebäuden zählten u.a. die Dorotheenstädtische Kirche sowie das 1712 von Andreas Schlüter errichtete Barockpalais, das später von der Loge Royal York genutzt wurde.

Die Schließung der offenen Blockecken an der Dorotheen-, der Bunsenstraße und dem Reichstagufer im westlichen Teil des Blocks durch sechs- bis achtgeschossige Plattenbauten erfolgte erst in den 80er Jahren. Der Neubau des Presse- und Besucherzentrums des Presse- und Informationsamts der Bundesregierung an der Neustädtischen Kirchstraße wurde im Oktober 1997 fertig gestellt. Die Gesamtmaßnahme wurde nach der Sanierung des Gebäudes Dorotheenstraße 80 bis Dezember 1998 und dem Umbau des ehemaligen Postscheckamtes Dorotheenstraße 84/ Reichstagufer 12 im September 2000 abgeschlossen.

1.2.3 Städtebauliche und stadträumliche Ausgangssituation

1.2.3.1 Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist weitgehend bebaut und wird überwiegend vom Gebäudekomplex des ehemaligen Postscheckamts sowie des neu errichteten Presse- und Besucherzentrums des Presse- und Informationsamts der Bundesregierung geprägt. Der Block ist in geschlossener Bauweise und Straßenrandbebauung - mit Ausnahme der Ecke Reichstagufer/ Neustädtische Kirchstraße - dicht bebaut. Auch die rückwärtigen Grundstücksteile sind in der Regel dicht bebaut.

Die dem Reichstagufer, der Bunsen- und der Dorotheenstraße zugewandten Gebäude (Plattenbauten) beherbergten in der Vergangenheit verschiedene Dienstleistungsunternehmen. Gebäude und Grundstück Bunsenstraße 2 (ehemaliger „Polygraph“) werden seit Anfang 1999 von der Verwaltung des Deutschen Bundestages genutzt und sind zwischenzeitlich Eigentum der Bundesrepublik.

Lediglich der denkmalgeschützte Altbaukomplex des ehemaligen DDR-Kulturministeriums in der Dorotheenstraße 90 wird durch eine vielfältige Mischung von kleineren Dienstleistungsunternehmen (u.a. Werbedesign, Copyshop, Sprachschule) und Büros geprägt.

Die Freifläche entlang der Neustädtischen Kirchstraße westlich des Presse- und Besucherzentrum wird derzeit als Stellplatzfläche genutzt (60 Stellplätze). Auf dieser Stellplatzfläche befinden sich 34 Bäume, davon 33 Neupflanzungen. Im Hof zwischen dem Dienstgebäude Dorotheenstraße 84 und dem Presse- und Besucherzentrum befinden sich zwölf weitere Bäume.

1.2.3.2 Umfeldsituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der westlichen Dorotheenstadt, die das städtebauliche Bindeglied zwischen dem Bahnhof Friedrichstraße im Osten und dem Reichstag mit den Parlaments- und Regierungsbauten im Spreebogen im Westen darstellt. Der westlich angrenzende Baublock (Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen

Bebauungsplans I-206) wird zum einen durch den spreebegleitenden Neubau der ARDHauptstadtstudios geprägt. Zum anderen bestimmt der in den 70er und 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtete, denkmalgeschützte Hochschulkomplex entlang der Bunsen- und der Dorotheenstraße das städtebauliche Erscheinungsbild dieses Blocks. Hier befinden sich heute Institute der Humboldt-Universität.

Der Geltungsbereich grenzt nördlich an die Spree. Auf dem anderen Spreeufer befindet sich das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit.

Die östlich des Plangeltungsbereichs gelegene unbebaute Blockfläche zwischen Bahnhof Friedrichstraße und Georgenstraße wird als Bahnhofsvorplatz genutzt. Im Block zwischen Georgenstraße und Dorotheenstraße („Friedrich-Carree“) befinden sich überwiegend Neubauten mit Büro- und Geschäftshäusern.

Im südöstlich des Geltungsbereichs gelegenen Block befindet sich derzeit noch die Botschaft der USA; im Übrigen ist dieser Block vollständig mit Büro- und Geschäftshäusern bebaut. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein mit Bäumen umpflanzter Parkplatz im Block zwischen Shadowstraße und Neustädtische Kirchstraße, auf dem eine Grünfläche entstehen und planungsrechtlich gesichert werden soll (Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans I-203). Der sechsgeschossige Neubaukomplex westlich der Shadowstraße beherbergt unter anderem das Bundesvermögensamt sowie mehrere Botschaften (Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans I-215).

Zusammenzufassen ist, dass der Plangeltungsbereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Baugesetzbuch liegt. Hinsichtlich der Nutzungsart wird die nähere Umgebung – der zentralen Lage entsprechend – insbesondere durch Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude sowie andere citytypische Einrichtungen geprägt. Vereinzelt sind Einlagerungen von Wohnnutzung vorhanden. Die Gebäudehöhe wird geprägt durch Gebäude mit Traufhöhen von höchstens 22m und Firsthöhen von höchstens 30m. Während für die Blockränder die geschlossene Bauweise prägend ist, kann für die Blockinnenbereiche kein bestimmtes Ordnungsprinzip hinsichtlich der Bauweise festgestellt werden, gleichwohl sind auch die rückwärtigen Grundstücksteile im Regelfall mehrgeschossig bebaut.

1.2.4 Verkehrserschließung

1.2.4.1 Individualverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch Reichstagufer, Neustädtische Kirchstraße sowie Dorotheen- und Bunsenstraße erschlossen. Über Dorotheenstraße und Reichstagufer sind die Wilhelmstraße im Westen und die Friedrichstraße im Osten unmittelbar erreichbar. Shadowstraße und Neustädtische Kirchstraße führen zur Straße Unter den Linden.

1.2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung nahezu optimal an das S- und U-Bahnnetz angeschlossen. Der Bahnhof Friedrichstraße ist 100 bis 300 Meter entfernt (U-Bahnlinie 6, S-Bahnlinien 1, 2, 25, 3, 5, 7, 75 und 9). Über die Regionalbahn bestehen hier des Weiteren Anbindungen an das Berliner Umland. Der S-Bahnhof Unter den Linden (S-Bahn-Linien 1, 2 und 25) ist 300m bis 500m südlich entfernt. Durch die geplante Verlängerung der U-Bahnlinie 5 mit Haltepunkt neben diesem S-Bahnhof wird sich die Erschließungsgunst nochmals verbessern.

In der Friedrichstraße verkehren Straßenbahnlinien. Die Buslinien in den Straßen Friedrichstraße, Unter den Linden und Wilhelmstraße sind darüber hinaus ein weiteres

öffentliches Nahverkehrsmittelangebot in verschiedene Richtungen.

1.2.5. Baugrundverhältnisse und Bodenbelastungen

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Berliner Urstromtal. Die Baugrund- und hydrologischen Verhältnisse stehen den Planungszielen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht entgegen. Im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-213 vier Altlastenverdachtsflächen (Nrn. 10156, 10157, 10158 und 10172) verzeichnet.

Die weitergehende Untersuchung der Nutzungshistorie des Plangeltungsbereichs hat die Verdachtsmomente hinsichtlich vorhandener Bodenbelastungen nicht bestätigt. Auf Grund dieser fehlenden Verdachtsmomente ist ein noch weitergehenderer Untersuchungsbedarf nicht erkennbar. Der gegenwärtige Untersuchungsstand lässt deshalb den Schluss zu, dass eine mögliche Gesundheitsgefährdung, auch geringfügiger Art, im Hinblick auf die geplanten Nutzungen ausgeschlossen werden kann.

1.2.6. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangeltungsbereichs ist in allen Versorgungsbereichen gesichert.

1.2.7. Grundeigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

1.2.8. Planungsrechtliche Vorgaben

1.2.8.1. Vorbereitende Bauleitplanung, Landschaftsprogramm und Entwicklungsplanung

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche, Typ M1, dar. Entlang der Spree ist in symbolischer Breite ein Grünzug dargestellt.

Als gemischte Baufläche M1 sind Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und –dichte sowie mit vorwiegendem Kerngebietscharakter dargestellt.

Entlang der Spree setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsfläche fest, deren uferbegleitender Gehweg mit Promenadencharakter gestaltet werden soll und damit symbolisch dem im FNP dargestellten Grünzug entspricht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind als aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen, da sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO kleiner als 3 ha als Regelfall aus gemischten Bauflächen M1 entwickelt werden können, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebauliche Gefüge gewahrt bleiben, wovon hier auszugehen ist. Da die uferbegleitende Grünfläche nur in symbolischer Breite dargestellt wurde und die für das Reichstagufer festgesetzte Straßenverkehrsfläche die Verbindung zwischen den Grünflächen im Spreebogen und Monbijoupark/ Museumsinsel/ Friedrichswerder/ Fischerinsel gewährleistet, ist der Bebauungsplan auch in dieser Hinsicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

Das Landschaftsprogramm trifft über die allgemeinen innenstadtbezogenen Aussagen hinaus keine spezifisch plangebietsbezogenen Vorgaben.

In der Bereichsentwicklungsplanung wird Sonderbaufläche „Hauptstadtfunktion“ dargestellt.

1.2.8.2. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen derzeit keine Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Art, so dass Bauvorhaben auf Grund der Eigenart der näheren Umgebung, einem kerngebietsähnlichen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, grundsätzlich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen wären.

II. Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Auf die vorbereitenden Untersuchungen zum Parlaments- und Regierungsviertel aufbauend wurde eine Rahmenplanung für die westliche Dorotheenstadt erarbeitet, deren Leitbild es war, die noch vorhandenen historischen Spuren zu erhalten, und den historischen Stadtgrundriss sowie den in wesentlichen Teilen erhaltenen Gebäudebestand zur Grundlage der weiteren städtebaulichen Entwicklung zu machen.

Das Unterbringungskonzept der Bundesregierung ging nach Überprüfung der Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Altbauten auf bundeseigenen Liegenschaften von der Unterbringung des Presse- und Informationsamts der Bundesregierung im grundsanierten Gebäudekomplex des ehemaligen Postscheckamtes mit seinen östlich angrenzenden Gebäuden und Flächen aus.

Ausgehend von diesem städtebaulichen Leitbild werden für das Plangebiet die folgenden städtebaulichen Ziele formuliert:

- Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble Dorotheenstraße 82-84 / Reichstagufer 12-14 (ehemaliges Postscheckamt) und dessen Nutzung durch das Presse- und Informationsamt der Bundesregierung ist zu sichern.
- Im Interesse einer möglichst vielfältigen Nutzungsmischung im Parlaments- und Regierungsviertel ist das ebenfalls denkmalgeschützte Gebäude Dorotheenstraße 90 mit seiner funktionellen Vielfältigkeit und Vitalität (kulturelle Nutzung) zu erhalten und zu sichern.
- Die offene Blockkante entlang der Neustädtischen Kirchstraße ist bis zur Spree mit einer geschlossenen Blockrandbebauung zu schließen. Die Neubauten sollen sich in Maßstab und Höhenentwicklung an den benachbarten Gebäuden orientieren und entsprechend den Planungsvorgaben für die anderen Teile der Dorotheen- und Friedrichstadt eine Traufhöhe von 22 m nicht überschreiten.
- Um der Entwicklung der westlichen Dorotheenstadt zu einem monofunktionalen Bürogebiet entgegenzuwirken, sollte im Rahmen der Neubebauung ein Wohnanteil von mindestens 20 % angestrebt werden, sofern dies mit der Nutzung der Liegenschaften für Zwecke der Bundesregierung vereinbar ist. Entlang der Dorotheen- und der Neustädtischen Kirchstraße ist in der Erdgeschosszone eine Nutzung durch Läden, Gaststätten oder ladengebundene Dienstleistungen anzustreben.
- Die Hofbereiche sind unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen, im Interesse der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen, zu begrünen. Dies gilt auch für die Dächer von ein- oder zweigeschossigen Gebäudeteilen.

II.2. Intention des Plans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen den Gebäudebestand und seine Nutzungen entsprechend den formulierten Planungszielen sichern, die Schließung des Blockrandes entlang der Neustädtischen Kirchstraße planungsrechtlich in der dargelegten Weise ermöglichen sowie den Platz vor dem Presse- und Informationsamt als nicht überbaubare

Grundstücksfläche sichern.

Das Plangebiet soll künftig zu etwa zwei Dritteln durch das Presse- und Informationsamt der Bundesregierung genutzt werden.

II.3. Wesentlicher Planinhalt

Entsprechend den dargelegten Planungszielen und um den Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben gemäß § 247 des Baugesetzbuchs besonders Rechnung zu tragen, setzt der Bebauungsplan Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Deutscher Bundestag / Bundesregierung“ bzw. „Bundesregierung“ bei einer Grundflächenzahl von 0,6 bis 0,8, einer Geschossflächenzahl von 3,0 bis 3,5 und 7 zulässigen Vollgeschossen bei geschlossener Bauweise fest. Des weiteren werden Straßenverkehrsflächen für die bereits bestehenden Straßen festgesetzt sowie Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet.

Anknüpfend an die für das Parlaments- und Regierungsviertel durch die städtebauliche Rahmenplanung für die westliche Dorotheenstadt formulierten Ziele ermöglicht der Bebauungsplan durch Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche die Bebauung des Blockrandes entlang der Neustädtischen Kirchstraße und sichert gleichzeitig den Vorplatz vor dem Presse- und Informationsamt als nicht überbaubare Grundstücksfläche, entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird im gesamten Plangebiet planungsrechtlich verbindlich auf die die westliche Dorotheenstadt prägende Traufhöhe von 22 m über Gehweg begrenzt.

II.4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

II.4.1 Art der Nutzung

Im Plangebungsbereich sind Einrichtungen des Deutschen Bundestages (insbesondere die Verwaltung) sowie der Bundesregierung (Presse- und Informationsamt) angesiedelt. Die Ausweisung der Baugrundstücke als sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Deutscher Bundestag / Bundesregierung“ (SO 1) und „Bundesregierung“ (SO 2) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) trägt den vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen erklärten Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes für die Wahrnehmung ihrer Aufgabe gemäß § 247 Abs. 1 Baugesetzbuch besonders Rechnung. Im Interesse einer möglichst vielseitigen Nutzungsmischung im Bereich des Parlaments- und Regierungsviertels im Allgemeinen und im Besonderen, um der Entwicklung der westlichen Dorotheenstadt zu einem monofunktionalen Bürogebiet entgegenzuwirken, sollen in den Sondergebieten weitere Nutzungsarten zugelassen werden, die mit den Nutzungen für den Deutschen Bundestag und der Bundesregierung vereinbar sind oder diese ergänzen. Die Zulässigkeit der Zweckbestimmung der Sondergebiete und der Nutzungsarten in diesen wird durch textliche Festsetzungen bestimmt.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Deutscher Bundestag / Bundesregierung“ (SO 1) dient vorwiegend der Unterbringung der Verwaltung des Deutschen Bundestages und der Bundesregierung (1. textliche Festsetzung); durch diese Zweckbestimmung wird der Vorrang vor den weiteren zulässigen Nutzungsarten bestimmt.

Als einzelne Nutzungsarten werden im Sondergebiet zugelassen:

- Gebäude der Verwaltung des Deutschen Bundestages und der Bundesregierung,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen.

Die Zulässigkeit von Wohnungen, zum Beispiel auch für Bundesbedienstete, soll zur Belebung des Stadtquartiers beitragen und stellt eine Option dar, im Falle eines Neubaus Wohnungen zu integrieren, soweit es unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse möglich ist. Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen soll hier einen höheren zulässigen Wohnanteil planungsrechtlich ermöglichen, als es im Wege der Ausnahme (wie im benachbarten Sondergebiet SO 2) möglich wäre.

Die stadtzentrale Lage am Spreeufer und die gute Erreichbarkeit einer Vielzahl von kulturellen und weiteren hochrangigen Einrichtungen in der Friedrichstraße und deren Umfeld sind aus der Sicht des Planungsgebers weitere Gründe, diesen Teil der Bundesliegenschaften für die allgemeine Zulässigkeit von Wohnen zu öffnen. Diese Gründe sprächen auch für die allgemeine Zulässigkeit von Wohnen im Sondergebiet SO 2, doch in diesem verbleibt neben dem Presse- und Informationsamt wenig Platz für andere Nutzungen.

Neben den vorhandenen, und bereits heute durch das Vorhandensein von (derzeit anders genutzten) Wohnungen geprägten Altbauten kommt für Wohnnutzung insbesondere das Gebäude Bunsenstraße 2 (ehemaliger „Polygraph“) in Betracht.

Ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnungen und der Verwaltung des Deutschen Bundestages / Einrichtungen der Bundesregierung kann wegen des Vorrangs der Bundesnutzungen nicht erwartet werden. Es ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Belebung dieses Gebietsteils jedoch städtebaulich wünschenswert, Wohnungen im SO 1 allgemein zuzulassen. Ein in quantitativer Hinsicht deutlich sichtbarer (als bislang vorhandener) Wohnanteil ist vielmehr erwünscht und steht dem Sondergebietscharakter auch nicht entgegen. Es entspricht auch den Zielen des Entwicklungsbereiches, eine Nutzungsmischung zu ermöglichen. Jedoch ist auf Grund der hohen Dichte davon auszugehen, dass bei Wohnnutzung auf Grund der erforderlichen Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse die im Sondergebiet SO 1 festgesetzte Geschossflächenzahl nicht voll ausgeschöpft werden kann. Sollte sich später die gegenwärtige, dem Bebauungsplankonzept zu Grunde liegende Flächendisposition ändern, ist die Ergänzung der Verwaltungsfunktionen durch Wohnnutzungen auf Grund der genannten positiven stadtstrukturellen Wirkungen in diesem Kontext ausdrücklich erwünscht. Dabei bleibt die Zweckbestimmung dieses Sondergebiets auch ohne Begrenzung des Wohnanteils gewahrt, denn ein „Umkippen“ dieses Baugebiets in Richtung „Wohngebiet“ kann auf Grund der getroffenen Grundsatzentscheidungen auf der Ebene der Standortplanung im Parlaments- und Regierungsviertel nicht erwartet werden. Der Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten umfasst - neben den für die Verwaltung des Deutschen Bundestages und die Bundesregierung beziehungsweise das Presse- und Informationsamt erforderlichen Gebäuden - mit Einzelhandelsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften solche Nutzungen, die ein planerisch sinnvolles Ergänzungsangebot für Behörden mit 600 Arbeitsplätzen und ihr Umfeld darstellen. Die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetriebe sowie Schankund Speisewirtschaften folgen dem gleichen städtebaulichen Ziel, das im Grundsatz in der soweit wie möglich mit den Nutzungsanforderungen von Bundesregierung und Deutschem Bundestag vereinbarten Belebung des Blocks besteht. Ein Übermaß der Zulassung dieser Nutzungen ist nicht zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass das Sondergebiet SO 1 ausschließlich von nachgeordneten Einrichtungen des Deutschen Bundestages und der Bundesregierung geprägt sein wird.

Weitere Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie mit der Zweckbestimmung des Sondergebiets nach Art und Umfang vereinbar sind, zum Beispiel weitere Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kulturelle Zwecke.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bundesregierung“ (SO 2) dient vorwiegend der Unterbringung des Presse- und Informationsamtes der Bundesregierung (2. textliche Festsetzung); durch diese Zweckbestimmung wird der Vorrang vor den weiteren zulässigen

Nutzungsarten bestimmt.

Als einzelne Nutzungsarten werden im Sondergebiet zugelassen:

- Gebäude des Presse- und Informationsamtes der Bundesregierung,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Nutzungen wie:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- sonstige Wohnungen,

die der Monofunktionalität dieses Sondergebiets entgegenwirken können und mit der Zweckbestimmung des Baugebiets vereinbar sind.

Im Gegensatz zum Sondergebiet SO 1 soll Wohnnutzung (bis auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) im Sondergebiet SO 2 nur ausnahmsweise zugelassen werden, da Zweckbestimmung sowie Bedürfnisse des Presse- und Informationsamtes nur wenig Raum für solche Nutzungen lassen. Für die weiteren allgemein zulässigen Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften gilt das zum Sondergebiet SO 1 bereits gesagte; sie sind allgemein zulässig, da sie ein planerisch sinnvolles Ergänzungsangebot für eine Behörde mit 600 Arbeitsplätzen und ihr Umfeld darstellen. Nach § 34 Baugesetzbuch wären zwar die derzeit im Plangeltungsbereich vorhandenen Nutzungen, aber auch die im einzelnen im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungsarten bereits grundsätzlich zulässig. Die Aufstellung des Bebauungsplans und Ausweisung der Sondergebiete mit den dargestellten Zweckbestimmungen ist jedoch erforderlich, um den seinerzeit vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erklärten Erfordernissen der Bundesregierung beziehungsweise des Deutschen Bundestages in geeigneter Weise Rechnung zu tragen, dabei insbesondere auch Flächen für das Presse- und Informationsamt der Bundesregierung im Geltungsbereich entsprechend auszuweisen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu berücksichtigen.

Die Ausweisung sonstiger Sondergebiete gemäß § 11 Baunutzungsverordnung ist nur zulässig, wenn sich diese von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung wesentlich unterscheiden. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungsarten wären auch in einem Kerngebiet grundsätzlich zulässig. Die sich aus den Erfordernissen gemäß § 247 Baugesetzbuch im Planbereich ergebenden Zweckbestimmungen als Vorrang der Bundeseinrichtungen sowie die – gegenüber einem Kerngebiet – eingeschränkte jeweilige Nutzungsmischung wären in einem Kerngebiet jedoch nicht zulässig.

Die Festsetzungen von sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO sind als aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes (gemischte Baufläche, M1) als entwickelt anzusehen, da diese, soweit kleiner als 3 ha, als Regelfall aus gemischten Bauflächen M1 entwickelt werden können, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben, wovon hier auszugehen ist.

II.4.2 Maß der Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet SO 1 durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,5 bestimmt. Im Sondergebiet 2 wird auf Grund der unterschiedlichen städtebaulichen Ausgangsbedingungen das Nutzungsmaß differenziert festgesetzt:

Im durch den Gebäudebestand des ehemaligen Reichspostscheckamtes geprägten

(westlichen) Gebietsteil des SO 2 ist die zulässige Baudichte mit einer GRZ 0,8 und einer GFZ 3,5 deshalb höher als am östlichen Rand des Planungsbereiches (GRZ 0,6 und GFZ 3,0), der neben dem Neubau des Presse- und Besucherzentrums einen signifikanten Freiflächenanteil aufweist.

Die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sondergebiet ergebenden zulässigen Geschossflächenzahlen überschreiten die zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Gemäß § 26a Abs. 1 in Verbindung mit § 17 Abs. 3 Baunutzungsverordnung können diese Obergrenzen in Gebieten, die am 1. Juli 1990 überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Innenstadtbereich im bereits vor dem Jahre 1990 überwiegend bebauten Gebiet.

Die Festsetzungen begründen sich aus der hohen Bebauungsdichte im - zum Teil denkmalgeschützten - Bestand und der erforderlichen Anpassung an die vergleichbar hohe oder höhere Baudichte der näheren Umgebung beziehungsweise der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses aus dem Jahr 1995. Diese städtebaulichen Gründe erfordern daher ein Überschreiten der zulässigen Obergrenze.

Sonstige öffentlichen Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

Die Überschreitungen werden insbesondere durch die verkehrsgünstige Lage mitten in der Innenstadt und der sehr guten Erreichbarkeit durch den Öffentlichen Personennahverkehr sowie die Spree mit den uferbegleitenden Wegen und die Nähe zum Tiergarten (400m bis 700m Entfernung) ausgeglichen. Ergänzend wirkt sich auch die Fassadenbegrünung der Außenwandflächen im Sondergebiet 1 positiv aus. Auf Grund der festgesetzten Art der Nutzung der Sondergebiete sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten; durch den Vorrang der Bundeseinrichtungen auf Grund der Zweckbestimmung der Sondergebiete wird ein Übermaß der Ansiedlung von den zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Schank- und Speisewirtschaften begrenzt. Damit ist auch sichergestellt, dass die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt und können im Rahmen der baugestalterischen Umsetzung der Festsetzungen Berücksichtigung finden.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich auf sieben zulässige Vollgeschosse beschränkt. Sollte bei Ausnutzung der zulässigen Vollgeschosszahl die zulässige Traufhöhe von 22,0 m über Gehweg überschritten werden, wären jeweilige Vollgeschosse von der Baugrenze zurückzusetzen. (Dies wäre z. B. der Fall, wenn im Neubaufall z. B. eine Geschosshöhe von circa 3,5 m genutzt wird.) Damit wird an die für die westliche Dorotheenstadt typische Bauhöhe angeknüpft und sichergestellt, dass sich Neubauten in ihrer Höhenentwicklung an den historischen Bestand anpassen. Bei der Planung und dem Bau von Gebäuden in der angestrebten Baumasse werden im allgemeinen technische Aufbauten wie Lüftungs- und Klimaanlage, Aufzugsüberfahrten oder ähnliches erforderlich. Aus stadtbildnerischen Gründen - Denkmalschutz und Gestaltung des Ortsbildes im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude - , wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass diese Anlagen oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse nur dann zugelassen werden, wenn sie eine Höhe von 3,5 m über der Deckenoberkante des letzten Vollgeschosses nicht überschreiten, und wenn sie mindestens 4,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt angeordnet werden (Textliche

Festsetzung Nr. 3). Hierdurch soll gesichert werden, dass solche Anlagen eine lediglich untergeordnete Bedeutung für das städtebauliche Erscheinungsbild der bestehenden teilweise denkmalgeschützten und künftigen Bebauung haben.

Auf der Mittelspange des denkmalgeschützten Altbauensembles auf dem Grundstück Dorotheenstraße 84/ Reichstagufer 12 (Fläche ABCDA) sind Antennenanlagen mit einer Höhe von bis zu 8,0 m über der Deckenoberkante des letzten Vollgeschosses zulässig, weil diese für die Funktion und den Betrieb des Bundespresse- und Informationsamtes unverzichtbar sind (Textliche Festsetzung Nr. 4)

In dem zulässigen Bereich werden die Anlagen von den umliegenden Straßenräumen aus nicht wahrnehmbar sein, und das Denkmalensemble insofern gestalterisch nicht beeinträchtigen. Daher bleiben die Belange des Denkmalschutzes insofern gewahrt.

II.4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Auf Grund der flächenmäßigen Ausweisung sind die Abstandsvorschriften der Bauordnung anzuwenden. Der dem Presse- und Besucherzentrum vorgelagerte Platz im östlichen SO 2 wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche gesichert.

Die Lage des Platzes und der Mangel an vergleichbaren, öffentlich nutzbaren Aufenthaltsräumen entlang der Flusslandschaft im Umfeld sind weitere abwägungserhebliche Gesichtspunkte, die in der Abwägung nunmehr zur Festsetzung eines Verbots von (dauerhaften) Einfriedungen führen, das die öffentliche Zugänglichkeit des Platzes zumindest außerhalb sicherheitsempfindlicher Zeiten gewährleisten soll (Textliche Festsetzung Nr. 11). Temporäre, aus Sicherheitsgründen notwendige Absperurmaßnahmen, werden hierdurch nicht eingeschränkt.

Durch die entlang der Neustädtischen Kirchstraße ermöglichte geschlossene Blockrandbebauung soll ein von drei Seiten geschlossener städtisch geprägter Platz entstehen, der sich zur Spree hin öffnet und damit städtebaulich zu einem attraktiven und, soweit es die Sicherheitsanforderungen des Bundes zulassen, öffentlich nutzbaren Raum am Wasser wird. Entsprechend der innerstädtischen Lage und anknüpfend an die Bebauungsstruktur der westlichen Dorotheenstadt wird für den gesamten Geltungsbereich geschlossene Bauweise festgesetzt.

II.4.4. Gemeinbedarf

Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans erwachsenen Infrastrukturbedarfe sind in allen Versorgungsbereichen geprüft worden.

Entwicklungsplanerischer Raum für die Zulässigkeit von Wohnungen besteht im Sondergebiet SO 1 – allerdings nur unter Berücksichtigung der vorwiegenden Gebietsausweisung Sondergebiet, d.h. im eingeschränkten Rahmen. Im SO 2 sind sonstige Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.

Die Vorhaltung von Gemeinbedarfseinrichtungen tritt deshalb in der Abwägung angesichts der erwarteten geringen Wohnungszahl, die im Übrigen auch durch die allgemeine Zulässigkeit nicht konkret bestimmbar ist, zurück. In der näheren Umgebung sind Kindertagesstätten und Schulen vorhanden. Die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf ist deshalb im Plangeltungsbereich nicht notwendig.

II.4.5. Verkehr

Individualverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die den Block umschließenden Straßenverkehrsflächen erschlossen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden (Textliche Festsetzung Nr. 6). Auch die Realisierung eines großzügigen, baumbestandenen Uferweges entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans ist auf dieser planungsrechtlichen Grundlage möglich.

Ruhender Verkehr

Stellplätze und Garagen sind im Sondergebiet 1 mit Ausnahme von Stellplätzen für Fahrzeuge von Behinderten unzulässig, um die Nutzbarkeit der Blockinnenbereiche auch im Hinblick auf allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen nicht unnötig zu beschränken (Textliche Festsetzung Nr. 5). Stellplätze sollen hier ausschließlich in Tiefgaragen

untergebracht werden. Ein Stellplatznachweis ist mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl für öffentlich zugängliche Gebäude gesetzlich nicht erforderlich.

Im Sondergebiet 2 treten diese Belange in der Abwägung auf Grund der besonderen Nutzungsanforderungen zurück. Die Zulässigkeit von Stellplätze wird deshalb hier nicht eingeschränkt.

II.4.6. Freiflächen; Begrünungsregelungen

Aus der Festsetzung der überbaubaren Grundfläche ergibt sich ein nicht überbaubarer Flächenanteil von circa 33 vom Hundert, entsprechend circa 7.900 m².

Die textliche Festsetzung Nr. 9 setzt die Begrünung von Dachflächen fest, die auf Grund ihrer geringen Neigung (weniger als 20°) für das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets von geringerer Bedeutung sind. Sie ist erforderlich zur Erhöhung des Biotopfaktors, kann aber nur als grüngestalterische Festsetzung gewertet werden, da die Dachneigung nicht zwingend vorgegeben ist.

Die Außenwandflächen in den Blockinnenbereichen des Sondergebietes SO 1 sind ebenso zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen (Textliche Festsetzung Nr. 8). Diese Regelung wirkt sich auch ausgleichend auf die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung aus. Beide Festsetzungen tragen darüber hinaus der Lage des Plangeltungsbereichs im Vorranggebiet Luftreinhaltung Rechnung und sollen zur lokalen Verbesserung des Klimas beitragen.

Im Sondergebiet SO 2 müssen diese Belange hinter das städtisch geprägte bauliche Erscheinungsbild des Presse- und Besucherzentrums beziehungsweise die Belange des Denkmalschutzes zurücktreten, so dass die Begrünungsverpflichtung für Außenwände deshalb nur für das Sondergebiet SO 1 gelten kann.

Auf Grund der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen im SO 1 im Rahmen der Zweckbestimmung sind im Bedarfsfalle die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielflächen und Freiflächen nachzuweisen.

Darüber hinaus wirken die in der näheren Umgebung geplanten öffentlichen Grünflächen (Bebauungsplan I-203 im direkten Anschluss), deren Herstellung im Entwicklungsbereich gewährleistet ist, hier kompensatorisch.

Der am Reichstagufer geplante uferbegleitende Gehweg mit Promenadencharakter innerhalb der Straßenverkehrsfläche soll in circa 5,5 m Breite an die westlich geplante Verbindung

anknüpfen (Bebauungsplan I-206) und mit einer Baumreihe markiert und gestaltet werden. Die Gestaltung des baumbestandenen Uferweges innerhalb der Straßenverkehrsfläche hat den Charakter des Straßenbegleitgrüns und ist, da keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche erfolgt nicht Gegenstand der Festsetzung.

Durch diese Maßnahmen wird der Uferweg in das übergeordnete Wegenetz eingebunden. Das Reichstagufer selbst ist für die Erschließung des Bundespresse- und Informationsamtes unverzichtbar. Weiterer planerischer Gestaltungsspielraum für eine Grünverbindung in größerer Breite besteht deshalb nicht.

II.4.7. Leitungsrechte

Im Geltungsbereich befinden sich bereits auf den Grundstücksflächen Anlagen der Berliner Wasser Betriebe, der Bewag und der Deutschen Telekom AG, deren Betrieb – als Ergebnis der Abstimmung – auch künftig erhalten bleiben soll.

Um die Zugänglichkeit der Anlagen sicherzustellen, wird daher geregelt, dass die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden dürfen (Textliche Festsetzung Nr. 10). Das gilt insofern für die nicht überbaubare Grundstücksfläche.

Für die Fläche G ist die Zugänglichkeit im Bestand durch die vorhandene Durchfahrt gewährleistet. Die Fläche H wurde im Bestand bereits berücksichtigt.

II.4.8. Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL oder gleichwertiger bzw. geringer emittierender Energiequellen zulässig. Hierdurch soll der bestehenden Belastungssituation im dichtbebauten Innenstadtbereich mit Luftschadstoffen im Vorranggebiet Luftreinhaltung entgegengewirkt werden (Textliche Festsetzung Nr. 7).

Aus diesem Grunde stellt der Flächennutzungsplan ein Vorranggebiet für Luftreinhaltung dar, innerhalb dessen sich das Plangebiet befindet. Es sollen nur Brennstoffe benutzt werden, deren Schadstoffemissionen verhältnismäßig gering sind. Der Schadstoffausstoß durch die Heizungsanlagen wird auf ein Mindestmaß reduziert und damit dem Ziel der Verbesserung der Luftqualität insbesondere im Innenstadtbereich entsprochen.

II.5 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Denkmale werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

1. Denkmalbereich (Ensemble) Dorotheenstraße 84/, Reichstagufer 12, Postscheckamt mit dem Baudenkmal Dorotheenstraße 84, Postscheckamt, 1913-17 und 1923 von Lemp

sowie weiteren Bestandteilen des Ensembles:

- Dorotheenstraße 84, Hotel Prinz Heinrich, 1887
- Reichstagufer 12, Verbindungstunnel der ehem. Markthalle IV, 1884-1886 von Hermann Blankenstein/ August Lindemann

2. Baudenkmal Dorotheenstraße 90, Wohn- und Geschäftshaus, 1895 von Franz Schwechten, Umbau 1935 von Boswau & Knauer.

Ebenfalls nachrichtlich übernommen werden die planfestgestellten unterirdischen Anlagen der S-Bahn in der Neustädtischen Kirchstraße.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine sozialgerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

III.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung

Auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten, da der überwiegend bebaute Plangeltungsbereich planungsrechtlich vor Festsetzung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen war, somit etwaige Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Baugesetzbuch). Demzufolge liegt gemäß § 1a BauGB kein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

III.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die umweltschützenden Belange werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt. Das Erfordernis einer UVP ist im UVPG in der Fassung vom 27.07.2001 geregelt. Gemäß Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7 der Anlage zum UVPG unterliegen Bebauungspläne für „Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen“ im Innenbereich nicht der UVP-Pflicht. Städtebauliche Vorhaben im Innenbereich sind nur UVPvorprüfungspflichtig, sofern sie eine zulässige Grundfläche von 20.000m² überschreiten. Da die zulässige Grundfläche im Bebauungsplanbereich rd. 16.350m² beträgt (ergibt sich aus SO 1 6.229m² x 0,7 = 4.360m²; SO 2 5.857m² x 0,8 = 4.686m²; SO 2 12.154m² x 0,6 = 7.292m²), ist eine UVP-Vorprüfung nicht erforderlich. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich auch nicht um ein Vorhaben im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, das aufgrund seiner Art, seiner Größe oder seines Standorts erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben kann.

Eine UVP-Vorprüfung ist auch insofern nicht zu begründen, da es sich um eine Festsetzung des Bestandes handelt und dieser im Gegensatz zur Angebotsplanung (BVerwG - Beschluss vom 18.05.1994) kein Erfordernis auslöst.

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Grundbuchrechtliche Neuordnungsmaßnahmen sind – mit Ausnahme der Regelungen zu den Flurstücken 353 und 354 (Flur 821) nicht erforderlich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Anteil der naturhaushaltswirksamen Flächen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht geringfügig erhöht.

IV. Verfahren

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr fasste am 4. November 1997 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB, dem jetzigen § 6 AGBauGB).

Der Beschluss der Senatsverwaltung über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1997 S. 4323 bekannt gemacht.

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

Die Öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 12. Oktober bis einschließlich 6. November 1998 statt.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 14. Juli bis 27. August 1999 an der Planung beteiligt. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlasst:

Sie betrafen den Verzicht auf die Ausweisung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vor dem Presse- und Besucherzentrum als Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten ist, stattdessen die Aufnahme einer textlichen Festsetzung, die dauerhafte Einfriedungen ausschließt.

Die Belastung mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit war mit den Sicherheitsanforderungen des Bundes, insbesondere der permanenten Zugriffsmöglichkeit durch die Sicherheitsorgane, nicht vereinbar. Mit dem Ausschluss von dauerhaften Einfriedungen sind dagegen im Bedarfsfalle temporäre Errichtungen von Sicherheitszäunen möglich, doch die gesamte nicht überbaubare Grundstücksfläche behält den Charakter einer Erweiterung des öffentlichen Straßenraums.

Um den sich aus § 247 Abs. 1 BauGB genannten Erfordernissen der Verfassungsorgane bei der Wahrnehmung ihrer Aufgabe besonders Rechnung zu tragen, wird auf Anregung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen nunmehr unter Verzicht der Ausweisung als Kerngebiet auch der westliche Teil des Plangeltungsbereichs als Sondergebiet, hier mit der Zweckbestimmung „Deutscher Bundestag / Bundesregierung“, festgesetzt. Die Grundstücke befinden sich nunmehr alle im Bundeseigentum.

Für die im Plangeltungsbereich befindlichen Anlagen der *Berliner Wasser Betriebe*, der *Bewag* und der *Deutschen Telekom AG* sind die angeregten „Leitungsrechte“ zugunsten der jeweiligen Unternehmensträger berücksichtigt worden.

Die Notwendigkeit einer Inanspruchnahme der Nordostecke des Plangeltungsbereichs (Reichstagufer / Neustädtische Kirchstraße) für die Trassierung der Straßenbahn besteht nicht mehr, weil die bisher geplante Trassenführung auf Grund einer vom Bezirksamt Mitte für die Grundstücke östlich der Neustädtischen Kirchstraße erteilten Baugenehmigung nicht mehr möglich ist.

Nicht entsprochen worden ist der Anregung des *Landesdenkmalamtes*, für das Baudenkmal Dorotheenstraße 90 entsprechend dem Bestand nur fünf statt der vorgesehenen sieben Vollgeschosse festzusetzen, weil diese Festsetzung auf Grund des bestehenden Denkmalschutzes ohnehin nur bei Abgang des Gebäudes zum Tragen kommt. Die von der *Bewag* angeregte Aufnahme von Fernwärme als zulässigem Energieträger in die textliche Festsetzung Nr. 7 ist nicht erforderlich, weil dieser Energieträger die Zulässigkeitsvoraussetzungen von Satz 2 der textlichen Festsetzung erfüllt.

Nicht aufgenommen worden ist die Anregung, die Zulässigkeit von Antennenanlagen mit einer Höhe von bis zu 8,0 m über der Deckenoberkante des letzten Vollgeschosses auf die sonstigen Dachflächenbereiche, insbesondere die Giebelwandbebauung an der Dorotheenstraße, zu erweitern. Die Genehmigung für diesen Einzelfall erfolgte durch eine Befreiung. Eine darüber hinausgehende Regelung im Bebauungsplan ist nicht beabsichtigt. Weil solche Anlagen im Nachgang gestalterisch immer schwer in den baulichen Bestand integrierbar sind, wird für alle künftig zu errichtenden Anlagen die unveränderte textliche Festsetzung Nr. 4 beibehalten, die die ausschließliche Zulässigkeit solcher Anlagen auf der Mittelspange des Altbaukomplexes regelt.

Eine gegebenenfalls erforderliche Erteilung von Befreiungen für weitere Anlagen bleibt damit der einzelfallbezogenen Prüfung vorbehalten.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 16. Juni 2000, Seite 2104, gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 26. Juni 2000 bis einschließlich 27. Juli 2000 öffentlich ausgelegen. Während der Auslegungsfrist informierten sich vier Bürger. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 5. April 2001 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch gebilligt.

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

Im Rahmen des Festsetzungsverfahrens wurde der Bebauungsplan redaktionell am 12. Juli 2005 geändert. Die Änderungen betrafen Klarstellungen der 3., 5. und 10. textlichen Festsetzung sowie die Ergänzung des Titels um den Ortsteil und die Aktualisierung der Rechtsgrundlage im Festsetzungsvermerk. Auswirkungen auf den Inhalt und die Abwägung des Bebauungsplans ergaben sich nicht, sodass auch insoweit ein Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich wurde.

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (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 Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524),

Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs und der zugehörigen Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ vom 17. Juni 1993

Berlin, den 4. Oktober 2005

Ingeborg J u n g e – R e y e r

.....
Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans I-213 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Vom 4. Oktober 2005

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 mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan I-213 vom 23. Juni 2000 für das Gelände zwischen Bunsenstraße, Spree, Neustädtische Kirchstraße und Dorotheenstraße sowie einen Abschnitt der Neustädtischen Kirchstraße im Bezirk Berlin-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,

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb von zwei Jahren, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die

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

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

§ 5

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

SenStadtUm