

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-214

für die Grundstücke Mauerstraße 39-53, Mohrenstraße 64-68 und Wilhelmstraße 49-54
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) **am 26. Juni 2006**

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 27 vom 15.07.2006, S. 770

Inhaltsübersicht

I. PLANUNGSGEGENSTAND

- I.1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG
- I.2. PLANUNGSGEBIET
 - I.2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS
 - I.2.2 GEBIETSENTWICKLUNG
 - I.2.3 DERZEITIGE NUTZUNG
 - I.2.4 FREIRAUM
 - I.2.5 NATUR UND LANDSCHAFT
 - I.2.5.1 GEOLOGIE, BODEN, GRUNDWASSER
 - I.2.5.2 KLIMA
 - I.2.5.3 VEGETATION
 - I.2.6 BODENBELASTUNGEN (ALTLASTEN)
 - I.2.7 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG
 - I.2.8 VER- UND ENTSORGUNG
 - I.2.9 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
- I.3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION
 - I.3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)
 - I.3.2. LANDSCHAFTSPROGRAMM
 - I.3.3 STADTENTWICKLUNGSPLANUNG,
 - I.3.4 BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG
 - I.3.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMAßNAHME
 - I.3.6 BEBAUUNGSPLÄNE
 - I.3.7 DENKMALSCHUTZ
 - I.3.8 BAUSCHUTZBEREICH
 - I.3.9 HINWEIS ZUR UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

II. PLANINHALT

- II.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN
- II.2 INTENTION DES PLANES
- II.3 WESENTLICHER PLANINHALT
 - II.3.1 ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN
 - II.3.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - II.3.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- II.3.1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- II.3.1.4 VERKEHRSFLÄCHEN
- II.3.1.5 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- II.3.1.6 GRÜNFESTSETZUNGEN
- II.3.1.7 IMMISSIONSSCHUTZ
- II.3.1.9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- II.3.1.10 HINWEISE
- II.3.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- II.3.3 BERÜCKSICHTIGUNG VON ENTWICKLUNGSPLANUNGEN

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

- III.1 BODENORDNUNG
- III.2 UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT
- III.3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZPLANUNG

IV. VERFAHREN

RECHTSGRUNDLAGEN

SenStadtUrm

I. Planungsgegenstand

Im Zuge der Planungen für das Parlaments- und Regierungsviertel soll der oben bezeichnete Block durch Sicherung des Altbaubestandes und Ergänzung durch Neubebauung entwickelt werden.

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Rechtsverordnung mit Wirkung vom 04. Juli 1993 festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“. Gemäß § 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind in einem Entwicklungsbereich Bebauungspläne ohne Verzug aufzustellen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird den besonderen Erfordernissen und Belangen gemäß § 247 Abs. 1 BauGB Rechnung getragen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt ergeben. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Standorte für eine Landesvertretung und zwei Bundesministerien im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden diese Belange berücksichtigt.

Mit dem Bebauungsplan sollen darüber hinaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der typischen städtebaulichen Struktur der Friedrichstadt geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die Mischnutzung und die soziale Infrastruktur im Gebiet gesichert werden.

I.2 Planungsgebiet

I.2.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans I-214 wird begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen Wilhelmstraße 54 und Mauerstraße 39-42
- im Osten durch die Mauerstraße
- im Süden durch die Mohrenstraße (ehemaliger Zietenplatz) und die Abzweige der Mohrenstraße und der Wilhelmstraße (ehemaliger Wilhelmsplatz)
- im Westen durch die Wilhelmstraße.

Die genaue Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt 4,3 ha.

Die Fläche des Wohnblocks auf dem ehemaligen Wilhelmsplatz (nun: Grundstücke Wilhelmstraße 45-48 und Mohrenstraße 67-69) wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da das langfristige Ziel – die Wiederherstellung des Platzes – aufgrund der Eigentumsverhältnisse innerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens nicht zügig erreicht werden kann.

I.2.4 Gebietsentwicklung

Das Planungsgebiet liegt am Übergang der dicht bebauten Friedrichstadt zum Tiergarten und gehört zur westlichen Erweiterung der Friedrichstadt. Ab 1732 dehnte sich die Stadt über die bisherige westliche Begrenzung, die Mauerstraße, aus. Zu diesem Zweck wurde westlich der Mauerstraße die Wilhelmstraße angelegt, die vom Pariser Platz bzw. der Straße Unter den Linden in Richtung Süden führt. Am südlichen Rand des Plangebietes bildeten der Zietenplatz (über dem heutigen U-Bhf. Mohrenstraße) und der Wilhelmsplatz den Übergang zwischen der ursprünglichen Friedrichstadt und ihrer Erweiterung in Richtung Westen.

Entlang der Wilhelmstraße zwischen Pariser Platz und Leipziger Straße entstanden Palais´ mit großzügigen, parkähnlichen Gärten, die westlich der Wilhelmstraße an den Tiergarten grenzten. Hier ließen sich vor allem Beamte und Angehörige des Militäradels sowie Mitglieder der Königsfamilie nieder.

Aufgrund der gesellschaftlichen Veränderungen wandelte sich im Verlauf des 19. Jahrhunderts die nördliche Wilhelmstraße zum Standort für die preußische Verwaltung. Im Zuge der

Ansiedlung des Auswärtigen Amtes folgten Botschaften, die an der Wilhelmstraße und in ihrer unmittelbaren Umgebung residierten.

Nach der Gründung des Deutschen Reiches (1871) wurde die Wilhelmstraße zum politischen Zentrum ausgebaut. Hier errichtete man u.a. das Kanzleramt des Deutschen Reiches und die Reichskanzlei. Im Planbereich entstanden) das Palais des Prinzen Friedrich Leopold sowie das Justizministerium, das kaiserliche Civil-Cabinet und das Reichskolonialamt. An der Mauerstraße befanden sich Kerngebietsnutzungen.

Die Wilhelmstraße blieb auch nach dem Ersten Weltkrieg und dem Ende der Monarchie Machtzentrum.

Nach 1933 wurde die Wilhelmstraße zur Schaltzentrale des nationalsozialistischen Deutschlands. An alter Stelle befand sich das Reichsjustizministerium. Südlich davon bezog das Reichsministerium für Volksaufklärung und Propaganda einen der Neuen Reichskanzlei ähnelnden Neubau. Am Zietenplatz im Planbereich befanden sich – wie schon vor dem 1. Weltkrieg – Kerngebietsnutzungen.

Gegen Ende des Zweiten Weltkrieges waren große Teile des Gebietes zerstört. Nach der Gründung der DDR behielt die Wilhelmstraße zunächst ihre Regierungsfunktion zu großen Teilen bei. Der Deutsche Volkskongress und der Deutsche Volksrat nutzten das Gebäude des ehemaligen Reichspropagandaministeriums.

Gegen Ende der 80er Jahre wurden an der westlichen Seite der Wilhelmstraße und auf dem nördlichen Teil des Wilhelmplatzes Geschosswohnungsbauten errichtet. Ergänzend dazu erfolgte auf der östlichen Seite der Bau einer Schule mit integriertem Hortbereich. Damit war erstmals die bisher dominierende Regierungsnutzung aufgebrochen. Es entstand eine die Innenstadt belebende Mischstruktur. Der historische Stadtgrundriss wurde durch die Neubauten allerdings zerstört.

Nach der Vereinigung der beiden deutschen Staaten wurde 1991 vom Bundestag beschlossen, Parlament und Regierung wieder in Berlin anzusiedeln. Der Bereich der Wilhelmstraße sollte diesem Zusammenhang erneut für Regierungs- und ergänzende Funktionen entwickelt werden.

1.2.3 Derzeitige Nutzung

Das Gebiet ist dominiert von öffentlichen Einrichtungen und den Bundesministerien.

Wohnnutzungen sind insbesondere westlich der Wilhelmstraße – außerhalb des Plangebiets – vorhanden (Geschosswohnungsbauten). Die ehemaligen Gebäude der „Hochschule für Musik `Hanns Eisler`“ sowie die Baulücken an der Wilhelmstraße und Mauerstraße dienen als Erweiterungspotenzial für die im Block ansässigen Bundesministerien. Zurzeit werden die Altbauten umgebaut und in den Baulücken entstehen Neubauten.

Östlich der Wilhelmstraße befindet sich die im Jahre 1991 fertig gestellte Grundschule am Brandenburger Tor. Das Gebäude wird in einem kleineren Teil auch vom Jugendclub „Ikarus“ als integrierte Nutzung der Schule genutzt. Die Schule und die Jugendfreizeiteinrichtung haben eine große Bedeutung für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung.

Im Einzelnen befinden sich im Plangebiet:

In der Wilhelmstraße (von Nord nach Süd):

- das Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz– 2. Dienstsitz mit ca. 100 Mitarbeitern (Umbau des ehem. kaiserlichen Civil-Cabinetts von 1900/01),
- die Grundschule am Brandenburger Tor (01G08) mit integriertem Hort, mit rd. 410 Schülern (Stand September 2004),
- die Jugendfreizeiteinrichtung/Jugendclub „Ikarus“ (Platzkapazität für 120 Kinder/Jugendliche),
- das Bundesministerium für Arbeit und Soziales mit ca. 300 Arbeitsplätzen (Umbau des ehem. Reichsministeriums für Volksaufklärung und Propaganda).

In der Mauerstraße (von Nord nach Süd):

- das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen,
- das Umspannwerk Mitte,

- das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (Umbau des ehemaligen Reichsministeriums für Volksaufklärung und Propaganda und des Kleisthauses; Eingang Mauerstraße 45-52 bzw. 53),
- die Landesvertretung Thüringen.

Im Blockinnenbereich:

- Erweiterungsflächen für das Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz am ehemaligen Standort der Hochschule für Musik Hanns Eisler.

In der Mohrenstraße (von Ost nach West):

- die Landesvertretung Thüringen,
- Erweiterungsflächen für das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (Neubauten in den Baulücken an der Wilhelmstraße 49 und Mohrenstraße 65, Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes Mohrenstraße 66, Baubeginn November 2004).

I.2.4 Freiraum

Aufgrund seiner bisherigen Funktion als Standort vorwiegend für öffentliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen ist das Plangebiet zu großen Teilen versiegelt. Die nicht überbauten Flächen werden vor allem für die verkehrliche Erschließung genutzt. Ebenso sind die Innenhöfe zum großen Teil versiegelt.

Öffentliche Grün- und Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Lediglich im Bereich des Schulhofes der Grundschule sind vergleichsweise große Vegetationsflächen mit erhaltenswertem Gehölzbestand vorhanden: im nördlichen Abschnitt zwischen Grundschule und Musikhochschule sowie im südlichen Abschnitt zwischen Grundschule und dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales. Eine Baumgruppe befindet sich ebenfalls zwischen dem ehemaligen Gebäude der Musikhochschule und dem Umspannwerk. Ziel der Schulverwaltung ist die schrittweise Verbesserung bzw. Neugestaltung der Schulhofbereiche. Gemäß der Konzeption des bezirklichen Grünflächenamtes sind zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität eine kleinteilige Aufnahme der versiegelten Flächen sowie weitere Anpflanzungen geplant.

Im öffentlichen Straßenraum sind Gehölze (Linden; *tilia spec.*) lediglich auf der nördlichen Seite der Mohrenstraße und auf dem Zietenplatz vorhanden.

Der einstige, heute weitgehend überbaute Wilhelmplatz grenzt an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Der ehemalige Zietenplatz - heute Teil der Mohrenstraße -, der sich unmittelbar an den Wilhelmplatz anschließt und zur Hälfte im Geltungsbereich liegt, stellt heute eine unattraktive, von Autoverkehr bestimmte Fläche dar.

I.2.5 Natur und Landschaft

I.2.5.1 Geologie, Boden, Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt im jungeszeitlichen Warschau-Berliner Urstromtal. Der Schichtenaufbau besteht vorwiegend aus tiefgründigen Schmelzwassersanden unterschiedlicher Körnung. Die Korngrößen nehmen mit der Tiefe zu und zeigen dabei kiesige Beimengungen.

Der Boden hat aufgrund der geologischen Bedingungen eine geringe bis sehr geringe Grundwasserschutzfunktion (siehe auch vorangegangener Abschnitt).

Das Plangebiet ist zu 90% versiegelt. Die folgende Tabelle enthält eine Aufschlüsselung.

Gebäudefläche	öffentl. Verkehrsfläche	versiegelte Freifläche	unversiegelte Fläche
16.330	10.060	12.210	4.400
38.600			4.400
90%			10%

Tab.2: Bodenversiegelung im Plangebiet (in m²)

Im Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz des Landschaftsprogramms ist das Gebiet dargestellt als „Schwerpunktgebiet Entsiegelung“.

Nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Landesgeologie und Landesgrundwasserdienst, schwankt der Flurabstand des Grundwassers im Plangebiet in der Regel etwa zwischen 3 m und 5 m. Der große Flurabstand hängt mit der Lage des Gebietes im innerstädtischen Absenkungsbereich zusammen. Er wurde und wird überwiegend durch Grundwasserhaltungen von Baumaßnahmen beeinflusst. Grundwassersenkungen sind bei Gründungsarbeiten zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet ist von einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss auszugehen. Entsprechend gering ist die Rate der Grundwasserneubildung.

Wegen der geologischen Rahmenbedingungen ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers hoch. Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers wird mit „nicht geschützt“ bewertet.

I.2.5.2 Klima

Das Planungsgebiet zeichnet sich stadtklimatisch durch mäßige bis hohe (nördliches Plangebiet) bzw. sehr hohe Veränderungen (südliches Plangebiet) gegenüber Freilandbedingungen aus. Das langjährige Lufttemperaturmittel beträgt 10,0 bis 10,5 °C (zum Vergleich: im zentralen Tiergarten 8,5 bis 9,0 °C; in der Spandauer Vorstadt > 10,5 °C).

Die Zahl der jährlichen Frosttage liegt unter 36 (zum Vergleich: Teile von Reinickendorf und Marzahn 54 – 68 Frosttage). In sog. mäßig austauscharmen Strahlungsnächten sind Temperaturunterschiede zwischen dem Plangebiet und dem Tiergarten von mehr als 4 °C zu verzeichnen. Die nächtliche Abkühlung ist als gering einzustufen, auch weil Kaltluft aus dem Tiergarten durch die Bebauung an der Wilhelmstraße nicht bis in das Gebiet vordringen kann. Die durchschnittliche relative Luftfeuchte beträgt im Plangebiet 55 bis 60% (zum Vergleich: im Tiergarten > 65 bis 70%); die Schwülegefährdung ist hoch.

Insgesamt gehört das Gebiet zum sog. Belastungsbereich (hoher Versiegelungsgrad, hohe Baudichte, geringer Vegetationsanteil, hohe Mitteltemperaturen, geringe Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden, hohe Schwülegefährdung, schlechte Wind- und Austauschverhältnisse).

Das Plangebiet weist eine hohe bzw. höchste Empfindlichkeit gegenüber weiteren Nutzungsintensivierungen auf. Aus stadtklimatischer Sicht soll eine Verbesserung der Belüftung und des Luftaustausches sowie eine Erhöhung des Vegetationsanteils angestrebt werden. Für den südlichen Bereich gilt, dass aus stadtklimatischer Sicht alle, auch kleine Freiflächen erhalten werden sollen.

I.2.5.3 Vegetation

Die Vegetation im Plangebiet wurde kartiert und bewertet. Die Vegetationsfläche ist 4.400 m² groß. Im Plangebiet wurden 53 Bäume gezählt (vor allem: Götterbaum, Ahorn, Linde).

Schwerpunkte sind dabei die Bereiche zwischen Grundschule und Umspannwerk, zwischen Grundschule und Ministerium für Arbeit und Soziales sowie am Zietenplatz. Von diesen Bäumen sind 50 gemäß der Baumschutzverordnung Berlin geschützt.

I.2.6 Bodenbelastungen (Altlasten)

Für die Fläche des Umspannwerkes (Mauerstraße 44) ist ein Altlastenverdacht im Bodenbelastungskataster eingetragen. Die Fläche wird seit 1957 von der BEWAG bzw. nun vom Nachfolger Fa. Vattenfall genutzt und ist laut Bodenbelastungskataster als Verdachtsfläche 9919 aufgrund der „Branchenzugehörigkeit“ eingestuft. Nutzungskonflikte ergeben sich nicht, da diese Fläche auch langfristig als Fläche für Versorgungsanlagen – Umspannwerk –beibehalten werden soll.

I.2.7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch öffentliche Verkehrsmittel sehr gut erschlossen:

Am südlichen Rand des Plangebietes, in der Mohrenstraße, verläuft die U-Bahnlinie U 2 (Pankow -Ruhleben) mit dem U-Bahnhof „Mohrenstraße“.

Östlich des Gebietes befinden sich die U-Bahnhöfe „Französische Straße“ und „Stadtmitte“.

Darüber hinaus erschließen mehrere Buslinien das Gebiet. Nächstgelegener S-Bahnhof ist der Bahnhof „Unter den Linden“.

Die straßenseitige Erschließung des Gebietes erfolgt westlich über die Hauptverkehrsstraße Wilhelmstraße (Fahrbahnbreite 12 m inkl. beidseitiger Längsparkstreifen), östlich über die Mauerstraße (Fahrbahnbreite zwischen 13 und 7,5 m; teilweise mit Senkrecht- bzw.

Längsparkstreifen) und südlich über die Mohrenstraße (nördliche und südliche Fahrbahn jeweils 11 m, Senkrechtparken beidseitig der Mittelinsel). Es ist geplant, den ehemaligen Zietenplatz, der den Straßenraum der Mohrenstraße über dem U-Bahnhof umfasst, neu zu gestalten, was jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist. Zugunsten der Verbreiterung der Mittelinsel werden die Fahrbahnen auf 7,50 m mit jeweils einem Längsparkstreifen reduziert.

Die Wilhelmstraße, derzeit noch eine übergeordnete Straßenverbindung im übergeordneten Straßenverkehrsnetz, wird zukünftig auf eine örtliche Straßenverbindung zurückgestuft.

Nördlich – außerhalb des Plangebietes – ist die Verlängerung der Französischen Straße über die Mauerstraße hinaus bis zur Wilhelmstraße/ Hannah-Arendt-Straße geplant; diese Straße ist von Bedeutung für die rückwärtige Erschließung des ehemaligen Grundstückes der Musikhochschule und zukünftig für die Erschließung der beiden Bundesministerien.

Innerhalb des Plangebietes stehen im öffentlichen Straßenraum Parkstände zur Verfügung. Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales sowie die Landesvertretung Thüringen sind mit Tiefgaragen ausgestattet, die jeweils von der Mauerstraße erschlossen werden.

I.2.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Leitungen verlaufen fast ausschließlich im westlichen Plangebiet. Sie befinden sich auf den Grundstücksflächen der Grundschule, dem ehemaligen Grundstück der Musikhochschule und dem Grundstück des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales und im öffentlichen Straßenland. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch die Festsetzung von Leitungsrechten auf den privaten Grundstücksflächen ist nicht vorgesehen, da die Entsorgung der Grundstücke über Hausanschlüsse direkt an das Hauptleitungsnetz im öffentlichen Straßenraum erfolgen kann.

Im Plangebiet verlaufen 110-KV-Kabel und Begleitkabel auf den Grundstücksflächen zwischen der Wilhelmstraße und den ehemaligen Gebäuden der Musikhochschule (unter dem nördlichen Teil des Schulhofes und dem Vorplatz der Musikhochschule) und im ehemaligen Vorgartenbereich des Grundstückes Mauerstraße 45-52, die zum Umspannwerk Mitte an der Mauerstraße führen. Darüber hinaus befindet sich eine Netzstation auf dem ehemaligen Grundstück der Musikhochschule.

Nach Auskunft des Unternehmensträgers (Schreiben vom 19. Dezember 2005) sind die Leitungsrechte für die Kabelanlagen durch eine grundbuchliche Eintragung von Grunddienstbarkeiten gem. § 9 Grunddienstbarkeitsgesetz für die Grundstücke Wilhelmstraße 53 und Mauerstraße 45-52 (Eigentum des Bundes) sowie über den zwischen dem Land Berlin und der Bewag abgeschlossenen Konzessionsvertrag für das Schulgrundstück gesichert.

Eine Gefährdung der Nutzung des Schulhofs durch die unterirdischen 110-KV- Kabel ist nach Auskunft der Bewag (Schreiben vom 7. Dezember 2005) nicht zu erwarten. Die Grenzwerte der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV) werden nicht nur eingehalten, sondern sogar erheblich unterschritten, so dass die Nutzung der Schulhoffläche als Kinderspielplatz und Pausenfläche nicht gefährdet ist.

Im Plangebiet sind Einrichtungen und Anlagen für die Telekommunikation vorhanden. Das Gebiet ist an das Leitungsnetz der Wasserversorgung- und Entwässerung angeschlossen. Die Hauptleitungen der Entwässerungsanlagen befinden sich im öffentlichen Straßenland.

I.2.9 Eigentumsverhältnisse

Grundstückseigentümer im Planungsgebiet sind:

- die Bundesrepublik Deutschland (Grundstück Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen),
- das Land Berlin (Schulgrundstück),
- das Land Thüringen (Landesvertretung Thüringen),
- die Fa. Vattenfall (Umspannwerk Mitte).

Das Grundstück der ehemaligen Musikhochschule ist der Bundesrepublik Deutschland zugeordnet.

Zu dem Bebauungsplan gehört ein Eigentümerverzeichnis.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595), stellt das Bebauungsplangebiet als „Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen“ dar. Als Grundsatz für die Entwicklung von Bebauungsplänen im Bereich dieser Sonderbauflächen gilt: „Aus den Sonderbauflächen – Hauptstadtfunktion (H) – können unter Beachtung des Vorrangs der Hauptstadtfunktionen und auf dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund auch Wohn- und Mischnutzungen entwickelt werden.“ Damit soll eine Nutzungsmischung ausdrücklich unterstützt und monofunktionale Strukturen in der Innenstadt vermieden werden.

Die angrenzenden Bereiche stellt der Flächennutzungsplan ebenfalls als Sonderbauflächen Hauptstadtfunktionen (H), als Gemischte Bauflächen M1 (hohe Nutzungsintensität, überwiegend Kerngebietscharakter) sowie als Wohnbaufläche W 1 (GFZ über 1,5) dar.

I.3.2 Landschaftsprogramm

Im „Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz“ des Landschaftsprogramms ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellt als „Schwerpunktgebiet Entsiegelung“. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind gem. Landschaftsprogramm die Entsiegelung hoch verdichteter Siedlungsgebiete und die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes.

Im „Teilplan Biotop- und Artenschutz“ erfolgt die Einstufung des Plangebietes in die Kategorie „Innenstadtbereich“. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind der Erhalt von Freiflächen und die Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach-, Wandbegrünung), die Verwendung standortgemäßer Pflanzen bei der Grüngestaltung und Begünstigung der Naturentwicklung auf Brachflächen, in Baulücken und an Straßenrändern.

Im „Teilplan Landschaftsbild“ lauten die Entwicklungsziele und -maßnahmen für das Plangebiet u.a.: Nutzung von Freiraumpotenzialen zur Durchgrünung des Stadtbilds, Betonung von Stadtraumkanten und Wiederherstellung von Block- und Platzrändern durch Baumreihen, Begrünung von Höfen und Fassaden, Wiederherstellung begrünter Straßenräume und historischer Freiräume, Ergänzung von Straßenbaumbeständen.

Im „Teilplan Erholung und Freiraumnutzung“ ist das Gebiet eingestuft als „Sonstige Fläche

außerhalb von Wohnquartieren“. Damit verbunden sind u.a. die Entwicklungsziele und Maßnahmen: Entwicklung von Wegeverbindungen, Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden.

I.3.3 Stadtentwicklungsplanung

Mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) hat der Berliner Senat am 10. August 1999 Leitlinien und Maßnahmen zur Berliner Wohnungsentwicklung beschlossen. Der Plan stellt zur Neubauentwicklung folgende prioritäre Entwicklungsräume und Entwicklungsbereiche dar, die den Bebauungsplanbereich betreffen:

- Prioritärer Entwicklungsraum Innenstadt, West, Südost und Nordost,
- Städtebauliche Entwicklungsbereiche (§§ 165 BauGB) – siehe hierzu unten unter Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- Prioritärer Raum für die kleinteilige Ergänzung bestehender Stadtgefüge : Bestandsgebäude in prioritären Entwicklungsräumen; Schließung von Baulücken in der Innenstadt, im West- und Südostraum sowie Verdichtung von Gebieten offener Bauweise im Nordostraum.

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr; Senatsbeschluss: 8. Juli 2003, vom Abgeordnetenhaus zur Kenntnis genommen: Drucksache 15/920) betrifft den Planbereich nicht direkt, sondern die angrenzende Verlängerung der Französischen Straße: Für den Ziel- und Quellverkehr sowie den verbleibenden Durchgangsverkehr (der nicht auf den Ring verlagert werden kann) wird das Straßennetz in Ost-West-Richtung teilweise ergänzt (z. B. u. a. mittels Durchbindung der Französischen Straße), so dass Spielräume für die städtebauliche Ergänzung und Reparatur gewonnen und den Mobilitätsanforderungen zugleich Rechnung getragen wird. Dementsprechend ist die Verlängerung der Französischen Straße im übergeordneten Straßennetz, Planung 2015, als örtliche Straßenverbindung der Stufe III vorgesehen. In das Planwerk Innenstadt (ABl. Nr. 41 vom 13. August 1999, S. 3131) werden die seinerzeit bereits bestehenden Planungen der Verlängerung der Französischen Straße sowie die Arrondierung der Wohnbebauung an der Wilhelmstraße übernommen.

In diesem Zusammenhang sind drei der Planungsziele hervorzuheben, auf die das Planwerk ausgerichtet ist:

1. Nachhaltige Stadtentwicklung durch Innenverdichtung und durch Aktivierung innerstädtischer Entwicklungspotenziale,
2. Umsetzung der politischen Beschlüsse zum Innenstadtverkehr durch Verlagerung des nicht innenstadtbezogenen motorisierten Individualdurchgangsverkehrs (MIV) auf einen entsprechend leistungsfähig zu gestaltenden Straßenring bei gleichzeitigem Ausbau des ÖPNV.
3. Stärkung der Innenstadt als Wohnort durch Modernisierung und Bestandsergänzung durch Neubau, insbesondere durch eigentumsfähige Gebäudetypologien

Mit dem Beschluss des Senats und der Zustimmung des Abgeordnetenhauses im Mai 1999 hat das Planwerk Innenstadt als überbezirkliche Planungsvorgabe praktische Bindungswirkung für die Planung erlangt.

I.3.4 Bereichsentwicklungsplanung

Nach der Zusammenlegung der Bezirke Mitte, Tiergarten und Wedding hat der Bezirk Mitte für den gesamten Bereich eine Bereichsentwicklungsplanung (BEP) erarbeitet, die am 18. November 2004 von der Bezirksversammlung beschlossen wurde. Im Nutzungskonzept werden für das Plangebiet folgende Nutzungen ausgewiesen:

- Sondergebiet mit Hauptstadtfunktionen für alle Grundstücke im Geltungsbereich ausgenommen das Schulgrundstück und das ehemalige Grundstück der Musikhochschule
- Fläche für den Gemeinbedarf: Schule und sozialen Zwecken dienende Einrichtung (Jugendfreizeiteinrichtung)
- Fläche für den Gemeinbedarf: Hochschule und Forschung für das ehem. Grundstück Hanns Eisler Musikhochschule
- Grünfläche an der Mohrenstraße (ehem. Zietenplatz).

Die geplante Verlängerung der Französischen Straße, die auch Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzende Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat, sowie der Standort des Umspannwerkes in der Mauerstraße sind im Plan nicht dargestellt.

1.3.5 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Der Deutsche Bundestag hat nach der Herstellung der Deutschen Einheit mit seinem Beschluss vom 20. Juni 1991 seinen Willen bekundet, Parlament und Regierung wieder in Berlin anzusiedeln. Zu diesem Zweck erfolgte unter anderem die förmliche Festlegung eines Entwicklungsgebietes. Für den Bereich östlich der Wilhelmstraße bis zur Mauerstraße ist eine Nutzung durch Regierungs- und Ergänzungsfunktionen, Mischnutzung sowie soziale Infrastruktur vorgesehen. Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird den besonderen Erfordernissen und Belangen gemäß § 247 Abs. 1 BauGB sowie § 166 Abs.2 BauGB Rechnung getragen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt ergeben.

1.3.6 Bebauungspläne

Für das gesamte Plangebiet wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt.

Südlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 1-10 „Mohrenstraße“ (Aufstellungsbeschluss des Bezirksamts vom 18. Februar 2003). Ziel dieses Plans ist die städtebauliche Neuordnung des Gebiets zwischen Leipziger Straße, Wilhelmstraße, Mohrenstraße, Glinkastraße und Mauerstraße unter Berücksichtigung der sukzessiven Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses im Bereich des ehemaligen Wilhelmsplatzes und Zietenplatzes. Angestrebt wird eine Mischnutzung aus Büros und Wohnungen.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend sichert der Bebauungsplan I-202c (festgesetzt am 29. August 2005) Flächen für die Verlängerung der Französischen Straße zwischen Mauerstraße und Ebertstraße. Darüber hinaus werden - direkt an das Gebäude des Landwirtschaftsministeriums und das ehemalige Gebäude der Musikhochschule angrenzend - ein Kerngebiet sowie nördlich der verlängerten Französischen Straße ein Kerngebiet und ein Wohngebiet festgesetzt.

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans I – 202 a an (festgesetzt am 29. August 2005), der an der Ecke Wilhelmstraße und Hannah-Arendt-Straße gegenüber dem Bereich des Bebauungsplans I-214 allgemeines Wohngebiet sowie Fläche für die Wilhelmstraße festsetzt.

Westlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans I – 202 b (derzeit im Festsetzungsverfahren) an, der gegenüber dem Bereich des Bebauungsplans . Ziel des Planes ist die Sicherung der bestehenden Wohnnutzung sichern und für die Wilhelmstraße Straßenverkehrsfläche festsetzen soll.

Östlich an das Plangebiet angrenzend setzt der Bebauungsplan 1–11B (festgesetzt am 24. Mai 2006) als einfacher Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet bzw. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ländervertretung und für die angrenzenden Straßen Straßenverkehrsfläche fest.

1.3.7 Denkmalschutz

Im Gebiet befinden sich gemäß Denkmalliste von Berlin (Stand 2005) folgende Einzeldenkmale:

- Wilhelmstraße 54, ehemaliges Geheimes Civil-Cabinet des Kaisers
- Mauerstraße 45-52 (Wilhelmstraße 49), ehemaliges Reichsministerium für Volksaufklärung und Propaganda
- Mauerstraße 53, so genanntes Kleisthaus, Bankhaus von der Heydt.

Als Denkmalbereich ist innerhalb des Plangebietes die Gesamtanlage der Bebauung auf dem Grundstück Mauerstraße 39-42 (ehemalige Deutsche Bank) geschützt.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich das Baudenkmal U-Bahnhof Mohrenstraße sowie der Denkmalbereich (Ensemble) Mauerstraße 16-24.

In nördlicher Richtung schließt sich der Denkmalbereich (Gesamtanlage) Mauerstraße 25-32, ehemalige Deutsche Bank an.

Für die umliegenden Bereiche dieser Denkmale ist der Umgebungsschutz gemäß Berliner

Denkmalschutzgesetz zu beachten.

I.3.8 Bauschutzbereich

Der Planbereich liegt gemäß Luftverkehrsgesetz im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tempelhof. Nach der Karte 1 – Flughäfen – herausgegeben 1994 von der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen V, liegen die Bauflächen des Planungsgebiets im Bereich 4 bis 6 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt mit einer zulässigen Bauhöhe von 93,16 bis 148,16 m ü. NHN ansteigend, bezogen auf den dazugehörigen Flughafenbezugspunkt.

Es ist kein Konflikt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten, da sich diese an den städtebaulichen Zielen für die Friedrichstadt, die eine geschlossene Blockrandbebauung mit einer Traufhöhe von ca. 22 m (56 m über NHN) und einer Firsthöhe von ca. 30 m (64 m über NHN) vorsieht, orientieren.

SenStadtUm

II. Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Planinhalt des Bebauungsplans wurde aus den Zielvorgaben der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, des Flächennutzungsplanes und der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirkes entwickelt.

Darüber hinaus wurden das im Planwerk Innenstadt (Senatsbeschluss vom Mai 1999) formulierte Leitbild einer kompakten Innenstadt Grundlage der Planungsüberlegungen. Für die Neuordnung der Innenstadt wird damit eine Baudichte angestrebt, die sich an den bewährten traditionellen innerstädtischen Bautypologien orientiert.

Diese allgemeinen Ziele wurden in der von der Senatsverwaltung für Bauen und Verkehr, Hauptstadtreferat, und der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, DSK, beauftragten Rahmenplanung für den Bereich Wilhelmstraße und Blockkonzept Mohren-, Glinka-, Mauer-, Leipziger, Wilhelmstraße folgendermaßen präzisiert:

- Orientierung der Neubauten an den historischen Baufluchten, Schließung der Blockränder
- Ausrichtung der Höhenentwicklung an den vorhandenen, teilweise denkmalgeschützten Altbauten (Traufhöhe: 22 Meter)
- Aufwertung durch Entsiegelung und Anlage von Gärten, um zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Kleinklimas beizutragen
- Erhalt und Weiterentwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur durch die Festsetzung eines Anteiles für Wohnnutzungen bei Neubauvorhaben, sonstiger Dienstleistungen und Kultur- und Gemeinbedarfseinrichtungen .

Die langfristige Sicherung der bestehenden Schullnutzung, wie in der Bereichsentwicklungsplanung und Schulentwicklungsplanung des Bezirkes formuliert, ist eine weitere Zielvorgabe, die im Bebauungsplan berücksichtigt wird. Für die Sicherung des Schulsports wurde im Gebiet westlich der Wilhelmstraße ein Sportplatz gebaut, der im Bebauungsplan I-202 b als Schulsportanlage festgesetzt ist. Dennoch besteht ein Freiflächendefizit. Bei einer mittelfristig erwarteten Auslastung der Schule von 3,5 Zügen besteht nach Vorgabe der Senatsschulverwaltung ein Freiflächenbedarf (ohne Sport) von mindestens 0,88 ha; (0,44 ha Pausenfläche, 0,04 ha Schulgarten, sonstige Freiflächen 0,4 ha). Demgegenüber steht eine vorhandene Freifläche von lediglich etwa 0,33 ha – für alle genannten Bestandteile – zur Verfügung. Deshalb ist die Verbesserung der Freifächensituation der Schule ein wichtiges Planungsziel.

Auf der Grundlage dieser Zielvorgaben wurde zunächst ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das eine Beibehaltung bzw. Weiterentwicklung der Mischnutzung aus Regierungsfunktionen, Wohnen, sozialen und kulturellen Einrichtungen und eine am historischen Stadtgrundriss orientierte Schließung der Blockränder vorsieht. In einer Planungsvariante war eine Vergrößerung der Freifläche im Blockinnenbereich zugunsten der Grundschule vorgesehen, verbunden auch mit einem Abriss des in den Blockinnenbereich ragenden Flügels des Bundesministerium für Arbeit und Soziales, der den Schulhof in zwei Hälften teilt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der planungsbetroffenen Institutionen (Sitzung am 16. April 1999) zeigte sich jedoch, dass diese Variante nicht weiterverfolgt werden kann, da der Abriss vor allem aufgrund der Flächenansprüche des Ministeriums und der historischen Bedeutung des Gebäudeensembles nicht durchsetzbar ist. Deshalb wurde das Konzept modifiziert: Es wird auf den Abriss des Flügels des Bundesministerium für Arbeit und Soziales verzichtet und die Option einer Erweiterung des Gebäudeflügels offen gehalten. Dennoch ist die Vergrößerung des Schulhofes weiterhin vorgesehen und wird im Zuge der Grundstücksneuordnung zwischen dem Gelände der Schule und der ehemaligen Musikhochschule berücksichtigt.

II. 2 Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplan I-214 soll die Funktion des Gebietes als Standort von Regierungseinrichtungen sowie von Gemeinbedarfseinrichtungen gesichert werden. Ferner ist die Nutzungsmischung zu stärken. Darüber hinaus orientiert sich die Planung am historischen Stadtgrundriss und berücksichtigt die entsprechende Höhenentwicklung und Dichte der Bebauung des 19. Jahrhunderts.

II. 3 Wesentlicher Planinhalt

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird angestrebt, die vorhandene Mischnutzung zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie die Bauten der Bundesregierung unter Berücksichtigung der schrittweisen Wiederherstellung der historischen Stadtstruktur in die Blockstruktur zu integrieren. Folgende Ziele sollen durch den Bebauungsplan verfolgt und planungsrechtlich gesichert werden:

- Erhalt und Weiterentwicklung der Mischnutzung aus Regierungsfunktionen, privaten Dienstleistungen mit einem Wohnanteil und Gemeinbedarfseinrichtungen (u.a. Schule, Jugendclub)
- Sicherung der Einzeldenkmale Wilhelmstraße 54 (ehemaliges Geheimes Civil-Cabinet des Kaisers), Mauerstraße 45-52 sowie Wilhelmstraße 49 (ehemaliges Reichsministerium für Volksaufklärung und Propaganda), Mauerstraße 53, (sogenanntes Kleisthaus, Bankhaus von der Heydt) sowie der Denkmalbereich Mauerstraße 39-42 (ehemalige Deutsche Bank)
- Verringerung des Freiflächendefizits für die Schülerinnen und Schüler der Grundschule
- Sicherung des Standortes des Umspannwerkes der Bewag
- Sicherung der vom Planbereich erfassten Straßenverkehrsflächen durch Festlegung der Straßenbegrenzungslinien.

II.3.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Bei der Aufstellung wurden insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Belange des Verkehrs
- die Belange des Umweltschutzes
- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Ergebnisse beschlossener Entwicklungsplanungen.

II.3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans von Berlin wird für den größten Teil des Blockes eine Konkretisierung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO vorgenommen. Daneben werden zur Sicherung einer Nutzungsmischung Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Jugendclub festgesetzt. Da im Wesentlichen nur eine Konkretisierung der gemäß § 34 BauGB zulässigen Art der Nutzung verfolgt wird, war auf Grund der geltenden Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Umweltverträglichkeitsvorprüfung nicht erforderlich.

Sondergebiete

Mit den Festsetzungen wird der Standort für eine Landesvertretung und Einrichtungen für Parlament und Regierung gesichert. Die Grundstücke und Gebäude der im Gebiet ansässigen Ministerien und der Landesvertretung werden ausschließlich für Regierungsfunktionen genutzt. Deshalb erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet, untergliedert durch die Festsetzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen:

- SO 1 für den Standort des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales Mauerstraße 45-53, Wilhelmstraße 49 und Mohrenstraße 65-66 sowie für den Bereich des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit Erweiterungsmöglichkeiten in dem ehemals von der Musikhochschule genutzten Gebäudekomplex Wilhelmstr. 53 und 54 und der Grundstücke Mohrenstraße 65, 66 mit der Zweckbestimmung „Bundesregierung“.
- SO 2 für den Standort der Landesvertretung von Thüringen, Mohrenstraße 64 mit der Zweckbestimmung „Landesvertretung“.

Durch die textlichen Festsetzungen Nr.1 und 2 wird bestimmt, dass in den Sondergebieten jeweils nur Anlagen für die Bundesregierung bzw. für die Landesvertretung allgemein zulässig sind. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden, wenn dies nach Art und Umfang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes vereinbar ist. Damit wird eine Nutzungsmischung unter Wahrung des Gebietscharakters ermöglicht.

Kerngebiete

Zur Sicherung und Entwicklung der Mischnutzung erfolgt die Festsetzung von Kerngebieten gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bereich des derzeit vom Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen genutzten Gebäudes Mauerstraße 37-42 (MK 1) und auf dem Grundstück Wilhelmstr. 50 (MK 2). am nördlichen Rand des ehemaligen Wilhelmplatzes. Von den Regelungen des § 7 BauNVO wird bei zwei Nutzungstypen abgewichen:

Wohnungen, die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind oberhalb des 4. Vollgeschosses allgemein zulässig, um die vielfältige Nutzungsmischung eines Kerngebiets im Sinne einer nicht nur belebten, sondern auch bewohnten Innenstadt zu verbessern und einer Verödung entgegenzuwirken. kerngebietstypischer Nutzungen wie Dienstleistungen, Kommunikation, Büros, Gastronomie, Einzelhandel, kulturelle und soziale Einrichtungen wird aus städtebaulichen Gründen auch ausnahmsweise Wohnungen in den Bereichen, in denen. Im Kerngebiet MK1, das direkt an der geplanten verlängerten Französischen Straße mit erheblichen Lärmimmissionen liegt, können dennoch gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden, da die Möglichkeit besteht, die Schlafräume zum ruhigen Innenhof zu orientieren (s. Pkt. 3.1.7 Immissionsschutz). Im Kerngebiet MK 2 wird die Wohnnutzung gleichermaßen geregelt, da Wohnungen in den unteren Geschossen einerseits Verschattungsprobleme (gegenüber den Gebäuden auf dem ehemaligen Wilhelmplatz, andererseits Lärmprobleme (vom Schulhof her) haben werden.

Darüber hinaus können aber, soweit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind, auch in den unteren Vollgeschossen Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden.

In den Kerngebieten werden Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen (s. textliche Festsetzung Nr. 4), da vorrangig die Versorgungsfunktionen für die Bediensteten der Ministerien, die Angestellten und Mitarbeiter der umliegenden Büros sowie für die Bewohner des Gebietes gesichert werden sollen. Die Zulässigkeit betreffender Nutzungen ist jeweils nach einer Einzelfallprüfung zu entscheiden. Diese Regelung hat zum Ziel hat, eine Dominanz von Vergnügungsstätten, die den Nutzungscharakter und das städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig negativ beeinträchtigen, auszuschließen.

Fläche für den Gemeinbedarf – Schule und Jugendclub -

Der Standort der Grundschule am Brandenburger Tor (01G08, Ganztagschule) in der Wilhelmstraße 51-52 ist gemäß bezirklicher Schulentwicklungsplanung ein dauerhafter Grundschulstandort. Auch der auf dem Schulgrundstück vorhandene Jugendclub „Ikarus“ soll langfristig gesichert werden und die Kooperation von Schule und Jugendeinrichtung ausgebaut werden.

Zur Sicherung der Grundschule am Brandenburger Tor und des Jugendclubs „Ikarus“ wird das Grundstück Wilhelmstraße 51-52 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Jugendclub“ festgesetzt.

Um die mangelhafte Freifächensituation für die Schülerinnen und Schüler der Grundschule am Brandenburger Tor (01G08) zu verbessern, ist eine Vergrößerung des Grundstückes der Schule zu Lasten des Grundstückes der ehemaligen Musikhochschule vorgesehen. Die Pausenfläche für

die Schulkinder wird um etwa 490 m² erweitert. Damit wird das Defizit nur z.T. ausgeglichen. Die Erweiterungsmöglichkeiten der Schule sind deshalb begrenzt.

Die Finanzierung der erforderlichen Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen des Schulhofes im Zusammenhang mit der Neuordnung der Grundstücksgrenzen zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Sondergebiet erfolgt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel (s. Pkt. III.3).

Fläche für Versorgungsanlagen

Das Grundstück des bestehenden Umspannwerk wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ ausgewiesen, da das Werk wichtige Versorgungsfunktionen für den Bezirk Mitte erfüllt und langfristig an diesem Standort bestehen bleiben soll. Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erkennen.

II.3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässiges Nutzungsmaß und Bauweise orientieren sich an den städtebaulichen Zielen für die Friedrichstadt, die eine geschlossene Blockrandbebauung mit einer Traufhöhe von 22 m (56 m über NHN) vorsehen. Daraus ergibt sich ein unterschiedliches Nutzungsmaß im Block, das auch aus der zu erhaltenden Bestandssituation (erhöhte Baudichte der Eckbebauungen) resultiert und sich an kerngebietstypischen innerstädtischen Baudichten der unmittelbaren Umgebung orientiert.

Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung Bundesregierung

Die vorhandenen Flächenpotenziale des Altbaubestandes und der zurzeit entstehenden Neubauten im Sondergebiet SO 1 dienen der Deckung des Flächenbedarfs für die Einrichtungen der Bundesregierung. Dies führt zu unterschiedlichen Festsetzungen des zulässigen Maßes der Nutzung innerhalb des Sondergebiets entsprechend dem vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudebestand und der zulässigen Bebaubarkeit der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses noch unbebauten Grundstücke.

Auf den Grundstücken Mauerstraße 45-53 und Wilhelmstraße 53, 54 wird das zulässige Maß der Nutzung durch eine Baukörperausweisung für höchst zulässige 3 bis 5 Vollgeschosse, dem denkmalgeschützten Gebäudebestand entsprechend festgesetzt. Dies ergibt eine durchschnittliche GRZ von 0,5 und eine GFZ von 2,2.

Auf dem Grundstück Mohrenstraße 65 (zum Abzweig der Wilhelmstraße durchgehend) wird eine zulässige GRZ von maximal 0,8 und in Anlehnung an die Baudichte der angrenzenden Bebauung eine zulässige GFZ von 3,0 festgesetzt. Zur Anpassung an das historische Stadtbild der Friedrichstadt wird festgelegt, dass die Neubebauung die Traufhöhe der Altbauten von 56,7 m über NHN und die Firsthöhe von 64,7 über NHN nicht übersteigen darf.

Auf dem Eckgrundstück Mohrenstraße 66 wird der denkmalgeschützte Gebäudebestand durch eine Baukörperausweisung gesichert. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 56,7 m über NHN und einer Firsthöhe von 64,7 über NHN soll im Falle des Dachausbaus die Einbindung in den historischen Bestand gewährleistet werden. Dies entspricht einer durchschnittlichen GRZ von 0,9 und einer GFZ von 3,7. Die hohe Baudichte ergibt sich aus der Situation des Eckgrundstückes.

Insgesamt ergeben sich für den Bereich der Grundstücke Mohrenstr.65 und 66 eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 3,1.

Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung Landesvertretung

Die bereits realisierte Neubebauung der Thüringischen Landesvertretung auf dem Grundstück an der Ecke Mauerstraße/ Mohrenstraße, die sich am historischen Bestand orientiert, wurde nach § 34 BauGB genehmigt und entspricht den Zielen des Bebauungsplans. Entsprechend dem vorhandenen Nutzungsmaß werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 4,6 festgesetzt. Die hohe Baudichte ergibt sich aus der Situation des Eckgrundstückes.

Kerngebiete

Im Kerngebiet MK 1 (Mauerstraße 39-42) wird der denkmalgeschützte bzw. denkmalwerte Gebäudebestand durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von 3 und 5 im Rahmen einer Baukörperausweisung entsprechend dem Gebäudebestand gesichert. Damit ist die Überbaubarkeit ausreichend bestimmt. Dies entspricht einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 3,0.

Für das Grundstück Wilhelmstraße 50 (Kerngebiet MK 2) wird in Anlehnung an den historischen Altbaubestand eine zulässige GRZ von 0,8 und eine GFZ von 3,5 festgesetzt. Zur Anpassung an das historische Stadtbild der unmittelbaren Umgebung wird festgelegt, dass die Traufhöhe der Altbauten von 56,4 m über NHN und die Firsthöhe von 64,4 m über NHN nicht überschritten werden dürfen.

Die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans im Kerngebiet MK 2 ergebende zulässige Geschossflächenzahl überschreitet die zulässige Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Diese Obergrenze kann aus folgenden Gründen nach §17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden:

1. Die Ziele des Planwerks Innenstadt, die eine deutliche Verdichtung, eine Stärkung der Innenstadt und die Orientierung an dem historischen Grundriss beinhalten, erfordern die Überschreitung aus städtebaulichen Gründen. Deshalb werden für den Fall einer Neubebauung das Nutzungsmaß sowie die zulässige Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) an den historischen Bestand angepasst.
2. Da das Wohnen erst ab dem 4. Vollgeschoss zulässig ist, werden trotz der hohen Baudichte die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der besseren Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse berücksichtigt.
3. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Ausgleichende Umstände für die hohe Baudichte sind die gute verkehrliche Anbindung des Gebietes sowie die Nähe zu den Erholungsflächen des Tiergartens. Darüber hinaus wird durch eine Grünfestsetzung auf den privaten Grundstücksflächen sowie durch die Wiederherstellung des Zietenplatzes die Freifächensituation im Gebiet wesentlich verbessert und das Gebiet insgesamt aufgewertet. Damit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt sind.

Fläche für den Gemeinbedarf

Zur Sicherung der bestehenden Bebauung und Nutzung auf dem Grundstück Wilhelmstraße 51-52 wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Jugendclub mit einer GFZ von 2,5 und zur Sicherung einer ausreichenden Freifläche eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Fläche für Versorgungsanlagen

Die Ausweisung von GRZ 0,8 und GFZ 3,0 entsprechen dem Bestand auf dem Grundstück des Umspannwerks.

II.3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses wird für die Grundstücksflächen eine geschlossene Bauweise festgesetzt, soweit diese nicht schon durch Baukörperausweisungen entsprechend der denkmalgeschützten Bebauung bzw. im Kerngebiet MK2 gesichert wird. Durch die Sicherung der historischen Baufluchten an der Wilhelmstraße und Mohrenstraße soll die Annäherung an den historischen Stadtgrundriss am ehemaligen Wilhelmplatz und am ehemaligen Zietenplatz eingeleitet werden. Zur Sicherung der Wiederherstellung der Platzkanten des ehemaligen Wilhelmplatzes und Zietenplatzes wird eine Baulinie an der Wilhelmstraße (Abzweig) und Mohrenstraße (einschließlich Abzweig) festgesetzt. In den übrigen Bereichen werden Baugrenzen zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Zur Sicherung der denkmalgeschützten bzw. denkmalwerten Gebäude im Kerngebiet MK 1 sowie im Sondergebiet SO 1 wird die überbaubare Grundstücksfläche als Baukörperausweisung

festgesetzt. Für die Grundstücke im Kerngebiet MK 2, im Sondergebiet SO 2 und die Fläche für den Gemeinbedarf werden die überbaubaren Grundstücksflächen flächenmäßig ausgewiesen. Dies gilt ebenso für das Grundstück Mohrenstraße 65 im Sondergebiet SO 1, auf dem sich keine denkmalgeschützte Bebauung befindet.

Mit der Baukörperausweisung im Sondergebiet SO1, die als ausdrückliche Festsetzung im Sinne von § 6 Abs. 8 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) die Überbaubarkeit zwischen den Baugrenzen sowie den Anbau an das Nachbargrundstück des Umspannwerks ohne Einhaltung der sonst nach der Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen zulässt, wird eine mittelfristige Erweiterung des nördlichen Seitenflügels Mauerstraße 45-52 im Sondergebiet SO 1 (in den Winkel der Gemeinbedarfsfläche hineinragend sowie an der Grundstücksgrenze zum Umspannwerk) ermöglicht. Die textliche Festsetzung 3 ist zusätzlich zur gesetzlichen Regelung als ausdrückliche Klarstellung dieser Regelung zu verstehen.

Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie nachrechtliche Belange werden trotz der Verringerung der Abstandsflächen und des Anbaus an die Grundstücksgrenze berücksichtigt, wenn im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren die bauliche Gestaltung der Außenwände (keine Fenster von Aufenthaltsräumen gegenüber der Gemeinbedarfsfläche, keine Fenster direkt an der Nachbargrenze) baulich entsprechend ausgeführt werden. Das Erfordernis der Anwendung des § 6 Abs. 8 BauO Bln ist funktional begründet durch den Bedarf an Erweiterungsflächen für das Bundesministerium für Arbeit und Soziales. Die damit zulässige Verdichtung im Blockinnenbereich entspricht dem Leitbild des Planwerks einer dichten, kompakten Innenstadt.

Im Kerngebiet MK 2 (Grundstück Wilhelmstraße 50) wird die Wiederherstellung der nördlichen Platzkante des ehemaligen Wilhelmsplatzes in Anlehnung an die historische Bauflucht und den Altbaubestand entsprechend dem Leitbild des Planwerks Innenstadt, das die Wiederherstellung des Stadtgrundrisses und damit den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der vorhandenen Blockstruktur vorsieht, angestrebt. Eine Schließung der Baulücke an der Wilhelmstraße 50 bis an die östliche Grundstücksgrenze ist durch Ausweisung einer Baugrenze in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen 5 und 8 im Rahmen insbesondere der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung als ausdrückliche Festsetzung im Sinne von § 6 Abs. 8 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) zulässig, soweit Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen. Zur Berücksichtigung nachbarschutzrechtlicher Belange wird geregelt, dass die Außenwände baulicher Anlagen an dieser Grundstücksgrenze ohne Fenster auszuführen sind.

II.3.1.4 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen entsprechen den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Sie werden mit den Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt. Die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Grundstücke Mauerstraße 45-52 folgt nicht der historischen Flurstücksgrenze zwischen dem früheren Straßenland und den angrenzenden privaten Grundstücken, sondern verläuft entlang der tatsächlichen Ausbaugrenze des Bürgersteigs innerhalb des früheren Vorgartens der Baugrundstücke (Außenkante der Plattenbahn). Der Ausbau erfolgte in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern. Die liegenschaftsrechtliche Trennung des Straßenlandes der Mauerstraße von den Baugrundstücken ist noch nicht erfolgt. Der Grunderwerb ist noch durchzuführen. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel" (s. unten Pkt. III.3).

Für die an das Kerngebiet MK 1 nördlich angrenzende und zum Teil dieses Baugebiet erschließende Verlängerung der Französischen Straße setzt der Bebauungsplan I-202c Straßenverkehrsfläche fest.

Die Einteilung und Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans (s. textliche Festsetzung Nr. 9) und bleibt somit der Ausführungsplanung vorbehalten.

Damit ist auch die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme geplante Wiederherstellung des ehemaligen Zietenplatzes südlich der Grundstücke Mohrenstraße 64-66 im Straßenraum der

Mohrenstraße (tw, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) nicht Gegenstand des Bebauungsplans, auch wenn sie eine wichtige Maßnahme zur Verbesserung der städtebaulichen Situation im Planungsgebiet ist. Vorgesehen ist, die Mittelinsel auf eine Breite von ca. 15 m aufzuweiten, um vor allem die Aufenthaltsqualität auf der Insel zu verbessern und das Stadtbild aufzuwerten, aber so auch die Freiraumsituation für die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verbessern .

II.3.1.5 Grünfestsetzungen

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird geregelt, dass im Kerngebiet und Sondergebiet ein standortgerechter Baum pro 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksflächen zu pflanzen ist, und somit die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms zur Verbesserung des Naturhaushaltes und des Umweltschutzes, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes berücksichtigt. Darüber hinaus werden durch die Sicherung eines Mindestanteiles an Vegetationsflächen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans positiv beeinflusst.

II.3.1.6 Immissionsschutz

Lärm

Die Verlängerung der Französischen Straße ist im Sinne der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) der Bau einer öffentlichen Straße, für die Geräuschimmissionen in der angrenzenden Bebauung zu ermitteln und entsprechend den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV zu beurteilen ist. Laut schalltechnischem Gutachten vom 23. Juli 2001 sind Schallimmissionen für die angrenzende Bebauung (MK1) prognostiziert, die die zulässigen Immissionsgrenzwerte (Kern- und Mischgebiet 64 dB (A) am Tag und 54 dB (A) in der Nacht; Wohngebiet 59 dB(A) am Tag und 49 dB (A) in der Nacht) übersteigen. Da eine Festsetzung des Bebauungsplans nur möglich ist, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden können, sind sowohl für die Büronutzung im Bestand als auch für die zulässige Wohnnutzung ab dem 4. Obergeschoss (Neubau/ Planung) passive Schallschutzmaßnahmen (außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans) erforderlich. Die passiven Schallschutzmaßnahmen im Bestand sind vom Straßenbaulastträger im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel zu finanzieren. Im Falle eines Dachausbaues mit Wohnungen sind die Schallschutzmaßnahmen im bauordnungsrechtlichen Verfahren entsprechend den technischen Bestimmungen der DIN 4109, Ziffer 5 nachzuweisen. Da diese inhaltlichen Anforderungen in der DIN 4109 verbindlich geregelt sind und ein Schallgutachten vorliegt, ist eine Regelung im Bebauungsplan entbehrlich bzw. nicht Gegenstand der Festsetzung. Anstelle eines Schallgutachtens ist auch die im Jahre 1997 fertiggestellte Berliner Lärmkarte, die die entsprechenden Bezugswerte enthält, verwendbar. Passive Schallschutzmaßnahmen auf Grund des Ausbaus der Behrenstraße bzw. der Hannah-Arendt-Straße sind im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straßen bzw. der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen in den Bebauungsplänen I-202c erfolgt bzw. erfolgen (durch städtebauliche Verträge oder weitere rechtliche Vereinbarungen im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern).

Für die als Sondergebiete ausgewiesenen Flächen gilt die immissionsschutzrechtliche Einordnung als Kerngebiet mit den Immissionsrichtwerten für den Beurteilungspegel von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB(A) gemäß Punkt 6.1 der TA Lärm.

Luftschadstoffe

Auch zur Ermittlung der Beeinträchtigung der Luftqualität durch den künftigen Autoverkehr wurde im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel" für den Bebauungsplan I-202c, der Flächen für die Verlängerung der französischen Straße festgesetzt hat, ein Luftschadstoffgutachten für die Verlängerung der Französischen Straße in Auftrag gegeben. In dem Gutachten wurden für das Prognosejahr 2010 die Emissions- und Immissionsbelastungen für die Schadstoffe Benzol, Ruß und Stickoxide im Bereich der Verlängerung der Französischen Straße zwischen Mauerstraße und Ebertstraße ermittelt. Die berechneten Immissionen wurden mit den Prüfwerten der 23. BImSchV verglichen.

Diese Prüfwerte werden nach den Berechnungen des Gutachtens im untersuchten Bereich im Prognosejahr 2010 für keinen der drei Schadstoffe auch nur annähernd erreicht. Da das Plangebiet in dem im Flächennutzungsplan dargestellten „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“ liegt, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 bestimmt, dass als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL oder andere Brennstoffe mit vergleichbar niedrigen Emissionswerten verwendet werden dürfen.

II.3.1.7 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende eingetragene Baudenkmale und Denkmalbereiche werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

- Wilhelmstraße 53
- Wilhelmstraße 54, ehemaliges Geheimes Civil-Cabinet des Kaisers
- Mauerstraße 45-52 und Wilhelmstraße 49, ehemaliges Reichsministerium für Volksaufklärung und Propaganda
- Mauerstraße 53, sogenanntes Kleisthaus, Bankhaus von der Heydt
- Mauerstraße 39-42, ehemalige Deutsche Bank (Denkmalbereich).

Darüber hinaus wird die planfestgestellte Trasse der U-Bahnanlage in der Mohrenstraße (mit dem denkmalgeschützten U-Bahnhof Mauerstraße) nachrichtlich übernommen.

II.3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet. Dabei wurde der Entwicklungsgrundsatz angewendet, dass aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen „Hauptstadtfunktion (H)“ unter Beachtung des Vorranges der Hauptstadtfunktionen und auf dafür geeigneten Flächen im Einvernehmen mit dem Bund auch Wohn- und Mischgebietsfunktionen entwickelt werden können. Dies ist mit der Festsetzung von Kerngebieten und der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Gemeinbedarfsfläche erfolgt. Damit wird einerseits die bestehende Nutzung gesichert und andererseits werden durch die Festsetzung eines Sondergebietes für die Bundesregierung und für eine Landesvertretung die Belange des Bundes und der Länder berücksichtigt.

II. 3.3 Berücksichtigung von Entwicklungsplanungen

Die Ziele der Stadtentwicklungsplanung, insbesondere des Planwerks Innenstadt, sowie der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte, soweit letztere nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans und der gesamtstädtischen und überbezirklichen Entwicklungsplanungen sowie der mit dem Bund abgestimmten Entwicklungsmaßnahme widerspricht, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 AGBauGB im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Abweichend von den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte wird der Standort des Umspannwerks, der nicht in dieser Bereichsentwicklungsplanung berücksichtigt wurde, im Bebauungsplan berücksichtigt, da das Umspannwerk eine wichtige Versorgungsfunktion für den Bezirk Mitte erfüllt und langfristig an diesem Standort erhalten bleiben soll. Entgegen den Zielen in der aktuellen Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte wird der Standort der Hochschule für Musik nicht gesichert, da er bereits aufgegeben worden ist und als Erweiterungsfläche für die Einrichtungen der Bundesministerien dient.

II.3.4 Hinweis zur Umsetzung des Bebauungsplans

Wie bereits dargelegt, befinden sich im Planbereich Kabelanlagen (110-KV-Kabel einschließlich Begleitkabel). Dem zuständigen Unternehmensträger sind rechtzeitig vor Baubeginn verbindliche Planunterlagen zur Verfügung zu stellen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1 Bodenordnung

Die Neuordnung der Grundstücke im Bereich Schule und ehemaligen Musikhochschule erfolgt im Rahmen der Grundstückszuordnung zwischen dem Land Berlin und dem Bund.

III.2 Umwelt, Natur und Landschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf die Umwelt, die über das heute nach § 34 BauGB Zulässige hinausgehen.

Gemäß Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7 der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 27. Juli 2001 unterliegen Bebauungspläne für „Städtebauliche Vorhaben im Innenbereich“ nicht der UVP-Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Städtebauliche Vorhaben im Innenbereich sind nur UVP-vorprüfungspflichtig, sofern sie eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² überschreiten. Da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche diesen Wert bei weitem nicht überschreitet, im wesentlichen auch nur Bestand festgesetzt wird, ist eine UVP-Vorprüfung nicht erforderlich.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzes ermöglicht, die über das heute nach § 34 BauGB Zulässige hinausgehen. Entsprechend der Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms wird aus ökologischen und städtebaulichen Gründen das Anpflanzen von Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücken in den Sonder- und Mischgebieten durch die textliche Festsetzung Nr. 7 planungsrechtlich gesichert.

Im Plangebiet ist bei bestehenden baulichen Anlagen und bei alten Bäumen mit dem Vorkommen von Lebensstätten besonders geschützter Vogelarten oder streng geschützter Fledermäuse auszugehen. Sollten bestehende bauliche Anlagen zurückgebaut oder saniert bzw. Höhlen aufweisende alte Bäume entfernt und damit dort vorhandene Lebensstätten geschützter Vogelarten oder Fledermäuse beseitigt werden, sind die Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu beachten. Bei Vorliegen dieser Sachverhalte ergeben sich folgende Anforderungen:

- Betroffene Gebäude bzw. Bäume sind im Hinblick auf geschützte Lebensstätten (Niststätten, Baumhöhlen) fachkundig zu untersuchen. Das Ergebnis ist nach Art und Anzahl der geschützten Lebensstätten zu kartieren (Negativnachweis erforderlich).
- Zu beseitigende Lebensstätten sind durch künstliche Nist- / Quartiershilfen zu kompensieren.
- Die nach § 62 Abs. 1 BNatSchG erforderliche Befreiung ist rechtzeitig vor Beginn der Bau- bzw. Fällmaßnahmen bei der obersten Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Befreiung wird in Aussicht gestellt, soweit dies zur Durchführung der zulässigen Baumaßnahmen erforderlich ist.

III.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Vorbereitung/Planung: Bebauungsplanverfahren	50.000 €
Vermessungsgrundlage	10.000 €
Begrünungsmaßnahmen: Neu- und Umgestaltung des Schulhofes	150.000 €
Erwerb von Straßenland:	3.000 €
Maßnahmen passiver Schallschutz Mauerstr. 39-42 gem. 16.BImSchV	250.000 €
Insgesamt	<u>463.000 €</u>

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel". Die Ausgaben der Entwicklungsmaßnahme, die nicht durch eigene Einnahmen der Entwicklungsmaßnahme gedeckt sind, werden aus Kapitel 1220, Titel 89443 finanziert. Der Bund beteiligt sich mit 64% an diesen Ausgaben. Die Mittel des Bundes werden bei Kapitel 1220, Titel 33122 vereinnahmt.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen
Keine.

SenStadtUm

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 05. März 1999 über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 15 vom 26. März 1999 auf Seite 1158 bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27. September bis einschließlich 27. Oktober 1999 im Rahmen einer Ausstellung in den Räumen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - Hauptstadtreferat. Es gingen keine Äußerungen von Bürgerinnen oder Bürgern ein.

In der Ausstellung wurden zwei Planungsvarianten dargestellt mit unterschiedlichen Lösungen zur Neuordnung der Flächen im Blockinnenbereich zur Verbesserung der Freiraumsituation der Schule:

Variante A sicherte im Wesentlichen den jetzigen Bestand. Die Variante B sah eine Vergrößerung der Freifläche zugunsten der Grundschule vor, verbunden auch mit einem Abriss des in den Blockinnenbereich ragenden Flügels des Arbeitsministeriums, der den Schulhof in zwei Hälften teilt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der planungsbetroffenen Institutionen zeigte sich jedoch, dass diese Variante nicht weiterverfolgt werden kann, da der Abriss auch längerfristig vor allem aufgrund der Flächenansprüche des Ministeriums nicht durchsetzbar ist. Deshalb wurde das Konzept modifiziert: Im Bebauungsplanentwurf wird nun zugunsten einer Vergrößerung des Schulhofes eine Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche (Schulhof) vorgesehen, die einen Teil des Grundstückes der ehemaligen Musikhochschule beansprucht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Eine verwaltungsinterne Abstimmung mit planungsbetroffenen Institutionen wurde bereits am 16. April 1999 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04. Mai 2000 zu einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Die Frist für diese Stellungnahme lief bis zum 16. Juni 2000.

29 Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben davon eine, die außerhalb der Frist eingegangen ist, jedoch noch in der Abwägung berücksichtigt wurde. Davon haben 18 keine Anregungen oder Bedenken geäußert bzw. z.T. nur Hinweise auf eigene Planungen gemacht, die den o.g. Bebauungsplan berühren könnten und die in der Abwägung berücksichtigt wurden.

Folgende Träger öffentlicher Belange und zuständige Fachwaltungen haben Anregungen zu der Planänderung vorgebracht:

- Berliner Wasserbetriebe und Bewag: Hinweise auf die Sicherung von Leitungen bzw. Fernwärmeleitungen
- Bezirksamt Mitte, Finanzen und Wirtschaft: Klärung der Sicherung der Schulerweiterungsfläche für das Land Berlin,
- Bezirksamt Mitte, Stadtplanungsamt: Hinweis Fehler in der Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche von dem benachbarten Kerngebiet (Wilhelmstraße 50),
- Bezirksamt Mitte, Vermessungsamt: Aktualisierung der Flurstücksnummern, Hinweis auf fehlendes Denkmalsymbol auf dem „Kleisthaus“ (Mauerstr. 53), Anpassung der Abgrenzung zwischen der Gemeinbedarfsfläche Schule und dem Kerngebiet Wilhelmstr. 50, redaktionelle Änderungsvorschläge
- Bezirksamt Mitte, Umweltamt: Beachtung der aus dem nördlichen Plangebiet I - 202c zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen nach Verlängerung der Französischen Straße

- Senatsverwaltung für Finanzen: Klärung der Folgekosten für den Ankauf der Schulerweiterungsflächen
- Oberfinanzdirektion: Abweichung der Grundstücksgrenze im Bereich des Schulhofes von der zwischen dem Land Berlin und der Bundesrepublik Deutschland vorgesehenen Vermögenszuordnungsvereinbarung. Anpassung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich.

Aus der Abwägung ergaben sich folgende Planänderungen:

- Änderung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen,
- Änderung der Abgrenzung Sondergebiet Bundesregierung und Gemeinbedarfsfläche Schule zugunsten der Schulhoferweiterung unter Berücksichtigung einer dem Sondergebiet zugeordneten Erschließungsfläche, die über die Durchfahrt des Schulgebäudes direkt an die Wilhelmstraße angeschlossen wird,
- Anpassung der Abgrenzung zwischen der Gemeinbedarfsfläche Schule und dem Kerngebiet Wilhelmstr. 50,
- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme des Baudenkmales Mauerstraße 50.
- Darüber hinaus wurden redaktionelle Änderungen im Plan (Flurstücksnummern) und in der Begründung vorgenommen.

Aus veränderten Anforderungen an die Nutzungs- und Bebauungskonzeption für die Sondergebiete der Bundesregierung ergaben sich folgende Planänderungen (Januar 2004):

- Erweiterung des Sondergebiets SO1 zur Sicherung der Erweiterungsmöglichkeit des Seitenflügels des Gebäudes des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales,
- Veränderung der Gemeinbedarfsfläche und der angrenzenden Fläche des Sondergebiets mit Auswirkungen auf die Größe der Freifläche des Schulhofes,
- Regelung der Abweichung der Abstandsflächen durch entsprechende Festsetzungen.

Mit Schreiben vom 31. Mai 2005 wurden 40 Behördenstellen bzw. Träger öffentlicher Belange erneut zur Abgabe einer Stellungnahme – nun - zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans I - 214 aufgefordert. 30 Träger öffentlicher Belange haben bis zum 10. August 2005 eine Stellungnahme abgegeben. Davon haben 8 nur Hinweise auf eigene Planungen gemacht, die den o.g. Bebauungsplan berühren könnten, oder Planänderungen vorgeschlagen, die in der Abwägung berücksichtigt wurden.

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B:
 - Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie der Mauerstraße an der Baugrenze der Gebäude (Bundesministerium für Arbeit und Soziales) und nicht an der historischen Grundstücksgrenze. Die Planung wurde überprüft und an die aktuelle Durchführung der Straßensanierung angepasst.
- Bezirksamt Mitte, Abt. Bildung und Kultur:

Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche nur mit der Zweckbestimmung Schule (ohne Jugendclub), um der Schulnutzung eine klare Vorrangposition einzuräumen. Dies steht im Widerspruch zu dem Ziel der aktualisierten und inzwischen beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte, die Jugendeinrichtung langfristig zu sichern. Die Festsetzung im Bebauungsplan folgt deshalb den Darstellungen des abgestimmten Bereichsentwicklungsplanes vom Bezirk Mitte. Die Planung wurde nicht geändert.
- Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV):

Festsetzung MK 1 als Sondergebiet, weil nicht auszuschließen ist, dass diese Liegenschaft in einem absehbaren Zeitraum vom Geschäftsbereich des BMELV einer Nutzung zugeführt wird und eine Mischnutzung die Sicherheitsbelange der Behörden tangieren würde. Dieser Forderung konnte nicht gefolgt werden, da einerseits die genannte Nutzungsführung Festsetzung noch nicht feststeht, andererseits die alleinige Nutzung als Ministerium im

Rahmen eines Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO (zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Verwaltungsgebäude) ausdrücklich zulässig ist und die angeführten Sicherheitsbelange berücksichtigt werden können, sofern das Baugebiet ausschließlich für behördliche Nutzung vorgesehen ist. Die Planung wurde nicht geändert.

- Bezirksamt Mitte, Abt. Stadtentwicklung, Amt für Umwelt und Natur:

Empfehlung, für die als Sondergebiete ausgewiesenen Flächen die immissionsschutzrechtliche Einordnung als Kerngebiet mit den Immissionsrichtwerten für den Beurteilungspegel von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB(A) gem. Pakt. 6.1 der TA Lärm vorzunehmen: Der Anregung wurde gefolgt.

Sicherung des Baumbestandes durch eine textliche Festsetzung, damit im Falle einer notwendigen Beseitigung von Bäumen oder bei deren natürlichem Abgang eine Neupflanzung erfolgen muss:

Auf die Festsetzung der Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen wurde verzichtet, da die vorhandenen Bäume durch die Baumschutzverordnung ausreichend gesichert sind. Um dennoch den ökologischen Belangen sowie der Freiflächengestaltung Rechnung zu tragen, wurde über eine textliche Festsetzung gesichert, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen pro 500 m² ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist. Mit dieser Festsetzung werden die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms zur Verbesserung des Naturhaushaltes und des Umweltschutzes, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes berücksichtigt sowie die privaten Freiflächensituationen verbessert.

- Bezirksamt Mitte, Abteilung Jugend und Finanzen:

Beibehaltung der Zweckbestimmung „Schule und Jugendclub“, um den Standort des Jugendclubs „Ikarus“ durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zu sichern (siehe auch Stellungnahme des Bezirks in der 1. Trägerbeteiligung). Da dies dem Ziel der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks entspricht, wurde diese Anregung im Bebauungsplan übernommen.

- **Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen:**

Festsetzung der Kerngebiete MK 1 und MK 2 als Sondergebiete, da diese Grundstücke ausschließlich für die zukünftige Aufgabenerfüllung der Bundesregierung zur Verfügung stehen sollen. Dieser Forderung wurde nicht gefolgt, da

die Festsetzung Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO ausdrücklich der Nutzung für zentrale Einrichtungen der Verwaltung dient, Verwaltungsgebäude zulässt und einen größeren Spielraum für die zukünftige Nutzung offen lässt.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der überbaubaren Fläche an der Nordseite des ehemaligen Wilhelmplatzes zu einer städtebaulichen Figur führt, die die anschließende denkmalgeschützte Bausubstanz beeinträchtigen würde. An der Festsetzung wird festgehalten, da Ziel des Bebauungsplans die Sicherung der Möglichkeit einer langfristigen annähernden Wiederherstellung des Wilhelmplatzes ist. Die Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen zum denkmalgeschützten Gebäude im Kerngebiet MK 2 wurde über eine textliche Festsetzung geregelt.

- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung:

Festsetzung von 6 Vollgeschossen für das Gebäude Wilhelmstraße 53 entsprechend der historischen Geschossigkeit; Verzicht auf Erhaltung von Bäumen, da diese mit den Sicherheitsanforderungen des Ministeriums in Konflikt stehen, stattdessen wird eine Grünfestsetzung zum Anpflanzen von Bäumen vorgeschlagen. Diesen Forderungen wurde gefolgt.

Des Weiteren wird die Wiederherstellung der historischen Platzkante mit dem historischen Anschluss an das Nachbargebäude gefordert. Dies ist nicht möglich, da die historische Bauflucht aufgrund der zu geringen Abstandsflächen zu der südlich an die Wilhelmstraße angrenzenden Bebauung nicht wiederhergestellt werden kann. Deshalb wird an der Festsetzung einer straßenseitigen Baulinie festgehalten, um die Schließung der nördlichen Platzkante des ehem. Wilhelmplatzes langfristig zu ermöglichen.

Beibehaltung der Festsetzung MK1 und MK2, da eine ausschließliche Nutzung für Regierungsfunktionen durch die geplanten Festsetzung nicht behindert wird und eine Sondergebietsfestsetzung „Bundesregierung“ eine Nutzungseinschränkung für das Grundstück bedeuten würde. Dieser Anregung wurde gefolgt.

- Bezirksamt Mitte, Vermessungsamt:

Hinweise zur Vermaßung, zur eindeutigen Bestimmung der SO-Gebiete, zur Vereinfachung des Titels. Den Anregungen wurde gefolgt.

Aus der Abwägung ergaben sich folgende Änderungen:

- Änderung der Straßenbegrenzungslinie an der Mauerstraße;
- Verzicht auf die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, da die derzeitige Lage der Leitungen privatrechtlich gesichert ist, langfristig deren Verlegung in die Straßenverkehrsflächen, insbesondere der Verlängerung der Französischen Straße angestrebt wird,
- immissionsschutzrechtliche Einordnung der Sondergebiete in der Begründung,
- Änderung der (textlichen) Grünfestsetzungen,
- Zusätzliche Festsetzung zur Abweichung der geforderten Abstandsflächen und Ausschluss von Fenstern von Aufenthaltsräumen an der Giebelwand im Kerngebiet MK 2,
- Verzicht auf die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung im MK 2,
- Festsetzung von maximal 6 Vollgeschossen für das Gebäude Wilhelmstraße 53 im Sondergebiet SO 1.

Darüber hinaus wurden redaktionelle Änderungen und Ergänzungen aus den Hinweisen in den Stellungnahmen sowie aufgrund von erforderlichen Aktualisierungen in der Begründung sowie Korrekturen der Planzeichnung (Vermaßung, Titel) vorgenommen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans in der Zeit 17. Januar bis zum 17. Februar 2006 ist am 6. Januar 2006 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 11 fristgerecht bekannt gemacht worden (§ 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung 1998). Eine Umweltprüfung ist auf Grund der seinerzeit geltenden Vorschriften nicht durchgeführt worden. Die dabei vorgebrachten Anregungen wurden folgendermaßen abgewogen:

- Ein Bürger forderte, dass die Planung Bezug auf das Leitbild der "Kritischen Rekonstruktion" nehmen soll. Außerdem wurde nach der Berücksichtigung von Radwegen in der Planung gefragt.

Dies ist im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Planung orientiert sich am Planwerk Innenstadt sowie der Gestaltungssatzung für die Friedrichstadt und folgt damit dem Prinzip der kritischen Rekonstruktion. Die Belange des Radverkehrs werden im Rahmen der unmittelbaren Straßenausbauplanung berücksichtigt, die aber wie die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist.

- Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) äußerte sich als Eigentümer. Als Nutzer der Liegenschaft Wilhelmstraße 49 strebt das Ministerium im Hinblick auf weitere Verlagerungen von Arbeitsplätzen von Bonn nach Berlin eine spätere Nutzung der Liegenschaft Wilhelmstraße 50 an. Da die im jetzigen Bebauungsplan festgesetzte Bebaubarkeit des Grundstücks Wilhelmstraße 50 eine Anbindung an das Hauptgebäude nur bedingt erlaubt, wird vom BMAS eine Schließung der historischen Bauflucht in Anlehnung an den Altbaubestand favorisiert.

Dieser Anregung (siehe auch Abwägung der Stellungnahmen zur 2. Trägerbeteiligung) kann nicht gefolgt werden, da die historische Bauflucht auf der Straßenfläche der Wilhelmstraße liegt. Deshalb kann die historische Bauflucht aufgrund der geringen Abstandsflächen zum gegenüberliegenden Gebäude an der südlichen Straßenseite nicht wiederhergestellt werden. Aus diesem Grund wurde eine Baulinie auf der derzeitigen straßenseitigen Bauflucht festgesetzt, um eine Schließung der ehemaligen Platzkante des ehemaligen

Wilhelmplatzes zu gewährleisten. Das bedeutet aber nicht, dass eine Anbindung an das Hauptgebäude (Wilhelmstraße 49) zwingend ist, da ein Anbau an die seitliche Baugrenze nur möglich ist, soweit denkmalgeschützte Belange (Gebäude Wilhelmstraße 49 und Quergebäude Mauerstr. 45-52) nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus wird eine Ausweisung der Grundstücke statt Kerngebiet als "Sondergebietsfläche mit Hauptstadtfunktion" für erforderlich gehalten.

Dieses Erfordernis ist nicht zu erkennen, da die Festsetzung Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO ausdrücklich zentralen Einrichtungen der Verwaltungen dient,

Verwaltungsgebäude zulässt und einen größeren Spielraum für die zukünftige Nutzung offen lässt.

Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich somit nicht.

Zustimmung des Abgeordnetenhauses

Durch Beschluss vom 18. Mai 2006 hat das Abgeordnetenhaus dem Entwurf des Bebauungsplans I-214 vom 11. Januar 2006 gemäß § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 AGBauGB zugestimmt und damit die Abwägung gebilligt.

Überleitungsvorschriften

Bei der Durchführung des Verfahrens ist § 233 Abs. 1 i. V. mit § 244 Abs. 1 BauGB angewendet worden, wonach die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung finden.

SenStadtUm

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Das Sondergebiet SO1 dient den Einrichtungen der Bundesregierung. Zulässig sind Anlagen für die Bundesregierung.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
 2. Schank- und Speisewirtschaften.
2. Das Sondergebiet SO2 dient der Unterbringung einer Landesvertretung. Zulässig ist die Einrichtung der Landesvertretung. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
 2. Schank- und Speisewirtschaften.
 3. In den Kerngebieten sind oberhalb des 4. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
 4. In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5. *An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten a b, c d und e f bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.*

Immissionsschutz

6. *Im Geltungsbereich ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x) Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.*

Grünfestsetzungen

7. In den Kerngebieten und Sondergebieten ist pro 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

Sonstige Festsetzungen

8. Die Außenwände der baulichen Anlage im Kerngebiet MK2 sind zwischen den Punkten e und f ohne Fenster von Aufenthaltsräumen auszuführen.
9. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

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

Verordnung über die 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 über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17. August 1997 (BGBl. I S. 2081).

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

Berlin, den 26. Juni 2006

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-214 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Vom 26. Juni 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, § 8 Abs. 1 und § 11 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-214 vom 11. Januar 2006 für die Grundstücke Mauerstraße 39-53, Mohrenstraße 64-68 und Wilhelmstraße 49-54 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 Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

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

§ 5

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