

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-215

für das Gelände zwischen Dorotheenstraße, Schadowstraße, Unter den Linden und Wilhelmstraße, im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte,

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 16. Juni 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 25 vom 07.07.2006, S. 669

I. Planungsgegenstand

I.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-215 liegt in der westlichen Dorotheenstadt im Bezirk Mitte von Berlin, ca. 400 m westlich der Friedrichstraße, und grenzt unmittelbar an den Boulevard Unter den Linden. Das Plangebiet stellt den Übergang her zwischen dem hauptsächlich durch Handel und Dienstleistungen geprägten Bereich um die Friedrichstraße (östlich) und den Bereich um den Reichstag als Teil des Parlaments- und Regierungsviertels im Spreebogen (nordwestlich) sowie den Pariser Platz (westlich) mit dem Brandenburger Tor als dem repräsentativen Ort Berlins.

Das Plangebiet wird durch die Dorotheenstraße im Norden, die Schadowstraße im Osten, die Straße Unter den Linden im Süden und durch die Wilhelmstraße im Westen begrenzt. Es hat eine Ausdehnung von 4,2 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Blockbezeichnung lautet 105 005.

I.2 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Rechtsverordnung mit Wirkung vom 04.07.1993 festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel". § 166 Baugesetzbuch schreibt vor, dass als planungsrechtliche Grundlage für die Verwirklichung einer Entwicklungsmaßnahme Bebauungspläne aufzustellen sind. Neben diesem generellen Planerfordernis leitet sich ein Planungserfordernis auch aus den bereits in der Vorbereitung befindlichen Neubauvorhaben und den baulichen und nutzungsbezogenen Entwicklungszielen der Rahmenplanung "Westliche Dorotheenstadt" vom November 1994 ab.

Das Bebauungsplangebiet ist Teil eines durch Senatsbeschluss vom 21.03.1995 festgelegten Gebietes von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 AGBauGB. Somit liegt die Zuständigkeit für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Die geplanten Baumaßnahmen der polnischen Botschaft, die geplante Nutzung von Flächenpotenzialen für ergänzende Bebauungen im Blockinnenbereich, die Reorganisation der Stellplatzanlagen, die Neugestaltung von Grün- und Freiraumanlagen sowie die Änderung der bisherigen Nutzungsstruktur zugunsten eines größeren Anteils citytypischer Dienstleistungen, Ladengeschäfte und Wohnnutzungen führen zu einer Neustrukturierung von Blockbereichen.

Die gegenwärtig nach § 34 BauGB zu beurteilende Zulässigkeit der Vorhaben ist unzureichend, um die Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (vgl. 1.4.5) und der Rahmenplanung „westliche Dorotheenstadt“ (vgl. 2.1) umzusetzen, zumal die Rahmenplanung von einer anderen Art der Nutzung als MK ausgeht. Das Nutzungskonzept der Rahmenplanung sieht zudem gegenüber der gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation eine höhere Baudichte und einen Mindestwohnanteil von 20 % der Geschossfläche in Neubauten vor.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird den besonderen Erfordernissen und Belangen gemäß § 247 Abs. 1 Baugesetzbuch Rechnung getragen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt Deutschlands ergeben. Das Plangebiet übernimmt im Rahmen dieser Hauptstadtfunktion als Standort für Botschaften und für Einrichtungen von Parlament und Regierung besondere Aufgaben, die allein über die Regelung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB nicht zu sichern sind (s. auch 1.4.6).

I.3 Das Plangebiet im Bestand

I.3.1 Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der regelmäßig angelegten Dorotheenstadt mit ihrer orthogonalen Struktur von Blöcken und Grundstücken. Durch den Block verläuft die Grenze zwischen der zuerst angelegten Dorotheenstadt (ab 1673) und deren Erweiterung (ab 1734), die sich dann bis zum Brandenburger Tor erstreckte.

Die Dorotheenstadt war im 18. und Anfang des 19. Jahrhunderts eine gutbürgerliche Wohngegend. Davon zeugt noch das Shadowhaus, das um 1805 im klassizistischen Stil errichtet und 1851 aufgestockt wurde. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts setzte eine zunehmende Verdichtung ein, wurden Parzellen zusammengelegt und mit Geschäftshäusern und Bankgebäuden neu bebaut. Die Wilhelmstraße wurde verbreitert und neu gefasst. 1837 wird einer der Stadtpaläste an der Straße Unter den Linden Residenz für den Preußischen Minister des Inneren. 1873-76 errichten I. Emmerich und Spitta einen Neubau für das Preußische Innenministerium, 1935-37 wird dieser Gebäudekomplex (mit Erweiterung über das Blockinnere bis zur Dorotheenstraße, einschließlich Shadowhaus) Reichsministerium des Innern.

Im Zweiten Weltkrieg wurde der Block stark zerstört. Der Wiederaufbau begann an der Straße Unter den Linden, wo in den Jahren 1962-1966 das Ministerium der Außenwirtschaft der DDR, das Wiratex-Geschäftshaus sowie die Botschaften der Volksrepubliken Polen und Ungarn im Stil der 60er-Jahre-Moderne (als Kontrast zur ehemaligen sowjetischen Botschaft im Stil des

nationalen Traditionalismus) erbaut wurden. Später erfolgten dann Arrondierungen zur damaligen Clara-Zetkin-Straße – der heutigen Dorotheenstraße – mit weiteren Botschaften und Kanzleien.

I.3.2 Städtebauliche Situation

Der Block 105 005 als Teil der durch rechtwinklige Blockbebauung geprägten Dorotheenstadt weist nur zwei Gebäudekomplexe aus der Vorkriegszeit des Zweiten Weltkrieges auf: das denkmalgeschützte Shadowhaus und das ehemalige Reichsministerium des Innern. Geprägt wird die Baustruktur durch die Gebäude der sechziger Jahre des 20. Jahrhunderts. Diese fügen sich insgesamt in die Blockstruktur ohne größere Brüche mit einer Traufhöhe zwischen 20 bis 22 m ein, an der südöstlichen Ecke ist der Block partiell aufgerissen und durch einen Versatz zur Straßenflucht gekennzeichnet.

In der Dorotheenstraße wirkt die Aufweitung des Straßenraums zum Ehrenhof des ehemaligen Reichsinnenministeriums als eine für den Ort fremde städtebauliche Form, dokumentiert jedoch nachhaltig die architektonischen Vorstellungen zur Zeit der faschistischen Diktatur.

Im Blockinneren ist im Wesentlichen nur eine geringe Überbauung vorzufinden, Stellplatzanlagen, niedriggeschossige Nebengebäude und größtenteils versiegelte Flächen prägen die Höfe. Ausnahme bildet hierbei das ehemalige Reichsministerium des Innern mit einer erheblichen baulichen Dichte. Dabei reichen Gebäudeflügel nahezu bis an die Straße Unter den Linden in südliche Richtung und bis an die Rückfront des Shadowhauses nach Osten.

Funktionell besteht das besondere Gewicht des Blockes zum einen in der direkten Lage am Boulevard Unter den Linden, der Wilhelmstraße und der Nähe zum Pariser Platz als Schwerpunkt von Botschaftsniederlassungen in der Mitte Berlins und zum anderen in der Nähe zur geplanten Hauptstadtachse vom Spreebogen bis zum Bahnhof Friedrichstraße mit der Konzentration von Parlaments- und Regierungsfunktionen.

Während Nutzungsänderungen besonders im nördlichen Blockbereich festzustellen sind – Botschafts- und Handelsvertretungen verlassen ihren bisherigen Standort und für eine Interimszeit werden Bundestagsbüros eingerichtet – konsolidieren sich an der Straße Unter den Linden die Botschaftsfunktionen der Länder Ungarn und Polen.

I.3.3 Eigentum

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 42.130 m², von der mehr als ein Viertel Straßenverkehrsflächen darstellen. Diese befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Die Flächen des Baublockes, d. h. das Areal des Plangebietes ohne die Straßenverkehrsflächen gliedern sich in

- die Grundstücke des Bundes, die mehr als zwei Drittel (73,3%) der Blockfläche ausmachen,
- die Grundstücke Polens und Ungarns mit einem Anteil von zusammen 26,7% der Fläche des Blockes.

Die Flächen des Bundes sind unterschiedlichen Verfügungsberechtigten zugeordnet (Oberfinanzdirektion, Bundesministerium der Justiz, Bundesministerium der Finanzen, vgl. Tabelle: Flurstücke im Bestand, Eigentum und städtebauliche Kennzahlen auf der folgenden Seite).

I.3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende eingetragene Baudenkmale:

- Schadowhaus, Schadowstr. 10-11: ältestes und bedeutendstes klassizistisches Wohnhaus Berlins (Anfang 19. Jahrhundert, 1851 aufgestockt, Inneres weitgehend erhalten)
- Reichsministerium des Inneren, Dorotheenstr. 93: 1935-37 von Konrad Nonn.

Darüber hinaus ist der gesamte Block Teil des Denkmalensembles des Straßenzuges Unter den Linden, welcher 1995 in seiner Gesamtheit unter Denkmalschutz gestellt wurde. Konstituierende Bestandteile des Ensembles innerhalb des Plangebietes sind bzw. waren 1995:

- Botschaftsgebäude Dorotheenstr. 85-91/Schadowstr. 4-9: 1973-74 R. Korn
- Botschaftsgebäude Dorotheenstr. 97/Wilhelmstr. 65-66: um 1975
- Bürogebäude Wiratex, Unter den Linden 62-68/Schadowstr.: 1962-64 P. Senf
- Botschaft Ungarn, Unter den Linden 74-76/Wilhelmstr. 61-63: 1966 Koltai/Kovács (Botschaftsgebäude wurde 2000 abgebrochen und durch Neubauten ersetzt)
- Botschaft Polen, Unter den Linden 70-72: 1965
- Verwaltungsgebäude Wilhelmstr. 64: 1910-11, E. Scharnke, um 1975.

I.3.5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die den Block tangierenden Straßen Unter den Linden und die zu dieser parallel verlaufende Dorotheenstraße sowie die Wilhelmstraße werden durch einen hohen Anteil von

Durchgangsverkehr am Gesamtverkehrsaufkommen bestimmt, während die Schadowstraße vorrangig eine Erschließungsfunktion erfüllt und dem Anliegerverkehr dient. Die Straße Unter den Linden und die Wilhelmstraße sind in den betreffenden Abschnitten gegenwärtig noch Hauptverkehrsstraßen der Stufe I. Mit Ableitung des Verkehrs über den funktionsfähigen „Inneren Ring“ werden sie zur Stufe III zurückgestuft. Für den betreffenden Abschnitt der Dorotheenstraße (gegenwärtig Stufe III) gilt, dass er zukünftig keine Hauptverkehrsstraßenfunktion mehr haben wird.

Zufahrten zu den Grundstücken des Blocks befinden sich an der Straße Unter den Linden 68 und südlich des Shadowhauses (Blockdurchfahrung) an der Dorotheenstraße Nr. 91 mit Zufahrt zur Tiefgarage, an den Nr. 93 und 95 zu den ebenerdigen Stellplätzen im Hofbereich sowie in der Wilhelmstraße 63 mit Zufahrt zur Tiefgarage.

Im Straßenraum Unter den Linden verlaufen die S-Bahn-Linien 1, 2 und 25; ein Haltestellenzugang befindet sich in Höhe des Gebäudes Unter den Linden 66 im Fußwegbereich. Hier verläuft auch die wichtige Ost-West-Buslinie 100, durch die tagsüber mindestens ein zehnminütiger Takt angeboten wird. Außerdem verkehren die Buslinien 200 und 348; allerdings in geringerer Taktdichte. Über den nördlichen Abschnitt der Wilhelmstraße und Unter den Linden führen zudem die Buslinien 257 und TXL (Expresslinie Flughafen Tegel). Taxistände befinden sich am Pariser Platz.

Die bereits planfestgestellte Trasse für eine künftige U-Bahn (Linie 5) unter dem nördlichen Fahrstreifen der Straße Unter den Linden, in dessen Bereich auch der geplante U-Bahnhof „Brandenburger Tor“ (parallel zum vorhandenen S-Bahnhof „Unter den Linden“) liegt, ist nachrichtlich übernommen worden.

Ver- und Entsorgung

Abgesehen von Hausanschlussleitungen liegen die Versorgungsleitungen für Fernwärme, Strom, Gas, Wasser und Abwasser im öffentlichen Straßenraum.

Die Abwasserleitungen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Auf Grund der Auslastung der Kanäle ist mit Einschränkungen der aufzunehmenden Regenabflussmengen von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen zu rechnen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die 110-KV-Kabel 830, 833 und 704 einschließlich deren Begleitkabel. Die Trasse verläuft im Zuge der Wilhelmstraße unter der Fahrbahn. Die Bewag bietet ausreichende Kapazitäten zur Fernwärmeversorgung von neu errichteten Gebäuden an.

Mittelspannungs-Anschlüsse zweier Trafostationen (Nr. 256 und 312) im Blockinneren erfolgen über nichtöffentlichen Grund und Boden (Flurstücke 48 und 53).

I.3.6 Straßenverkehrslärm

Die Straßenverkehrslärmkarte (SenStadt IX D , Februar 2003) weist für die betreffenden Abschnitte der Straßen folgende Mittelungspegel einschließlich eines Zuschlages von 3 dB(A) zur Feststellung des maßgeblichen Außenlärmpegels (tagsüber zwischen 6-22 Uhr, nachts 22-6 Uhr) aus:

Unter den Linden: 72,7 dB(A), Wilhelmstraße: 69,1 dB(A), Dorotheenstraße: 75,0 dB(A) (östl. Abschnitt) / 74,2 dB(A) westlicher Abschnitt, Schadowstraße: o. Angaben. Die Nachtwerte betragen für Unter den Linden 66,0 dB(A), Wilhelmstraße 61,9 dB(A) und die Dorotheenstraße 68,3 dB(A) im östlichen Abschnitt bzw. 67,5 dB(A) im westlichen Abschnitt.

Damit wird die Schwelle für lärmverträgliche Belastungen (tagsüber ≥ 65 dB(A), nachts ≥ 55 dB(A) nach DIN 18005) am Tag und in der Nacht überschritten.

Entsprechend der eingeführten technischen Bestimmungen der DIN 4109, Ziffer 5, sind bestimmte Anforderungen an den Lärmschutz der Außenwandbauteile zu erfüllen. Tabelle 8 in Verbindung mit Tabelle 10 der DIN 4109 enthalten die erforderlichen Schalldämm-Maße, die die Außenwandbauteile einschließlich der Fenster einhalten müssen. Diese sind in den bauordnungsrechtlich erforderlichen Verfahren zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Regelerfordernis, zumal die Verkehrsprognosen für diesen Bereich von keiner wesentlichen Veränderung der Verkehrsmengen in der Zukunft ausgehen. Nach Auskunft (2. April 2003) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII A, Grundsatzangelegenheiten der Verkehrspolitik, ist für den Zeithorizont bis 2015 mit folgenden Verkehrsmengen für die im

Geltungsbereich liegenden Straßenabschnitte (in Klammern die Werte 1993 lt. Umweltatlas, Ausgabe 1995) zu rechnen:

Unter den Linden	12.000 bis 20.000 Kfz/24 h (15.000 bis 20.000 Kfz/24 h)
Wilhelmstraße	12.000 bis 18.000 Kfz/24 h (10.000 bis 15.000 Kfz/24 h)
Dorotheenstraße	9.000 bis 13.000 Kfz/24 h (10.000 bis 15.000 Kfz/24 h)

I.3.7 Altlastenverdachtsflächen

Für das Grundstück Dorotheenstraße 93 ist auf Grund eines Recherchenergebnisses eine Altlastenverdachtsfläche wegen Nutzung durch eine Druckerei von 1916 bis 1935 unter der Nummer 10155 im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung registriert. Angaben über die genaue räumliche Abgrenzung bzw. über das vermutete oder tatsächliche Ausmaß der Belastung liegen nicht vor. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass in den Jahren 1935 bis 1937 auf dieser Grundstücksfläche der Neubau des Reichsministeriums des Innern errichtet wurde. Wegen des Baubestandes kann deshalb keine abschließende Untersuchung durchgeführt werden. Es ist aber davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen auftreten. Innerhalb des Gebäudekomplexes ist zudem auch deshalb keine Gefährdung anzunehmen, da der gesamte Komplex in den Jahren 1998 - 2000 umfassend für Zwecke des Deutschen Bundestages saniert wurde. Erst im Fall einer Neubebauung wird Untersuchungsbedarf ausgelöst.

Eine im Umweltamt des Bezirksamtes Mitte vorliegende historische Recherche weist für das Grundstück Schadowstraße 8-9 auf Grund der langen Nutzungsdauer als Druckerei (1892 bis 1942) eine Relevanz für eine mögliche Bodenbelastung auf, stellt aber keine offizielle Altlastenverdachtsfläche dar. Da auf diesem Grundstück nach 1945 ein Neubau errichtet wurde, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit eine mögliche Belastung am Standort beseitigt worden. Negative Auswirkungen auf die bestehenden und geplanten Nutzungen sind nicht zu erkennen. Im Übrigen gilt auch für diese Fläche, dass erst im Fall einer Neubebauung Untersuchungsbedarf besteht.

I.4 Planerische Ausgangssituation

I.4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht

Zur Zeit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Regelungen des § 34 BauGB. In der Anwendung des § 34 BauGB ist die Einfügung von Vorhaben in die Umgebung zwar gewährleistet, sie sichert jedoch nicht hinreichend die notwendige Neuordnung zur baulich-räumlichen und nutzungsstrukturellen Qualifizierung des Blockes entsprechend den Zielen der Rahmenplanung "Westliche Dorotheenstadt" und den besonderen Erfordernissen, die das Plangebiet im Rahmen der Hauptstadtfunktion übernimmt (vgl. 1.2).

I.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP von 1994 in der Neubekanntmachung vom Oktober 1998 benennt mit seinen Darstellungen die wesentlichen Funktionen für den Planbereich und die angrenzenden Bereiche: Gemischte Baufläche M1 (hohe Nutzungsintensität, überwiegend Kerngebietscharakter) für den gesamten Block und den umgebenden Bereich, planungsrechtliche Sicherung der geplanten U-Bahn-Trasse in der Straße Unter den Linden (U-Bahn-Linie 5), "Sonderbauflächen Hauptstadtfunktion" im unmittelbaren Umfeld des Blockes.

Damit wird die Entwicklung dieses kernstädtischen Bereiches sowohl in Richtung Handels- und Dienstleistungsstandort untermauert als auch mit Nutzungen von regierungs- und parlamentsnahen Einrichtungen besetzt. Um das Entstehen von Monostrukturen zu vermeiden, soll entsprechend den örtlichen Voraussetzungen eine Gemengelage aus gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben, Einrichtungen des Gemeinbedarfs und von Wohnungen angestrebt bzw. gesichert werden.

I.4.3 Landschaftsprogramm

Der gesamte Bezirk Mitte liegt im Vorranggebiet Luftreinhaltung; es sind emissionsarme Heizsysteme zu fördern. Mitte gehört zu den Gebieten mit dem Schwerpunkt Entsiegelung, d. h. der Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen durch Steigerung des Grünvolumens, der Anlage von dezentralen Flächen für die Versickerung von Regenwasser sowie der Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes.

Als Zielsetzung im Bereich Erholung und Freiraumnutzung wird die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Nutzungsmöglichkeiten der Hofbereiche einerseits (durch Hof-, Dach- und

Fassadenbegrünung) und der öffentlichen Räume andererseits (überwiegend repräsentativer Charakter der Freiflächen) genannt. Wesentliche Aufgabe ist insbesondere die Aufwertung des Boulevards Unter den Linden.

I.4.4 Baugestaltungsverordnung

(Verordnung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich der Straße Unter den Linden vom 12.03.1997).

Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich im Geltungsbereich dieser Verordnung, und zwar in einer Tiefe von 50 m von der Straßenkante Unter den Linden gerechnet. Sie trifft Regelungen zur Wahrung der äußeren Gestalt entsprechend der historischen Bedeutung und Qualität des Boulevards Unter den Linden.

Es werden Höhenfestsetzungen getroffen (Traufhöhe 22 m und Dachoberkante 30 m) und Gestaltprinzipien formuliert. Dachschrägen zum Straßenraum sind zwischen 30° und 60° auszubilden, Staffelgeschosse sind soweit zurückzusetzen, dass der Versatz einer maximalen Dachschräge von 60° entspricht. Weiterhin werden Regeln der Fensterausbildung und der Einfügung von Werbeanlagen und Warenautomaten aufgeführt.

I.4.5 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel"

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich E1 der "Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel" nach § 165 BauGB und den Rechtsverordnungen vom 17.06.1993 und vom 20.06.1995 (zuletzt geändert am 16.07.1996). Folgende Entwicklungsziele wurden für diesen Bereich festgelegt:

- Unterbringung von Verfassungsorganen des Bundes
- Unterbringung ausländischer Missionen und parlaments- oder regierungsnaher Einrichtungen
- Bereitstellung unterstützender Dienstleistungen und Vermeidung monofunktionaler Strukturen mit Hilfe einer Durchmischung mit Wohnungen und zugehöriger Infrastruktur, privaten Dienstleistungen des Handels, des Handwerks und der Gastronomie, sowie mit Einrichtungen von Kultur und Wissenschaft
- Verbesserung der ökologischen Struktur des Gebietes und der Aufenthaltsqualität am Ufer der Spree sowie auf Straßen und Plätzen
- Verkehrsanbindung und Erschließung des Gebietes.

Die Entwicklungsmaßnahme sieht Teile des Plangebietes als einen der zahlreichen Standorte für einzelne Nutzungen des Deutschen Bundestag (Bundestagsverwaltung) vor. Hierzu können neben Büros auch ergänzende Nutzungen für Presse, Medien, Lobby usw. vorgesehen werden.

I.4.6 Besondere Berücksichtigung von Hauptstadtbelangen bei der Abwägung

Gemäß § 247 Abs. 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung den Belangen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland ergeben, und den Erfordernissen, die aus der Wahrnehmung der Aufgaben der Verfassungsorgane des Bundes resultieren, besonders Rechnung getragen werden. Diese Belange und Erfordernisse wurden und werden weiterhin zwischen Bund und Berlin während des Aufstellungsverfahrens entsprechend erörtert und abgestimmt.

II. Planinhalt

II.1 Planungsvorlauf

Rahmenplanung Westliche Dorotheenstadt

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde für den Bereich der Dorotheenstadt zwischen Wilhelmstraße, Neustädtische Kirchstraße, Unter den Linden und Spree im November 1994 die Rahmenplanung Westliche Dorotheenstadt verfasst. Die Rahmenplanung baut auf den vorbereitenden Untersuchungen für den Hauptstadtbereich auf und konkretisiert die Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Die Rahmenplanung stellt ein informelles Planungsinstrument dar, das in Form eines Leitbildes die zukünftige Entwicklung des Plangebietes veranschaulicht und die Grundlage für weitere Abstimmungen mit dem Bund bildet.

Das städtebauliche Konzept der Rahmenplanung sieht eine Arrondierung der die Dorotheenstadt prägenden Blockstrukturen vor, kennzeichnet den ehemaligen Neustädtischen Kirchplatz als Grünfläche und markiert die Veränderungen im Übergangsbereich des Plangebietes zum Bahnhof Friedrichstraße. Grundlagen des Leitbildes sind die Bewahrung der historischen Identität des Gebietes. Erhaltene Gebäude und die prägenden Elemente des Stadtgrundrisses sind hierfür der Ausgangspunkt (Beibehaltung von Straßen- und Baufluchten, Maßstäblichkeit der Bebauung und Bebauungshöhen entsprechend der Vorkriegs-Bebauung

und anderen Teilen des historischen Zentrums von Berlin). Im Interesse einer urbanen Nutzungsvielfalt soll ein angemessener Wohnanteil gesichert werden.

Für das Gebiet des Bebauungsplans gilt, dass es nur gering nachverdichtet werden soll. Im Nutzungskonzept werden Kerngebietsnutzungen östlich des ehem. Reichsministeriums des Innern und für das Gebäude Wilhelmstraße 64 vorgeschlagen, jeweils mit einem Wohnanteil von über 20 %. Westlich davon werden Kerngebietsflächen mit einem hohen Anteil parlaments- und regierungsnaher Einrichtungen und einem Wohnanteil von über 20 % angegeben. Diese Zielsetzungen konnten im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes nicht in allen Punkten übernommen werden (vgl. Punkt 4, Buchstabe d). Für den Bereich der Grundstücke Polens und Ungarns direkt an der Straße Unter den Linden war als Nutzung "Parlaments- und regierungsnahe Einrichtungen (Diplomatie, Medien, Verbände)" vorgesehen.

Ungarische und polnische Botschaft

- Der vorgesehene Entwurf des Neubaus für die Botschaft Polens (Unter den Linden 70-72) ist Ergebnis eines Wettbewerbs und sieht den Rückbau des Hauptgebäudes an der Straße Unter den Linden sowie den Abriss der hofseitigen Gebäudeteile vor. Das Hauptgebäude erhält im Zuge der Wiedererrichtung eine Erweiterung in die Tiefe des Grundstücks, die Hofflächen werden zu annähernd 90 % terrassenartig überbaut. Das Wettbewerbsergebnis wurde in Abstimmung mit Berlin überarbeitet.
- Für das Grundstück der ungarischen Botschaft (Unter den Linden 74-76/ Wilhelmstraße 61-63) wurde ebenfalls ein Wettbewerb durchgeführt. Im Ergebnis des Wettbewerbs wurde eine Teilung und Nutzungsdifferenzierung des Grundstücks präferiert: ein Botschaftsgebäude mit zugehörigem Wohnhaus für Botschaftsangehörige im westlichen Teil und ein Wohn- und Geschäftshaus im östlichen Grundstücksteil. Beide Teile sind ohne eine bauliche Verbindung untereinander. Das Botschaftsgebäude mit zugehörigen Wohnhaus und das Wohn- und Geschäftshaus wurden 2001/2002 fertig gestellt und bezogen.

Bereichsentwicklungsplanung

Aus der Bereichsentwicklungsplanung für den Bezirk Mitte (1996) lassen sich folgende Kernsätze für das Plangebiet entnehmen:

Die Neuordnung der Blöcke in der westlichen Dorotheenstadt dient funktional insbesondere der kerngebietstypischen Entwicklung und der Unterbringung von parlaments- und regierungsnahen

Nutzungen. Baulich-räumlich sollen die Blöcke arrondiert, ihre Einbindung in die Struktur der westlichen Dorotheenstadt bewahrt und weiterentwickelt werden.

II.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die herausragende Lage des Plangebietes direkt am Boulevard Unter den Linden sowie die Nähe zum Pariser Platz – als dem symbolträchtigen, neuen Mittelpunkt der Stadt – und zur Friedrichstraße – als Berliner Geschäftsstraße ersten Ranges – lassen dessen städtebauliche Bedeutung erkennen. Wie im umliegenden Bereich der Dorotheenstadt sind auch für das engere Plangebiet sowohl die baulich-räumlichen als auch die funktionalen Eckpunkte gesetzt: Die vorzufindende, nahezu komplett geschlossene Blockfigur bildet die Grundlage für die Weiterentwicklung der Struktur ins Blockinnere und für die Qualifizierung der Hofbereiche. Der Ersatz von Bausubstanz am Blockrand scheint aus baulich-räumlicher Sicht nicht zwingend, kann sich aber aus der Notwendigkeit der Funktionsanreicherung und einer verstärkten Nutzungsdifferenzierung ergeben. Besonders die Erdgeschoßzonen der den Straßenseiten zugewandten Gebäude, aber auch Teile der "hinteren" Baukörper sind so umzubauen, dass sie der Innenstadtlage gerecht werden, das derzeitige Nutzungsprofil bereichern und weitere Dienstleistungs- und Handelsfunktionen aufnehmen können.

Die zentrale Lage bestimmt die Funktionszuweisung eines Kerngebietes und legt damit den Schwerpunkt auf zentrenrelevante Nutzungen der Dienstleistungen und des Handels im Bereich der Straße Unter den Linden. Darüber hinaus hat das Gebiet wesentliche Aufgaben, die sich aus der Hauptstadtfunktion ergeben, zu erfüllen. Parlaments- und regierungsnahe Funktionen werden die Quartiere im Umfeld des Reichstages bestimmen. So wird das ehemalige Reichsministerium des Innern (Dorotheenstraße 93) durch die Bundestagsverwaltung genutzt. Die übrigen Gebäude an der Dorotheenstraße, alles Grundstücke des Bundes, sind für Nutzungen des Deutschen Bundestages vorgesehen.

Über die Aufgaben als Dienstleistungs- bzw. Arbeitsplatzstandort hinaus, sollen die Grundstücke in den Teilen des Blocks – die hierfür die städtebaulichen Voraussetzungen bieten – auch Wohnungen in einer Größenordnung von ca. 20 % der Bruttogeschossflächen aufnehmen. Ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung ist die Sicherung bzw. Wiedergewinnung der Stadtmitte als Wohnort. Dieser Wohnanteil ist auch nach städtebaulichen Grundsätzen - da die Wohnungen erst oberhalb 48,00 m NHN zulässig sind (sh. TF 2) - trotz der hohen Baudichte und Kerngebietsnutzung vertretbar, weil dadurch die heutigen Anforderungen an Wohnqualitäten wie Besonnung und Belichtung erfüllt werden. Auch stehen die für das Wohnen notwendigen Folgeeinrichtungen in unmittelbarer Umgebung in ausreichendem Maße zur

Verfügung. Die Durchmischung mit Wohnnutzungen ist für Berlin typisch und trägt zur Lebendigkeit der Stadt bei. Entsprechend der städtebaulichen Bestandssituation, die nicht auf allen Grundstücken die Anlage von Wohnungen zulässt (z. B. auf den Grundstücken des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes des ehemaligen Reichsministeriums des Innern – Flurstücke 49, 52 und 54) ist dieser Wohnanteil jedoch nur in Teilen des Plangebietes bei Neubauvorhaben zu verwirklichen (vgl. auch 2.3.1). Zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse kann es im Einzelfall möglich sein, dass die rein rechnerisch verbleibende zulässige Geschossfläche nicht vollständig ausgeschöpft werden kann. Hierüber kann und soll jedoch nur im konkreten Fall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden werden. Beispielgebende Vorhaben bei der Realisierung dieses stadtentwicklungsplanerischen Zieles sind die Neubauten der ungarischen Botschaft und des benachbarten Wohn- und Geschäftshauses (Unter den Linden 74), bei denen trotz Geschossflächenzahlen von 5,0 und 5,1 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Dabei wurden die Wohnungen sowohl in Bauteilen errichtet, die ausschließlich dem Wohnen dienen, als auch in den obersten (Dach-) Geschossen der Gebäudeteile, in denen sich Büros oder Botschaftsnutzungen befinden.

Das städtebauliche Konzept strebt eine Maßstäblichkeit der Gebäude an, die der Struktur der Dorotheenstadt entspricht und mehrheitlich durch Grundstücke mit schmalen, tiefen Flurstücken geprägt wird. Grundstücksteilungen und damit Diversifizierungen in den Nutzungen, wie beispielhaft auf dem Grundstück der ungarischen Botschaft bereits realisiert, wirken in diese Richtung der baulichen Neuordnung und helfen beim Abbau der derzeit weitgehend monolithischen Eigentümerstruktur. Es entsteht eine Gebäudetypologie mit ganz oder teilweise umschlossenem, gedeckeltem oder offenem Hof, die dem historischen, dorotheenstädtischen Palais entspricht und heute übliche dichte innerstädtische Bauformen ermöglicht sowie eine Nutzungsvielfalt zum öffentlichen Raum hin verspricht.

Wesentliche Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist, trotz der zunehmenden Inanspruchnahme von rückwärtigen Flächen die Qualität des Blockinnenbereichs deutlich zu erhöhen, indem zusammenhängende Hofbereiche gebildet werden. Durch eine umfangreiche Begrünung der verbleibenden Freiflächen sollen diese für Beschäftigte und Bewohner intensiv nutzbar gemacht werden.

II.3 Wesentlicher Planinhalt und Begründung einzelner Festsetzungen

II.3.1

Art der baulichen Nutzung

In Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für diesen Bereich Gemischte Baufläche, M1 sowie Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H) ausweist, wird für den südlichen Teil des Blocks eine Konkretisierung als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO vorgenommen. Für den denkmalgeschützten Gebäude- bzw. Grundstückskomplex des ehemaligen Reichsministeriums des Innern sowie die übrigen dem Bund gehörenden Grundstücke im nördlichen Teil des Blocks ist die Festsetzung als "Sondergebiet Bundestag" (§ 11 BauNVO) vorgesehen. Diese Festsetzung korrespondiert mit dem Sachverhalt, dass es sich bei den Gebäudekomplexen um reine Verwaltungsgebäude handelt, deren Büroflächen ausschließlich für Zwecke des Bundestages sowie komplementäre Einrichtungen genutzt werden. Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung von Teilen des nördlichen Blocks als Kerngebiet, teilweise mit Wohnanteil (Dorotheenstr./Ecke Schadowstr.) musste aufgrund der im Beteiligungsverfahren dargelegten besonderen Belange des Bundes aufgegeben werden. Der Bund beansprucht seine gesamten Grundstücke ausschließlich für Zwecke des Bundestages.

Im Kerngebiet werden Vergnügungsstätten und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Diese besondere Regelung zur Zulässigkeit solcher Nutzungen wird zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart der Dorotheenstadt und zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die gewachsene Nutzungsstruktur notwendig. Insbesondere das städtebaulich-architektonisch und nutzungsstrukturelle Erscheinungsbild der Straße Unter den Linden sowie der anderen blockumfassenden Straßenräume soll erhalten und weiterentwickelt werden. Die Zulässigkeit derartiger Nutzungen ist dann jeweils nach einer Einzelfallprüfung zu entscheiden, die zum Ziel hat, eine Dominanz von Vergnügungsstätten und von Gewerbebetrieben, die den Nutzungscharakter und das städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig negativ beeinträchtigen, auszuschließen.

Entsprechend dem Leitbild einer Nutzungsmischung im Sinne vielfältiger kerngebietstypischer Nutzungen wie Dienstleistungen, Kommunikation, Büros, Gastronomie, Einzelhandel, kulturelle und soziale Einrichtungen sollen aus städtebaulichen Gründen auch Wohnungen ergänzt werden. Für die Teile des Kerngebiets, die aufgrund der städtebaulichen Situation und der Ziele des Bebauungsplans die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse trotz der möglichen hohen Baudichte gewährleisten (MK 1), wird deshalb ein Mindestwohnanteil von 20 % der zulässigen Geschossfläche gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Durch die zu erwartenden erheblichen Verkehrsbelastungen werden in den Kerngebieten umgebenden Straßen jeweils unterschiedlich hohe Lärmemissionen auftreten.

Teilweise werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Kerngebiete überschritten. Zum Schutz der Nutzungen werden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die nach der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte im Jahre 1997 im Zuge der bauordnungsrechtlich erforderlichen Verfahren nachzuweisen sind. Da die Wohnungen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ermöglicht werden sollen, können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach Maßgabe der vorherigen Ausführungen aber nur gewährleistet werden, wenn für diese Bereiche Wohnungen nur oberhalb von 48 m ü NHN, was etwa 3 Vollgeschosse entspricht, errichtet werden dürfen, zumal auch nur so eine gute Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann. Die Festsetzung des Mindestwohnanteils entspricht den Zielsetzungen sowohl des FNP als auch der Bereichsentwicklungsplanung und des Rahmenplanes "Westliche Dorotheenstadt", nach denen eine Mischung kerngebietstypischer Nutzungen mit Wohnnutzungen gesichert bzw. gefördert werden soll. Diese Mischung soll eine funktionale Monotonisierung der Innenstadt verhindern. Die Wohnnutzungen bilden eine wesentliche Voraussetzung für die Belebung des öffentlichen Raums. Bei zahlreichen Bauvorhaben innerhalb der Dorotheenstadt und der Friedrichstadt wird bereits dieser Flächenanteil für Wohnnutzungen gefordert und auch realisiert. Über die 20 %-Grenze hinaus sind weitere Wohnungen ausnahmsweise zulässig, soweit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Diese Bindung für die Eigentümer wird durch die attraktive Lage in der Stadtmitte sowie durch hohe Nutzungsmaße ausgeglichen.

Städtebauliche Voraussetzungen für die Festsetzung des Mindestwohnanteils sind im südlichen Teil des Kerngebietes entlang des Boulevards Unter den Linden gegeben. Die Neubauvorhaben Unter den Linden 70-72 (polnische Botschaft), 74 (Wohn- und Geschäftshaus) und 76 / Wilhelmstraße 62 (ungarische Botschaft) – die gegenwärtig vorbereitet werden bzw. bereits realisiert wurden (vgl. 2.1) – sehen bereits entsprechende Wohnanteile vor bzw. enthalten solche Wohnanteile. Die festgesetzte Lage der Wohnungen in den oberen Gebäudeteilen, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Blockinnenbereich und die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans sichern die Voraussetzungen bzw. die erforderliche Flexibilität, um bei der Anordnung der Wohnungen in den Gebäuden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllen zu können. Soweit Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen durch Straßenverkehrslärm entstehen, sind diese durch technische Maßnahmen zu bewältigen (vgl. 1.3.6).

Die Festsetzung der zulässigen Lage des Wohnanteils in den Gebäuden oberhalb 48,00 m über NHN führt zwangsläufig zu einer Mindestgebäudehöhe. Diese Mindesthöhe ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar, weil aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des

Zentrums am Boulevard Unter den Linden ohnehin die Ausnutzung des festgesetzten Höchstmaßes der zulässigen baulichen Nutzung zu erwarten ist und dies auch den allgemeinen Zielsetzungen zur Entwicklung der baulichen Dichte entspricht. Bei voller Ausnutzung des zulässigen Maßes der Bebauung in den Gebietsteilen MK 1 und unter Abzug der erst 2000/2001 bebauten Grundstücke Unter den Linden 74-76 (ungarische Botschaft) ergibt sich eine potenziell zulässige Geschossfläche für Bauvorhaben auf dem Grundstück der polnischen Botschaft von maximal rund 16.720 m². Die Geschossfläche für Wohnnutzungen kann danach bei rechnerisch maximal 3.344 m² liegen.

Auf Grund der Festsetzung eines Mindestanteils der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen sind im Bedarfsfall die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielplätze nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen Kinderspielplätze können auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden. Der entstehende Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten kann durch die Tagesstätten im Umfeld des Plangebiets abgedeckt werden.

Ausgenommen von der Festsetzung eines Mindestwohnanteils im Kerngebiet bleibt der südöstliche Blockteil, da dieser Bereich als Standort von Funktionen des Deutschen Bundestags (Abgeordnetenbüros, Verwaltung) vorgesehen ist. Für die Integration von Wohnnutzungen sind auf Grund der blockübergreifenden Nutzungsverflechtungen und der besonderen baulichen und sonstigen Anforderungen an Gebäude des Deutschen Bundestages keine ausreichenden Voraussetzungen gegeben, um die Festsetzung und Realisierung eines Mindestwohnanteils zu gewährleisten. Mit der Festsetzung als Kerngebiet (ohne Mindestwohnanteil) wird deshalb in ausgewogenem Verhältnis den Belangen des Bundes und der Stadt Berlin Rechnung getragen.

II.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Citylage des Plangebietes und der Kerngebietsnutzung soll eine angemessene Bebauung der Grundstücke ermöglicht, dennoch aber eine vollständige Überbauung ausgeschlossen werden. Für die größten Teile der Baugebiete wird deshalb eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung zielt, u.a. im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Mindestwohnanteils im südlichen Teil des Plangebietes, auf die Bildung von grundstücksbezogenen, aber auch grundstücksübergreifenden Innenhöfen, die gegenüber einer hundertprozentigen Überbauung die Anlage von Grünflächen mit direkten Bodenanschluss sichert. Diese Grünflächen mildern die ökologischen und klimatischen Auswirkungen der hohen Bebauungsdichte.

Von dieser Regelung bleiben die Grundstücke Unter den Linden 74-76/Wilhelmstraße 61-63 und der Teil des Grundstücks Schadowstraße 10-11, auf dem das denkmalgeschützte Schadowhaus steht, ausgenommen. Für die Grundstücke Unter den Linden 74-76/ Wilhelmstraße 61-63 wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt und damit auf die besondere Grundstücks- und Bebauungssituation reagiert. Beide Bauvorhaben sind das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs (vgl. 2.1). Im Ergebnis des Wettbewerbs wurde aufgrund der Ecklage des Grundstücks und der Bebauungskonzepte die höhere Bebauungsdichte als städtebaulich angemessen und verträglich bewertet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht in Frage gestellt (s. w. u.). Für das Grundstück des Schadowhauses wird auf die Festsetzung einer GRZ und GFZ zugunsten einer Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen und der Zahl der Vollgeschosse (zwingend bzw. als Obergrenze) verzichtet. Diese Festsetzungen sollen dazu beitragen, exemplarisch ein Beispiel der vorherrschenden Bebauung aus der Entstehungsphase der Dorotheenstadt planungsrechtlich zu sichern.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung werden durch die Festsetzungen der Grundflächenzahlen zwischen 0,8 und 0,9 eingehalten.

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird für den größten Teil des Plangebietes eine GFZ von 4,0 festgesetzt - mit Ausnahme der Grundstücke Wilhelmstraße 64-66 / Dorotheenstraße 97 (GFZ 4,5), des Grundstücks Unter den Linden 74 (GFZ 5,0) und des Grundstücks Unter den Linden 76 (GFZ 5,1).

Die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans in den Kerngebieten und dem Sondergebiet ergebenden zulässigen Geschossflächenzahlen überschreiten die zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Die Überschreitung ist aus folgenden Gründen städtebaulich erforderlich und in Abwägung mit den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belangen vertretbar:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Innenstadtbereich im bereits vor dem 1. Juli 1990 überwiegend bebauten Gebiet. Das festgesetzte Nutzungsmaß ist durch eine hohe Bebauungsdichte im Bestand und die vergleichbar hohe oder noch höhere Baudichte der näheren Umgebung begründet und soll für den Fall des Erfordernisses eines Neubaus einen geringen planerischen Gestaltungsspielraum lassen, ohne dass hierdurch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Abwägung zurücktreten müssen. Diese städtebaulichen Gründe erfordern daher ein Überschreiten der Obergrenzen.

Für die Grundstücke Dorotheenstraße 97/Wilhelmstraße 64-66 wird eine GFZ von 4,5 festgesetzt. Diese Baudichte entspricht dem Konzept einer stufenweisen Herabzonierung der Baudichten von den westlich der Wilhelmstraße liegenden Baublöcken (zulässige GFZ 5,0)

Richtung Osten. (Die nordöstlich und östlich des Plangebietes benachbarten Baublöcke weisen dementsprechend eine GFZ von durchschnittlich 3,5 auf.) Die für diese Grundstücke zulässige höhere Baudichte bzw. Grundstücksausnutzung steht im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Ziel, in der Nähe des Reichstages in konzentrierter Form Einrichtungen von Parlament und Regierung und verwandte Nutzungen (z.B. Auslandsvertretungen, Medien, Dienstleistungsbetriebe) zu ermöglichen, die deren optimale Funktionsfähigkeit gewährleisten. Die städtebaulichen Auswirkungen (z.B. auf den Verkehr, das Stadtbild, auf den Anteil nutzbarer Freiflächen und die Umwelt) der höheren Baudichte gegenüber der in den überwiegenden Teilen des Plangebietes festgesetzten GFZ von 4,0 sind auf Grund der stadträumlichen Lage und Erschließung sowie der Festsetzungen des Bebauungsplans, die nachteilige Auswirkungen der höheren Baudichte beschränken bzw. vermeiden, vertretbar.

Damit liegen die Tatbestände des § 26 a Abs. 1 in Verbindung mit § 17 Abs. 3 Baunutzungsverordnung vor. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen; die Bedürfnisse des Verkehrs sind befriedigt. Hervorzuheben ist auch die besonders günstige Lage im öffentlichen Nahverkehrsnetz (S-Bahn, Busse, gepl. U-Bahn, Nähe zur Fernbahn). Als ausgleichender Umstand wirkt sich hier die Spree mit dem künftigen Uferweg sowie die in der näheren Umgebung geplante öffentliche Grünfläche (B-Plan I-203 im direkten östlichen Anschluss) – deren Herstellung im Entwicklungsbereich gewährleistet ist – aus.

Entsprechend den bestehenden Gebäuden der ungarischen Botschaft und des Geschäfts- und Wohnhauses auf dem Grundstück Wilhelmstraße 61-63/Unter den Linden 74-76 wird für die westliche Teilfläche eine GFZ von 5,1 (Ungarische Botschaft) und für die östliche Teilfläche des Grundstücks eine GFZ von 5,0 (Geschäfts- und Wohnhaus) festgesetzt. Die Staffelung der GFZ-Höchstmaße ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch unter Abwägung mit den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belangen in Einklang.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit Ausnahme des Grundstücksteils des denkmalgeschützten Shadowhauses (Shadowstraße 10 - 11, s.w.o.) mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 56,5 m über NHN und einer maximal zulässigen Höhe der Dachoberkante von 64,5 m über NHN festgesetzt. Wesentliches Ziel der Höhenbegrenzung ist eine Einheitlichkeit und Geschlossenheit der Gesamtanlage "Unter den Linden".

Die Festsetzungen der maximalen Traufhöhe bei 56,5 m und Dachoberkante bzw. Gebäudehöhe bei 64,5 m über NHN orientieren sich an den in der Dorotheen- und Friedrichstadt und insbesondere in der Straße Unter den Linden üblichen Traufhöhe von 22 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 30 m (Baugestaltungsverordnung Unter den Linden). Oberhalb

der Traufhöhe sind für die Ausbildung von Mansarden- oder Staffelgeschossen maximale Dachneigungen von 60° bzw. Rücksprünge vorgeschrieben, die so groß sind, dass die Außenwände von Staffelgeschossen innerhalb des 60° Neigungswinkels bleiben (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8). Diese Regelungen entsprechen der vorherrschenden Bebauungstypik in der Dorotheenstadt sowie den Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne und den Aussagen der Baugestaltungsverordnung Unter den Linden. Sie tragen zur Einheitlichkeit des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei.

II.3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für das Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird der Typik des Stadtgrundrisses der Dorotheenstadt entsprochen und die Wiederherstellung geschlossener Blockkanten planerisch gesichert. Mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise ist zugleich beabsichtigt, dass die Gebäude innerhalb der zulässigen Bautiefe auf den Grundstücksgrenzen errichtet werden können. Leitbild für diese Festsetzung ist die "kritische Rekonstruktion" des historischen Stadtgrundrisses, wonach in Zukunft auch die Bildung neuer, kleinerer Parzellen möglich sein soll. Im Rahmen der vorhandenen oder entsprechend neu gegliederten kleinteiligeren Parzellen sollen geschlossene Blockkanten und zum Beispiel um innere Höfe angeordnete Bebauungen ermöglicht werden.

Für das Plangebiet werden Baulinien an den vorderen, dem Straßenraum zugewandten Grundstücksgrenzen im Bereich Unter den Linden und Wilhelmstraße festgesetzt. An der Straße Unter den Linden bekräftigt diese Festsetzung die stadtplanerische Zielsetzung, einen einheitlichen Stadtraum ohne Versätze in der Straßenfluchtlinie des Boulevards zu erreichen. Im Bereich Wilhelmstraße wird zur Erreichung der Einheitlichkeit und Symmetrie dieses Straßenraums auf die Ausweisung des benachbarten Bebauungsplans I-200-1 "Pariser Platz" Bezug genommen, der eine Baulinie auf der westlichen Seite der Wilhelmstraße zwischen "Linden" und Spree vorsieht.

Für die Schadowstraße und Dorotheenstraße wird – mit Ausnahme des Grundstücks Schadowstraße 10 - 11 (Shadowhaus) – die Festsetzung von Baugrenzen als hinreichend betrachtet. Der Charakter dieser Straßenräume ist nicht von solch strenger Einheitlichkeit wie die der Straße Unter den Linden und der Wilhelmstraße, somit sollen Versätze der Baukörper in der Straßenflucht zulässig sein. Für das Grundstück Schadowstraße 10 - 11 wird straßenseitig eine Baulinie festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Absicht, zusammen mit der Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen exemplarisch ein Beispiel der vorherrschenden Bebauung aus der Entstehungsphase der Dorotheenstadt planungsrechtlich zu sichern (s.w.o.).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird wiederum dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass die künftige Bebauung an der Dorotheenstraße und der Schadowstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO und § 6 Abs. 8 BauOBl n ausdrücklich an die straßenseitigen Baugrenzen bis zur zulässigen Traufhöhe von 22 m trotz der Straßenbreite von 19 m bzw. 14 m herangebaut werden kann. Damit wird erreicht, dass das Leitbild der kritischen Rekonstruktion an dieser Stelle umgesetzt werden kann und der Erhalt der historisch gewachsenen Straßenraumprofile gesichert bleibt. Angesichts der besonderen städtebaulichen Verhältnisse und Ziele zur Entwicklung des Plangebietes ist eine Realisierung der geplanten GFZ-Festsetzungen sowie der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ, Baulinien bzw. -grenzen) und zur geschlossenen Bauweise Vorrang vor der Erfüllung der bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen einzuräumen. Ausgehend von der bestehenden und künftig möglichen Bebauungs- und Nutzungsstruktur (innenstadtypische Kerngebiets- und Sondergebietsnutzungen mit geringen Wohnnutzungsanteilen, angestrebte kritische Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses mit kleinteiligen, hoch verdichteten Baugrundstücken und Erhalt der Straßenraumstruktur) sind unvermeidbare Auswirkungen geringerer Abstandsflächen nicht zu erwarten, soweit bei der Planung von Gebäuden und Nutzungen die allgemeinen Anforderungen an die Arbeits- und Wohnverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Belüftung und des Brandschutzes beachtet werden.

Die Festsetzung "hinterer" Baugrenzen in der Tiefe des Grundstücks sichert zwei grundstücksübergreifende, in der Mitte des Blocks liegende Flächen, die unbebaut bleiben sollen. Diese Flächen weisen bereits gegenwärtig Vegetationsbestände auf, deren Erhalt und Weiterentwicklung gesichert werden soll. Darüber hinaus sollen sie zur Aufnahme von Regenwasser zur Verfügung stehen. Mit der Festsetzung der hinteren Baugrenzen verbindet sich zudem die planerische Zielsetzung, im Hinblick auf die zulässigen Wohnnutzungen zwei Hofbereiche zu sichern, die aufgrund ihrer Größe und Gestaltungspotentiale dazu beitragen, einen Teil der Bedürfnisse der Bewohner, aber auch von Beschäftigten nach erleb- und nutzbaren Freiflächen zu befriedigen (vgl. 2.2).

II.3.4 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen entsprechen den im Bestand existierenden Verkehrsflächen, innerhalb derer auch zukünftig der individuelle und öffentliche Verkehr abzuwickeln und zu organisieren ist. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan. Sowohl für die Straßen Unter den Linden als auch für die

anderen öffentlichen Straßenräume innerhalb des Plangebietes bestehen bereits Regelwerke zu deren Gestaltung.

II.3.5 Immissionsschutz

Laut Flächennutzungsplan Berlin liegt das Plangebiet im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Deshalb wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoffe zulässig sind. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist nur dann erlaubt, wenn sie gleiche oder geringere Emissionswerte an Schwefeloxid, Stickstoffoxid und Staub und damit die vergleichsweise geringen Luftbelastungen o. g. Brennstoffe aufweisen.

II.3.6 Begrünung/Bepflanzung auf den Baugrundstücken

Aus stadtökologischen Gründen und Gründen der Ortsbildgestaltung setzt der Bebauungsplan Maßnahmen zur Begrünung von Dach- und Wandflächen fest: Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen (sh. t.F. 7). Mindestens 50 % aller Außenwandflächen gegenüber Innenhöfen sind zu begrünen, ausgenommen Fensterflächen und die Flächen technischer Anlagen sowie Baudenkmale (sh. t.F. 6).

Die ökologisch positive Wirkung der Festsetzungen resultiert aus der partiellen Beschattung der sich aufheizenden Baukörper und aus der Entstehung von Verdunstungskälte bei der Verdunstung von Wasser durch Pflanzen. Gleichzeitig tragen die Pflanzen zu einer Erhöhung der Luftfeuchte bei. Von den Begrünungen gehen zudem als naturnaher Blickfang positive Wirkungen in der Wahrnehmung der Bauwerke aus. Dem zu berücksichtigenden Sachverhalt, dass aus funktionalen Gründen oder wegen fehlender Eignung Teile von Außenwand- und Dachflächen sowie Baudenkmale von diesen Verpflichtungen ausgenommen werden müssen, wird durch die Einschränkung der Festsetzung Rechnung getragen. Aus städtebaulichen Gründen erfolgt auch keine zwingende Festsetzung zur Ausbildung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern bis 15°, damit entsprechend der Bedeutung des Standortes für Neubauten ein ausreichender Gestaltungsspielraum bleibt. Wenn aber Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 15° ausgebildet werden, sind sie zu begrünen.

Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass über die Sicherung ökologischer Mindeststandards gesunde und qualitätsvolle Wohn- und Arbeitsbedingungen erreicht werden. Entsprechend Art und Umfang dieser Festsetzungen werden keine besonderen Aufwendungen erforderlich, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen und infolge der Festsetzungen tritt auch keine Wertminderung des Grundstücks ein.

II.3.7 Nachrichtliche Übernahmen

Unterirdische Verkehrsanlagen

Das Zugangsbauwerk der planfestgestellten unterirdischen S-Bahn-Trasse im öffentlichen Straßenraum in Höhe des Gebäudes Unter den Linden 62-68 ist nachrichtlich übernommen. Der planfestgestellte Trassenverlauf der zu verlängernden U-Bahn-Linie 5 vom Alexanderplatz in Richtung Lehrter Bahnhof, der im Planbereich den Straßenraum "Unter den Linden" unterquert, ist als "in Aussicht genommene U-Bahn-Trasse" in der Planzeichnung verzeichnet.

Baudenkmale

Der Bebauungsplan stellt in nachrichtlicher Übernahme die eingetragenen Denkmale dar:

- Shadowhaus in der Shadowstraße 10-11: ältestes und bedeutendstes klassizistisches Wohnhaus Berlins (Anfang 19. Jahrhundert, 1851 aufgestockt, Inneres weitgehend erhalten) und
- Reichsministerium des Inneren in der Dorotheenstraße 93, 1935-37 von Konrad Nonn.

Hinweise:

Denkmalbereich (Ensemble)

Die gesamte Fläche des Blockes ist Teil des Denkmalbereichs "Unter den Linden". Er umfasst den gesamten Straßenzug Unter den Linden. Konstituierende Bestandteile des Ensembles innerhalb des Plangebietes sind:

- Botschaftsgebäude Dorotheenstr. 85-91/Schadowstr. 4-9: 1973-74 R. Korn
- Botschaftsgebäude Dorotheenstr. 97/Wilhelmstr. 65-66: um 1975
- Bürogebäude Wiratex, Unter den Linden 62-68/Schadowstr.: 1962-64 P. Senf
- Botschaft Ungarn Unter den Linden 74-76/Wilhelmstr. 61-63: 1966 Koltai/Kovács
- Botschaft Polen Unter den Linden 70-72: 1965
- Verwaltungsgebäude Wilhelmstr. 64: 1910-11, E. Scharnke, um 1975

Das Gebäude der Botschaft Ungarns ist in Vorbereitung des Neubaus Ende 1999 abgerissen worden. Inzwischen sind auf dem Grundstück zwei Neubaukomplexe errichtet worden. Das Gebäude der Botschaft Polens bleibt ebenfalls nicht erhalten und wird entsprechend dem überarbeiteten Wettbewerbsentwurf neu errichtet. (vgl. 2.1).

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel

Die Fläche des Bebauungsplangebietes liegt im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich E1 der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel".

Baugestaltungsverordnung Unter den Linden

Das Bebauungsplangebiet befindet sich zu Teilen im Geltungsbereich der Baugestaltungsverordnung Unter den Linden. Der Geltungsbereich erstreckt sich, von der Straßenflucht Unter den Linden gerechnet, 50 m in die Tiefe des Blockes.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1 Auswirkungen auf die Bodenordnung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans sind Maßnahmen der Bodenordnung nicht zwingend. Soweit Grundstücke bzw. deren Grenzen neu geordnet werden sollen, ergeben sich hierfür hinsichtlich Lage, Form und Größe durch die zulässige bauliche und sonstige Nutzung und die Eigenart der Bebauung hinreichende Kriterien.

Für die Planung und Durchführung bodenordnender Maßnahmen steht das besondere Rechtsinstrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Verfügung. Auf der Grundlage von § 169 Abs. 1 BauGB bedürfen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge im Entwicklungsgebiet der Genehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB. Gemäß § 24a Abs. 1 Nr. 3 BauGB steht dem Land Berlin bei Grundstücksverkäufen ein Vorkaufsrecht zu.

III.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Wesentliche Veränderungen durch die Verwirklichung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten. Die vorhandene und geplante Verkehrsinfrastruktur reicht aus, um ggf. höhere Verkehrsaufkommen infolge der Wiedernutzung gegenwärtig ungenutzter Flächenpotentiale aufzunehmen.

III.3 Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abschließend nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Für die Beurteilung, ob auf Grund eines Bebauungsplans ein Eingriff ermöglicht wird, ist das bereits bestehende Baurecht und nicht die reale Situation maßgebend. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-215 ist planungsrechtlich gegenwärtig nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Festsetzung geschlossener Bauweise entspricht der Eigenart der

näheren Umgebung. Der Bebauungsplan I-215 bereitet keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der über das bestehende Baurecht hinaus geht und demzufolge in die Abwägung eingestellt werden müsste.

III.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Umsetzung der durch die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichten Bauvorhaben wird sich auf Natur und Landschaft im einzelnen wie folgt auswirken:

Eine zunehmende Bodenversiegelung ist mit der Neuordnung des Blockinnenbereiches kaum zu erwarten, da bereits im Bestand die nahezu völlig versiegelten Hofbereiche einen biologischen Austausch zwischen Boden und Hofoberflächen verhindern. Zwei Teilflächen werden als zusammenhängende unbebaubare Grundstücksflächen ausgewiesen und sollen für anzupflanzende Vegetation direkten Bodenanschluss gewähren.

Ein Verlust von Versickerungsflächen ist wegen der oben genannten Gründe nicht zu erwarten, da schon jetzt solche Flächen nahezu nicht vorhanden sind.

Der Anteil öffentlicher Verkehrsflächen (11.200 m² / 26 %) bleibt erhalten und damit die Regenwassermenge, die in die Mischwasserkanalisation geleitet wird.

Die zulässige Baudichte und damit einhergehend die Zunahme der Baumassen und zugehörigen Oberflächen kann die Aufheizung im Gebiet geringfügig erhöhen und damit das Kleinklima negativ beeinflussen. Des Weiteren ist zu erwarten, dass sich dadurch die mittlere Luftfeuchte ebenfalls geringfügig verringert. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung und nicht überbaubarer Grundstücksflächen wirken aber gleichzeitig positiv auf die ökologische Situation im Plangebiet, so dass insgesamt negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Arten und Biotope von Planungsrelevanz sind im Plangebiet auf Grund der starken Versiegelung nicht vorhanden.

III.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) soll nicht durchgeführt werden, da keine UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1, vorgesehen sind. Eine allgemeine Vorprüfung war nicht erforderlich.

III.6 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Ausgaben für den Umbau und die Umgestaltung der Straße Unter den Linden, der Dorotheenstraße und der Schadowstraße belaufen sich auf insgesamt ca. 2,25 Mio. Euro. Alle Maßnahmen werden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ finanziert. Ausgaben im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme, die nicht durch eigene Einnahmen der Entwicklungsmaßnahme gedeckt sind, werden aus Kapitel 12 20, Titel 894 43, des Landeshaushalts finanziert. Der Bund beteiligt sich mit 64 v.H. an diesen Ausgaben (Einnahme bei Kapitel 12 20, Titel 331 22).

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

IV. Verfahren

a) Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für das Gebiet zwischen Wilhelmstraße, Unter den Linden, Schadowstraße und Dorotheenstraße wurde am 07.01.1999 von der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr mit dem Ziel gefasst, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung des Gebietes und insbesondere die des Blockinnenbereiches zu schaffen sowie eine Entwicklung zu sichern, die den Anforderungen an diesen gesamtstädtisch herausragenden Bereich in Funktion und Stadtgestalt entspricht (Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 AGBauGB,

vgl. 1.2). Mit der Durchführung des Beschlusses ist das Hauptstadtreferat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beauftragt.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.05. bis zum 11.06.1999 den Bürgern die Gelegenheit geboten, sich zum Bebauungsplan zu äußern und die Planung zu erörtern. Ausgelegt wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf sowie die Begründung. Darüber hinaus stand zur Information der Bürger ein Faltblatt und ein Ausstellungsplakat zur Verfügung.

10 Bürger machten vom Angebot Gebrauch, sich anhand der Planungsunterlagen zu informieren und nähere Einzelheiten von Mitarbeitern des Hauptstadtreferats erläutern zu lassen. Bedenken zur Planung wurden nicht vorgetragen. Hinweise und Anregungen wurden nur in einem Fall schriftlich abgegeben. Mündliche Stellungnahmen wurden nicht zu Protokoll gegeben.

Die schriftliche Stellungnahme enthält drei Anregungen bzw. Hinweise:

- Die Sicherung eines Wohnanteils wird begrüßt, ein höherer Anteil als 20 % wird für wünschenswert gehalten.
- Es soll sichergestellt werden, dass insbesondere die Wohnnutzungen aber auch andere Nutzungen nicht unverträglichen Lärmbelastungen ausgesetzt werden.
- Um eine weitreichende Akzeptanz der vorgesehenen Bebauung zu erreichen, sollten Regelungen der Fassadengestaltung in die Planungsziele einfließen.

Die geäußerten Hinweise machen keine Änderung des Vorentwurfs notwendig:

Die textliche Festsetzung zur Art der Nutzung, nach der in Teilen des Kerngebietes mindestens 20 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind, lässt bei Bedarf einen höheren Wohnanteil zu. Da keine Forderung nach einem definitiv höheren festzuschreibenden Wohnanteil gestellt wurde und auch aus städtebaulichen Gründen dafür keine Anhaltspunkte abgeleitet werden können, bietet die in Aussicht genommene Festsetzung eines Wohnflächenmindestanteils im südlichen Teil des Plangebietes bei neu errichteten Gebäuden die Gewähr für die Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen zur Durchmischung kerngebietstypischer Nutzungen und lässt darüber hinaus Entwicklungsspielraum für einen höheren Wohnanteil offen.

Die künftigen Verkehrslärmbelastungen werden sich gegenüber den bisherigen nicht wesentlich verändern, vor allem ist ausgehend von der Prognose mit keinem Zuwachs zu rechnen (vgl. 1.3.6). Die entsprechend der Vorbelastung des Gebietes durch Straßenverkehrslärm notwendigen Schalldämm-Maßnahmen von Außenwandbauteilen sind deshalb im Bauantragsverfahren zu prüfen (§ 15 BauOBl, vgl. auch 1.3.6).

Hinsichtlich der Fassadengestaltung kann darauf hingewiesen werden, dass es Gegenstand des Bebauungsplans ist, einen städtebaulichen Rahmen für die künftige Entwicklung des Blockes zu schaffen, nicht dagegen bereits architektonische Details der Fassadengestaltung zu regeln. Im übrigen besteht für den an den Unter den Linden angrenzenden Blockteil mit der Baugestaltungsverordnung ein Regelwerk über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, die die besondere historische Bedeutung dieses Straßenzuges berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Baulinien und -grenzen, Gebäudehöhen und Dachaufbauten sowie die geschlossene Bauweise tragen ausreichend dazu bei, die für die Dorotheenstadt typischen Blockstrukturen zu wahren, jedoch im Fall von Neubauten eine zeitgemäße Architektur zu ermöglichen.

c) Planungsbedingte Änderung nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Auf Grund der inzwischen errichteten Gebäude für die ungarische Botschaft und das angrenzende Geschäfts- und Wohnhaus auf dem Grundstück Unter den Linden 74-76/ Wilhelmstraße 61-63 wurden die GRZ- und GFZ-Festsetzungen angepasst (vgl. 2.3.2).

In Anlehnung an die plangebietsübergreifende Bebauungsstruktur der Dorotheenstadt wurde die GFZ für den an die Wilhelmstraße angrenzenden Teilbereich des nördlichen Plangebietes von 4,0 auf 4,5 erhöht (vgl. 2.3.2).

Die Festsetzung eines Mindestwohnanteils im Kerngebiet wurde auf die Teile des Kerngebietes begrenzt, die aufgrund der städtebaulichen Voraussetzungen und der Ziele des Bebauungsplans die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten; ausgenommen von der Festsetzung eines Mindestwohnanteils bleibt deshalb der erhaltene Komplex des ehemaligen Reichsministeriums des Inneren. Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bestehen auch nicht durch den ungeklärten Altlastenverdacht auf dem Grundstück Schadowstraße 8-9 (vgl. 1.3.7).

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

Der nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans wurde im November 1999 den Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt. Im Ergebnis der Trägerbeteiligung sind folgende wesentliche Änderungen des Entwurfs erforderlich geworden:

- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit der Unterschreitung bauordnungsrechtlich vorgeschriebener Tiefen der Abstandsflächen.

Das Bezirksamt Mitte (Abteilung Ökologische Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - Stadtplanungsamt -) verwies in seiner Stellungnahme darauf, dass bei voller Ausnutzung der geplanten GFZ-Werte von 5,0 bzw. 5,1 die Einhaltung der bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen nicht gewährleistet ist und deshalb eine Baukörperfestsetzung vorzusehen ist, um Konflikte in künftigen Baugenehmigungsverfahren auszuschließen.

Da angesichts der besonderen städtebaulichen Verhältnisse und Ziele zur Entwicklung des Plangebietes eine Realisierung der geplanten GFZ-Festsetzungen sowie der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ, Baulinien bzw. -grenzen) und zur geschlossenen Bauweise Vorrang vor der Erfüllung der bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen einzuräumen ist, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO und § 6 Abs. 8 BauOBl eine textliche Festsetzung eingeführt, die eine Unterschreitung der Abstandsflächen an den Baugrenzen zur Dorotheenstraße und Schadowstraße generell gestattet. Ausgehend von der bestehenden und künftig möglichen Bebauungs- und Nutzungsstruktur (innenstadttypische Kerngebiets- und Sondergebietsnutzungen mit geringen Wohnnutzungsanteilen, angestrebte kritische Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses mit kleinteiligen, hoch verdichteten Baugrundstücken und Erhalt der Straßenraumstruktur) sind unvermeidbare Auswirkungen geringerer Abstandsflächen nicht zu erwarten, soweit bei der Planung von Gebäuden und Nutzungen die allgemeinen Anforderungen an die Arbeits- und Wohnverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Belüftung und des Brandschutzes beachtet werden.

Ein Maß der zulässigen Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird nicht festgesetzt, um eine möglichst hohe Flexibilität künftiger Bebauungsformen im Rahmen der Festsetzungen zu ermöglichen. Aus diesem Grunde wird auch auf die Festsetzung von Baukörperausweisungen verzichtet, zumal sich durch die geplanten Festsetzungen von rückwärtigen Baugrenzen nicht überbaubare, hofartige Grundstücksflächen im Innenbereich des Blocks ergeben (vgl. auch 2.3.3).

- Änderung der Art der Nutzung in Teilen des Plangebietes

Von Seiten des damaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bauen und Wohnen, Umzugsstab Berlin, und der Verwaltung des Deutschen Bundestages, Bauplanung und Neubauten, wurde gefordert, dass alle dem Bund gehörenden Grundstücke als "Sondergebiet Bund" auszuweisen sind.

Diesen Forderungen wurde nicht in vollem Umfange nachgekommen, da im Kerngebiet Nutzungen für Einrichtungen des Bundes bzw. des Bundestages uneingeschränkt zulässig sind. Andererseits ist den festgestellten Erfordernissen des Bundes an Bauflächen für Regierung und Parlament bereits durch die Festsetzung von Sondergebieten im Rahmen anderer Bebauungspläne (insbesondere im Spreebogen) bzw. durch Errichtung von Neubauten und Nutzung von bestehenden Gebäuden an zahlreichen Standorten Rechnung getragen worden, so dass die volle Funktionsfähigkeit der Verfassungsorgane des Bundes nach den zwischen dem Bund und Berlin abgestimmten Plänen gewährleistet ist.

Im Ergebnis der fachlichen Abwägung zwischen den Forderungen des Bundes und den städtischen Entwicklungszielen für das Plangebiet (vgl. 2.2 und 2.3.1) wurden wesentliche Änderungen der Art der Nutzung für folgende Teile des Plangebietes vorgenommen:

- Wilhelmstraße 64 - 66/Dorotheenstraße 97:
Die Festsetzung eines Mindestwohnanteils von 20 % der Geschossfläche des Kerngebietes wurde aufgegeben. Einer Änderung des Kerngebietes in ein Sondergebiet "Bundestag" wurde dagegen aus städtebaulichen Gründen nicht entsprochen (vgl. 2.3.1.).
- Dorotheenstraße 93 (Gebäudekomplexe ehemaliges Reichsministerium des Innern):
Die Ausweisung als Kerngebiet ohne Mindestwohnanteil wurde zugunsten der Ausweisung als Sondergebiet "Bundestag" geändert. Der Forderung des Bundes konnte für diese Gebäudekomplexe entsprochen werden, weil es sich um ein denkmalgeschütztes reines Verwaltungsgebäude handelt, dessen Räume für andere Nutzungen ohnehin kaum geeignet sind.

e) Öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 23.08.2004 bis einschließlich 23.09.2004 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte fristgerecht am 13.08.2004 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 37, S. 3206.

Drei Personen haben während der öffentlichen Auslegung die Unterlagen eingesehen. Anregungen zum Bebauungsplan wurden während dieser Zeit nur von der Berliner Landes-

arbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. übermittelt. In dieser Stellungnahme werden allgemeine Anmerkungen zur beabsichtigten Festsetzung von Begrünungen flachgeneigter Dächer gemacht und um eine – wo möglich – zwingende Vorschrift entsprechender Dachformen gebeten. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. Wie in der Begründung unter Punkt 2.3.6 dargelegt, soll diese textliche Festsetzung aus stadtoökologischen und gestalterischen Gründen erfolgen. Deshalb wird auch keine zwingende Festsetzung zur Ausbildung von Flachdächern vorgenommen.

Der Deutsche Bundestag, Verwaltung Referat ZT3, kündigte unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung eine Stellungnahme des Bundes an, die nach einem Abstimmungsgespräch am 04.11.2004 zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dem damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen der Oberfinanzdirektion und dem Bundesministerium der Finanzen am 24.2.2005 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen abgegeben wurde. Im Ergebnis dieser Konsultation wird in der Stellungnahme auf die besonderen Belange des Bundes hingewiesen, dementsprechend alle im Eigentum des Bundes befindlichen Grundstücke vom Deutschen Bundestag genutzt werden. Aus dieser Situation heraus wurden Bedenken gegen den 20 %igen Wohnanteil vorgetragen, weil dieser aus grundsätzlichen Erwägungen nicht in Betracht kommt. Um die grundsätzlichen Bedenken des Bundes zu berücksichtigen, wurde der Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der Art der Nutzung in Teilen erneut geändert:

- Für die Grundstücke Wilhelmstraße 64-66/Dorotheenstraße 97 und Dorotheenstraße 85-91/Schadowstraße 4-12 wird die beabsichtigte Festsetzung als Kerngebiet (MK bzw. MK 1) aufgegeben. Diese Grundstücke werden aufgrund der ausschließlichen Nutzung durch den Deutschen Bundestag als „Sondergebiet Bundestag“ (§ 11 BauNVO) festgesetzt. Damit soll den besonderen Belangen des Bundes ausreichend Rechnung getragen und Konflikte vermieden werden, die in der Mischung mit anderen Nutzungen, z.B. Wohnnutzungen, nicht ausgeschlossen werden können.
- Für das Grundstück Unter den Linden 62-68 wird die Festsetzung als MK-Gebiet vorgesehen. Damit bleibt die Möglichkeit erhalten, neben Nutzungen des Bundestages auch kerngebietstypische Nutzungen, z.B. Ladengeschäfte, gastronomische Betriebe, Einrichtungen für kulturelle Zwecke u.ä. zuzulassen, die zur Funktionsanreicherung beitragen bzw. zum städtebaulichen Erscheinungsbild des Boulevards Unter den Linden passen. Ein solcher Nutzungsmix entspricht den Zielen und Zwecken der Planung (vgl. Abschnitt 2.2).

Die veränderte Gebietsartfestsetzung in Teilen des Plangebiets fand ihren Niederschlag auf dem Deckblatt vom 20.09.2005. Da aufgrund dieser Änderung die Grundzüge der Planung berührt waren, wurde es erforderlich, den Bebauungsplanentwurf I-215 erneut öffentlich auszulegen.

f) Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans I-215 mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 17. 10.2005 bis einschließlich 18.11.2005 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte fristgerecht im Amtsblatt für Berlin vom 07.10.2005 (Nr. 50, S. 3821) sowie in der örtlichen Presse mit Anzeige vom 14.10.2005. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 07.10.2005 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist haben sechs Personen die Unterlagen eingesehen und sich über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Anregungen wurden nicht vorgebracht. Schriftliche Stellungnahmen von Bürgern oder Behörden sind ebenfalls nicht eingegangen.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans I-215 vom 18. Februar 2004 am 4. Mai 2006 gemäß § 9 Abs. 3 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs zugestimmt und damit die Interessenabwägung gebilligt.

Das Bebauungsplanverfahren, das vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird gemäß § 233 in Verbindung mit § 244 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weitergeführt.

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 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

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

Verordnung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich der Straße Unter den Linden (Baugestaltungsverordnung Unter den Linden) vom 12. März 1997.

Berlin, den 16. 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-215 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Vom 16. Juni 2006

Auf Grund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuchs (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 § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan I-215 vom 18. Februar 2004, mit Deckblatt vom 20. September 2005, für das Gelände zwischen Dorotheenstraße, Schadowstraße, Unter den Linden und Wilhelmstraße, 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, Fachbereich Stadtplanung und Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, während der Dienststunden 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 beachtlich Verletzung der Verfahrens- oder 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.