

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

**zum Bebauungsplan**

## I-216

für das Gelände zwischen Leipziger Straße, Mauerstraße, Friedrichstraße,  
Zimmerstraße und Wilhelmstraße mit Ausnahme der Grundstücke Mauerstraße 90, 93,  
Friedrichstraße 205 und Zimmerstraße 85-87 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte,

**Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 27. Juni 2006**

Anlage:

**Rechtsverordnung** veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 27 vom 15.07.2006, S. 775

# Inhaltsübersicht

## 1. PLANUNGSGEGENSTAND

- 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit
- 1.2 Plangebiet
  - 1.2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
  - 1.2.2 Gebietsentwicklung
  - 1.2.3 Siedlungsstruktur
  - 1.2.4 Umwelt / Natur und Landschaft
  - 1.2.5 Verkehr / Erschließung
  - 1.2.6 Technische Ver- und Entsorgung
  - 1.2.7 Soziale Infrastruktur
  - 1.2.8 Eigentumsverhältnisse
- 1.3 Planerische Ausgangssituation
  - 1.3.1 Übergeordnete Planungen
  - 1.3.2 Übergeleitete und festgesetzte Pläne
  - 1.3.3 Sonstige Planungen
  - 1.3.4 Denkmalliste
  - 1.3.5 Bodenbelastungskataster

## 2. PLANINHALT

- 2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen
- 2.2 Intention des Planes
- 2.3 Wesentlicher Planinhalt
  - 2.3.1 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen
    - 2.3.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 2.3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 2.3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
    - 2.3.1.4 Gemeinbedarf
    - 2.3.1.5 Verkehrsflächen
    - 2.3.1.6 Ver- und Entsorgung
    - 2.3.1.7. Grünflächen
    - 2.3.1.8 Umwelt- und Naturschutz
    - 2.3.1.9 Nachrichtliche Übernahme
    - 2.3.1.10 Hinweise

### **3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

- 3.1 Auswirkungen auf die Umwelt
- 3.2 Umweltverträglichkeitsprüfung
- 3.3 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

### **4. VERFAHREN**

- 4.1 Aufstellungsbeschluss
- 4.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung
  - 4.2.1 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- 4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
  - 4.3.1 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 4.4 Öffentliche Auslegung
  - 4.4.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung
- 4.5 Senatsbeschluss / Zustimmung des Abgeordnetenhauses
- 4.6 Überleitungsvorschriften

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

## PLANUNGSGEGENSTAND

### Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Plangebiet, der so genannte 'Postblock', liegt im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, und ist aufgrund seiner zentralen Lage einem erheblichen Veränderungsdruck ausgesetzt.

Im Rahmen der Hauptstadtplanung sah das Konzept der Bundesregierung zur Unterbringung der Ministerien in Berlin bereits Anfang der 90er Jahre die Ansiedlung von Regierungsbauten im 'Postblock' vor.

Diese Standortentscheidung fand in den Darstellungen des Flächennutzungsplans von 1994 (Neubekanntmachung 1998) sowie in der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte von 1999 ihren Niederschlag. Sie führte auch zur Aufnahme des 'Postblocks' in den Bereich der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel", der am 17. Juni 1993 förmlich festgelegt wurde.

Im Entwicklungsbereich ist es gemäß § 166 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, Bebauungspläne aufzustellen, um die vorgesehene Entwicklung zu verwirklichen.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat in der Sitzung am 01. Oktober 1998 beschlossen, den Senat zu beauftragen, für den Bereich Wilhelmstraße / Leipziger Straße / Mauerstraße / Zimmerstraße einen Bebauungsplan zu entwickeln, der u.a. eine geordnete maßstabgerechte Bebauung unter Beachtung des Vorhandenen in der Mauerstraße zulässt und auch an den drei anderen Straßen eine Einfügung in den stadträumlichen Kontext ermöglicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans I-216 ist erforderlich, da eine verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet nicht vorliegt, und die Sicherung eines Standortes für Einrichtungen des Bundes sowie die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet auf Grundlage des § 34 BauGB nicht möglich und damit die Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht umzusetzen ist.

Dabei wird berücksichtigt, dass gem. § 247 Abs. 1 BauGB in der Abwägung den Belangen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt Deutschlands ergeben, den Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben besonders Rechnung getragen wird.

### Plangebiet

#### Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 7,3 ha große Bebauungsplangebiet liegt im Bezirk Mitte, an der Grenze zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Der Geltungsbereich umfasst einen Großteil des Blocks 101, das Gelände zwischen der Leipziger Straße im Norden, der Mauerstraße im Nordosten, der Friedrichstraße im Osten, der Zimmerstraße im Süden und der Wilhelmstraße im Westen. Ausgenommen sind die Grundstücke Mauerstraße 90, 93, Friedrichstraße 205 und Zimmerstraße 85 – 87 am südöstlichen Blockrand, die nicht im Entwicklungsbereich liegen.

Das Plangebiet zeichnet sich durch die zentrale Lage im Berliner Stadtgefüge und durch die Nähe zu stadthistorisch und touristisch bedeutsamen Örtlichkeiten (Potsdamer Platz, Leipziger

Straße, Friedrichstraße, Brandenburger Tor) sowie zu den Verwaltungsstandorten von Bund und Ländern aus.

## **Gebietsentwicklung**

Der 'Postblock' ist Teil der Erweiterung der Friedrichstadt, die zwischen 1732 - 1738 unter Friedrich Wilhelm I. angelegt wurde. Diese Stadterweiterung ist westlich der Mauerstraße durch große unregelmäßig geformte Blöcke mit tiefen Parzellen geprägt. Das Plangebiet wies anfangs eine Blockrandbebauung aus Wohngebäuden auf; in den Innenbereichen befanden sich große Nutzgärten. Die Entwicklung eines "Regierungsbandes" entlang der nördlichen Wilhelmstraße, die vor ca. 200 Jahren einsetzte und aufgrund des hohen Flächenbedarfs dieser Einrichtungen zu einer großparzelligen Bebauung führte, verursachte erste Änderungen auch in der Blockstruktur. An der Ecke Leipziger Straße / Mauerstraße entstand das Generalpostamt, das zum Reichspostministerium erweitert wurde.

Die Funktionsänderung des Blocks und die Überbauung der bis dahin großräumigen Freiflächen im Innenbereich setzten sich mit dem Bau einer Markthalle (später Konzerthaus Clou) und eines Umspannwerks fort. Mit der Ansiedlung privater produzierender Betriebe, auch der Zeitungs- und Buchbranche, entstand im Laufe der Zeit ein Mischstandort aus Wohnen, Gewerbe, Verwaltung und öffentlichen Einrichtungen. Um 1900 war der Block vollständig überbaut. Der um die Jahrhundertwende einsetzende Zentrumsbildungsprozess verursachte z.T. eine Verdrängung des Wohnens. So entwickelte sich die Mauerstraße in den Gründerjahren zu einem Teil des Geschäftszentrums um die Friedrichstraße.

Im zweiten Weltkrieg wurde die historische Bebauung im Westteil des Plangebietes weitgehend zerstört. Die Flächen blieben während der Zeit der DDR aufgrund ihrer Lage im Grenzbereich überwiegend Brache als Stadtrand in der Stadt. Auch nach dem Mauerfall wurde der westliche Blockteil nicht wieder bebaut, da diese Flächen für Regierungsfunktionen freigehalten werden sollten.

1993 war hier ein Neubau für das Finanzministerium vorgesehen. Im Februar 1994 erfolgte aufgrund der Sparbeschlüsse eine Neukonzeption der Bundesregierung zur Unterbringung der Ministerien; im 2. Standortkonzept war die Fläche nicht mehr als Ministeriumsstandort ausgewiesen, bleibt aber weiterhin Vorbehaltsfläche für Regierungsnutzung.

## **Siedlungsstruktur**

Der 'Postblock' (Block 101) teilt sich heute in zwei strukturell sehr unterschiedliche Bereiche.

Die östliche Hälfte des Blockes ist dicht bebaut und weist zum Großteil Gebäude aus der Zeit zwischen 1871 und dem 2. Weltkrieg auf, von denen ein Teil unter Denkmalschutz steht. Neubauten sind nur auf dem Grundstück Mauerstraße 81/82 entstanden (Plattenbau) und auf dem Grundstück Leipziger Straße 16 (Anbau).

In den 4- bis 8-geschossigen Gebäuden entlang der Mauerstraße haben sich überwiegend Büro- und Verwaltungsnutzungen etabliert; erdgeschossig sind z.T. Handels-, Gastronomiebetriebe vorhanden. Die Gebäude Mauerstraße 81/82 stehen leer.

An der Ecke Leipziger Straße / Mauerstraße befindet sich im 3-geschossigen Gebäude des ehemaligen Postministeriums das Museum für Kommunikation Berlin. Der südliche, 4-geschossige Trakt wird durch das Bundesministerium für Finanzen genutzt. Zu dem Gebäudekomplex gehört die inmitten des Plangebietes liegende Grünfläche, der ehemalige Generalpostgarten, ein historischer, mit alten Bäumen bestandener Garten (private Parkanlage).

Im Blockinnenbereich befindet sich der 5- bis 8-geschossige Gebäudekomplex eines Umspannwerks von dem renommierten Architekten Hans Müller (1926 - 28 errichtet, heute Denkmal), das 1980 stillgelegt wurde, in Teilbereichen jedoch eine Zwischennutzung erfuhr (Techno-Disco 'E-Werk'). Die Gebäude werden gegenwärtig durch eine Modernisierung und bauliche Ergänzung für eine neue Nutzung (Büro-, Geschäftsgebäude) vorbereitet. Als letzte der ursprünglichen Bewag-Nutzungen ist ein Gleichrichterwerk im Betrieb, das als Ersatz für eine entfallende Anlage unter dem Hof zwischen den beiden Gebäuden des Umspannwerks neu errichtet wurde.

Über das Gelände des Umspannwerks bot früher ein öffentlicher Weg, der sog. Buch-

händlerweg, eine fußläufige Verbindung zwischen der Wilhelmstraße und der Mauerstraße.

Dieser Weg ist für die Öffentlichkeit gesperrt (Bundesgrundstück) und das Umspannwerk nur von Osten über die Hofdurchfahrt der Mauerstraße 78 - 80 erreichbar.

Die Grundstücke Zimmerstraße Nr. 88 - 91 sowie die nördlich angrenzende Fläche im Blockinnenbereich (Flurstück 62) werden gewerblich genutzt. Die an der Zimmerstraße befindlichen Gebäude weisen 3 bis 4 Vollgeschosse auf, die rückwärtige Bebauung 1 bis 5 Vollgeschosse. Die Erschließung des Grundstücks im Blockinnenbereich (Flurstück 62), auf dem sich auch eine größere Stellplatzfläche befindet, erfolgt über die Mauerstraße 82. Eine privatrechtliche Regelung sichert eine Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit über das vorgenannte Grundstück. Die Grundstücke Zimmerstraße 92 - 93 und 94 liegen seit längeren brach; die Bebauung ist zwischenzeitlich abgerissen worden.

Die westliche Hälfte des Blocks ist bis auf zwei 1-geschossige und ein 5-geschossiges Gebäude unbebaut. An der Ecke Wilhelm- / Leipziger Straße befindet sich eine platzartige öffentlich zugängliche Freifläche in Fortsetzung der räumlichen Kontur des gegenüberliegenden Detlev-Rohwedder-Hauses (Wilhelmstraße 97). Südlich schließt sich eine großflächige Stellplatzanlage an. Die Flächen bis zur Zimmerstraße werden als Baumateriallager, Abstellfläche für Baufahrzeuge / -container zwischengenutzt oder liegen brach. Diese Flächen weisen zu einem großen Teil noch eine Versiegelung auf.

Die Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes ist heterogen geprägt:

- Westlich des Plangebietes liegt der Gebäudekomplex des 1935/36 entstandenen ehemaligen Reichsluftfahrtministeriums (heute Detlev-Rohwedder-Haus), in dem sich der Großteil des Bundesministeriums der Finanzen befindet.
- Nördlich erstreckt sich eine 8-geschossige Wohnbebauung in Plattenbauweise. Sie liegt nicht an der historischen Bauflucht, sondern ist um ca. 17 - 19 m zurückgesetzt. Eine Ausnahme bildet ein Neubau an der Ecke Wilhelmstraße / Leipziger Straße.
- Östlich des Plangebietes nördlich der Krausenstraße existiert ein 7-geschossiges Wohngebäude, das auch die Botschaft Bulgariens beherbergt. Südlich der Krausenstraße ist mit dem Philip-Johnson-Haus ein neues, 8-geschossiges Bürogebäude u.a. mit den Botschaften von Irland und Singapur entstanden. Es fasst die dritte Seite eines kleinen Platzes, der den Standort der ehemaligen Bethlehemkirche markiert.
- An der südöstlichen Ecke des 'Postblocks', jedoch außerhalb des Geltungsbereichs, existiert von der ehemaligen Bebauung nur noch ein Altbau auf dem Grundstück Mauerstraße 93. Die anderen Grundstücke liegen zzt. brach.
- Südlich des Plangebietes (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) ist eine Mischung aus Alt- und Neubauten zu finden. Prägend ist die im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) 1984 entstandene 7-geschossige Wohnbebauung, die z.T. von der Straße zurückgesetzt ist.

## Umwelt / Natur und Landschaft

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Warschau-Berliner Urstromtal.

Die ursprünglichen Bodengesellschaften sind stark überformt (Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtung, -versiegelung). Das Plangebiet weist überwiegend einen hohen Versiegelungsgrad auf (71 - 80 %), nur im südwestlichen Bereich liegt er bei 31 - 40 %. Daher ist die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens stark eingeschränkt.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt 2,0 - 4,0 m. Da sich das Grundwasser unter einer sehr durchlässigen Schicht befindet (Anteil an Schluff, Mergel, Ton und Lehm < 20 %), ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers hoch.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung des Geltungsbereiches sind - abgesehen von der Grünfläche inmitten des Blocks (sog. Generalpostgarten) – kaum Lebensräume für Pflanzen und Tiere vorhanden. Die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist daher stark eingeschränkt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass trotz der Naturferne des Plangebietes in Kenntnis der vorhandenen baulichen Strukturen und typischer vergleichbarer Sachverhalte im Stadtgebiet von dem Vorkommen besonders geschützter gebäudebrütender Vogelarten und streng geschützter gebäudebewohnender Fledermäuse auszugehen ist, und dass ältere Bäume Lebensstätten geschützter Vögel und Fledermäuse aufweisen können. Es wurde ausgeführt, dass - wenn bestehende bauliche Anlagen zurückgebaut oder saniert bzw. Höhlen aufweisende alte Bäume entfernt werden sollten und damit dort vorhandene Lebensstätten geschützter Vogelarten oder Fledermäuse beseitigt werden - die Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu beachten und folgende Anforderungen zu berücksichtigen sind:

- 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.

Im Rahmen des B-Planverfahrens ist auf eine Untersuchung zum Vorhandensein von Lebensstätten geschützter Vögel und Fledermäuse verzichtet worden, da eine derartige Untersuchung erst sinnvoll ist, wenn konkrete Bauvorhaben, Abriss- bzw. Fällabsichten bekannt sind. Kurz vor der Umsetzung einer Maßnahme kann der bestehende Sachverhalt richtig erhoben und erforderliche Kompensationsmaßnahmen ermittelt werden. Des Weiteren befinden sich die Bestandsgebäude und der alte Baumbestand nicht in den neu zu bebauenden Bereichen des Plangebietes, sondern im östlichen Teil, in dem aufgrund des Denkmalschutzes und des im Berliner Denkmalschutzgesetz festgelegten Umgebungsschutzes von einer weitgehenden Bestandssicherung ausgegangen werden kann.

Das Plangebiet weist keine natürliche landschaftsräumliche Prägung mehr auf.

Der Geltungsbereich liegt stadtklimatisch gesehen im Belastungsbereich, d.h. einem Bereich mit hohen Veränderungen gegenüber den Freilandverhältnissen. Die Schwülegefährdung ist hoch, die nächtliche Abkühlung sehr gering.

Aus dem Umweltatlas lässt sich für den Geltungsbereich eine erhöhte Belastung mit Luftschadstoffen entlang der Leipziger Straße und der Wilhelmstraße ableiten. Weiterhin besteht eine Beeinträchtigung durch den von den beiden Hauptverkehrsstraßen emittierten Verkehrslärm. Der Mittelungspegel beträgt an der Randbebauung der Leipziger Straße 70 - 75 dB(A) tags und 60 - 65 dB(A) nachts, und an der Wilhelmstraße 55 - 60 dB(A) tags und bis zu 55 dB(A) nachts (Quelle: Umweltatlas Karten 07.02.1 und 07.02.2 "Straßenverkehrslärm an der Straßenrandbebauung", Ausgabe 2002).

## **Verkehr / Erschließung**

Der Geltungsbereich wird von zwei Hauptverkehrsstraßen tangiert:

- der Leipziger Straße, einer großräumigen Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe I),
- der Wilhelmstraße, einer übergeordneten Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe II).

Die Leipziger Straße wird laut StEP Verkehr (Senatsbeschluss vom 8. Juli 2003) künftig eine besondere örtliche Straßenverbindung sein und die Wilhelmstraße eine örtliche Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe III). Die Mauerstraße, die derzeit noch eine Ergänzungsstraße ist, gehört später nicht mehr zum übergeordneten Straßennetz.

Bei einer Straßenverkehrszählung im Jahr 2004 wurde im Abschnitt der Leipziger Straße zwischen Wilhelm- und Mauerstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von rund 45.800 Kfz ermittelt. Im Abschnitt der Wilhelmstraße zwischen Leipziger Straße und Zimmerstraße wurden rund 12.100 Kfz gezählt (Quelle: SenStadt, Fachbereich Verkehrslenkung Berlin, Strombelastungspläne Knotenstromzählung K 555201/04 sowie K 554202/04).

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der S- / U-Bahnhof Potsdamer Platz (S 1, S 2, S 25, U 2) befindet sich ca. 500 m westlich, der U-Bahnhof Mohrenstraße (U 2) ca. 300 m nördlich des Geltungsbereichs. Der U-Bahnhof Stadtmitte (U 6, U 2) liegt in einer Entfernung von ca. 400 m nordöstlich und der U-Bahnhof Kochstraße (U 6) ca. 200 m südöstlich des Plangebietes. Des Weiteren besteht in der Leipziger Straße eine Buserschließung.

Mittel- bis langfristig ist in der Leipziger Straße die Errichtung einer U-Bahn- als auch einer Straßenbahntrasse geplant (vgl. Punkte 1.3.1 und 1.3.3).

## **Technische Ver- und Entsorgung**

Das im Plangebiet befindliche Umspannwerk der Bewag ist stillgelegt.

Zwischen den beiden Gebäuden des Umspannwerkes ist – als Ersatz für eine alte Anlage auf dem Grundstück Mauerstraße 78-80 – unterirdisch ein neues Gleichrichterwerk gebaut worden. Es dient der BVG zum Betrieb der U-Bahnlinien U 2 und U 6. Die Zu- und Abführungskabeltrassen verlaufen in Kabelkanälen in Richtung Wilhelmstraße und Zimmerstraße im Bereich des ehem. Buchhändlerwegs. Eine nachbarrechtliche Vereinbarung sichert eine Zufahrtsmöglichkeit über die Grundstücke des Bundes zum Gleichrichterwerk.

Über die bestehenden Abwasserleitungen (Mischkanalisation), Elektro-, Gas- und Trinkwasserleitungen unterhalb der das Gebiet begrenzenden Straßen sowie die Fernwärmeleitungen in der Wilhelm- und der Mauerstraße wird die Ver- und Entsorgung der bestehenden und zukünftigen Nutzungen als gesichert angesehen.

Mit einer 380-kV-Stromkabelanlage, verläuft eine überregionale Stromversorgungsstrasse von der Krausenstraße in südöstlicher Richtung durch das Plangebiet (Flurstücke 51, 65, 11). Die Kabelanlage befindet sich ca. 28 m unter Terrain, d.h. weit unter der Gründungstiefe für eine Bebauung.

## **Soziale Infrastruktur**

Das Plangebiet liegt im Einschulungsbereich der „Grundschule am Brandenburger Tor (01G08)“.

In dem vorgenannten Einschulungsbereich befinden sich insgesamt fünf Kindertagesstätten.

## **Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Ein Grundstück sowie die Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich sind Eigentum des Landes Berlin, die übrigen Grundstücke Eigentum privater oder institutioneller Eigentümer.

## **Planerische Ausgangssituation**

### **Übergeordnete Planungen**

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211), stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes Sonderbaufläche Hauptstadtfunktion (H) dar. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches wird Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) und entlang der Leipziger Straße Einzelhandelskonzentration dargestellt. Im Flächennutzungsplan ist in der Leipziger Straße der Neubau einer U-Bahntrasse vorgesehen.

Die Festsetzung des Bebauungsplans I-216 – Sondergebiet „BUNDESREGIERUNG“ - ist aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich gegenüber dem FNP leichte Modifikationen bezüglich der Nutzungsfestsetzungen entlang der Leipziger Straße sowie der Zimmerstraße; dabei handelt es sich jedoch um Detailabstimmungen auf die gegebenen Verhältnisse. Aus Sonderbauflächen Hauptstadtfunktion können unter Beachtung des Vorrangs der Hauptstadtfunktionen und auf dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund auch andere Nutzungen entwickelt werden (Entwicklungsgrundsatz 2). Dieses Einvernehmen ist durch Abstimmungen des Bundes mit dem Land Berlin hergestellt worden (vgl. Punkt 4.2.1). Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich durch die Festsetzungen von einer Fläche für den Gemeinbedarf an der Leipziger Straße, von drei Mischgebietsflächen entlang der Zimmerstraße, zwei Kerngebietsflächen entlang dem südlichen Teil der Mauerstraße sowie einer privaten Parkanlage etwa in der Mitte des Geltungsbereiches des Bebauungsplans I-216. Da die festgesetzten Mischgebiets-, Kerngebiets-, Gemeinbedarfs- und private Grünflächen kleiner als 3 ha sind und der Charakter der dargestellten Bauflächen in ihrer Funktion, Wertigkeit und der Immissionsschutz gewahrt bleibt, ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Im Landschafts- / Artenschutzprogramm für Berlin (Lapro 94; ABl. 1994, S. 2331) sind für das Plangebiet die folgenden Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert:

Als Quartier mit sehr hoher Dringlichkeit hinsichtlich der Verbesserung der Freiraumversorgung sind umfangreiche Sofortmaßnahmen zur Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiflächen erforderlich.

Im Vorranggebiet für Luftreinhaltung sind zur Emissionsminderung insbesondere emissionsarme Heizsysteme und die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs anzustreben. Freiflächen sollen erhalten bzw. der Vegetationsanteil erhöht werden.

Als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung sind kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung sowie die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Dach-, Hof-, Wandbegrünung) gefordert.

Innerhalb eines städtisch geprägten Entwicklungsraums ist die Erhaltung und Entwicklung begrünter Straßenräume, die Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen und die Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung erforderlich.

In der Ergänzung zum Landschafts- / Artenschutzprogramm von 2004 (ABl. Nr. 16 vom 02.04.2004) wird für die Innenstadt eine herausgehobene Dringlichkeit für qualitätsverbessernde Maßnahmen formuliert. Aufgrund weiterer Innenstadtverdichtung und Ansiedlung zusätzlicher Hauptstadtfunktionen sollen qualitätsvolle und repräsentativ gestaltete öffentliche Flächen entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg- Berlin (LEP eV) im Bereich des Handlungsschwerpunktes "Zentrum Mitte und Regierungssitz".

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) 2004 für den Bezirk Mitte (BVV-Beschluss 18. November 2004) weist im Nutzungskonzept für das Plangebiet folgendes aus:

- Kerngebiet entlang der Leipziger Straße und der Mauerstraße,
- Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kultur an der Ecke Leipziger Straße / Mauerstraße,
- Sondernutzung mit Hauptstadtfunktion erstreckt sich entlang der Wilhelmstraße sowie in nordwestlicher Richtung bis zur Mauerstraße,
- Mischgebiet entlang der Zimmerstraße und im südöstlichen Teil des Blockinnenbereichs.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel", die durch Rechtsverordnung am 04.07.1993 in Kraft getreten ist (GVBl. S. 268). Für den 'Postblock' sind die Ziele der Entwicklungsmaßnahme neben der Ansiedlung von Regierungsfunktionen die Erhaltung und Entwicklung des Wohnens und die Sicherung erhaltenswerter Bausubstanz.

## **Übergeleitete und festgesetzte Pläne**

Da keine planungsrechtlich verbindlichen Festsetzungen vorliegen, sind Bauvorhaben gegenwärtig nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

## Sonstige Planungen

In den Vorbereitenden Untersuchungen Parlaments- und Regierungsviertel Berlin (Büro für Stadtplanung und Stadtforschung Dortmund-Berlin, Büro für Städtebau und Stadtforschung Berlin, UrbanPlan Berlin im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abschlussbericht Februar 1993) ist für das Plangebiet folgendes vorgesehen:

- Mischnutzung aus Regierung, Wohnen und Cityfunktionen im nördlichen und westlichen Plangebietsteil; tertiäre Nutzung im Erdgeschossbereich entlang der Leipziger Straße,
- Ansiedlung ministerieller Nutzungen überwiegend im ehemaligen Postministerium,
- Cityfunktionen im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs; Erhaltung der Nutzungsstruktur entlang der Mauerstraße,
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche und kultureller Einrichtungen im Blockinnenbereich.

Das Planwerk Innenstadt (Senatsbeschluss vom 18. Mai 1999) sieht entlang der Leipziger Straße, der Wilhelm- und Zimmerstraße die Ergänzung der fehlenden Raumkanten vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-216 liegt an dem im Handelsstandort Berlin - Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel von 1999 definierten Zentrumsbereich Mitte, dem Gebiet zwischen Alexanderplatz und Potsdamer Platz / Leipziger Platz, das die Friedrichstraße und die Leipziger Straße einschließt.

Im StEP Verkehr (Senatsbeschluss vom 8. Juli 2003) ist die Leipziger Straße gegenwärtig als großräumige Straßenverbindung (Stufe I), die Wilhelmstraße als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) und die Mauerstraße als Ergänzungsstraße klassifiziert. Künftig soll die Leipziger Straße nur noch die Funktion einer besonderen örtlichen Straßenverbindung (in der Innenstadt) und die Wilhelmstraße einer örtlichen Straßenverbindung (Stufe III) übernehmen. Die Mauerstraße gehört künftig nicht mehr zum übergeordneten Straßennetz.

Im StEP Verkehr ist in der Leipziger Straße der Neubau einer Straßenbahnstrecke vorgesehen. Sie ist Teil der Neubaustrecke Alexanderplatz – Leipziger Straße – Potsdamer Platz - Kulturforum, die die Erschließung des südlichen Bereichs des Stadtzentrums verbessern soll. Nach dem 'Maßnahmenkatalog bis 2015' soll die Realisierung ab 2015 erfolgen.

## Denkmalliste

In der Berliner Denkmalliste (ABl. 2001, S. 2261; Fortschreibung vom 20. August 2004) sind folgende denkmalgeschützte Ensembles und Gebäude eingetragen:

- Denkmalbereich (Ensemble):
  - \* Mauerstraße 69 – 88 (Grundstücksbezeichnung jetzt Mauerstraße 75-88), Leipziger Straße 14 – 18 (jetzt Leipziger Straße 16), Zimmerstraße 88 - 91; Wohn- und Geschäftshäuser
- Baudenkmal:
  - \* Mauerstraße 69 – 75 (jetzt Mauerstraße 75 / Leipziger Straße 16), Kaiserliches Generalpostamt, 1872 - 1874, Erweiterungsbau mit Reichspostmuseum, 1893 - 1898
  - \* Mauerstraße 76, Geschäftshaus, 1908
  - \* Mauerstraße 77, Geschäftshaus, 1914
  - \* Mauerstraße 78 - 80, Abspannwerk Buchhändlerhof, 1926 - 1928, mit altem Maschinenhaus von 1885 - 86
  - \* Mauerstraße 83 - 84, Geschäftshaus, um 1908
  - \* Mauerstraße 85, Mietshaus, 1824 - 1839, Quergebäude, 1875
  - \* Zimmerstraße 90 - 91; Geschäftshaus der Markthalle III, 1884 - 1886.

Bei Veränderungen eines Baudenkmals sind die denkmalpflegerischen Belange und der im Berliner Denkmalschutzgesetz festgelegte Umgebungsschutz zu beachten.

## **Bodenbelastungskataster**

Im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz sind die nachstehenden Grundstücke aufgrund folgender Vornutzung aufgeführt:

- Mauerstr. 76 (Registrier-Nr. 14643) Kunsteisfabrik, Druckereien, Vergolder,
- Mauerstr. 77 (Nr. 14644) Flugmotorenfabrik, chem. Labor, Buchbinderei,
- Mauerstr. 78 (Nr. 9918) Gleichrichterwerk,
- Wilhelmstr. o. Nr. (Nr. 9922) Buchbinderei, Buchdruckerei, E-Werk,
- Zimmerstr. 86 (Nr. 7077) Galvanik, Maschinenbau, Großdruckerei,
- Zimmerstr. 94 (Nr. 14645) Druckerei, chem. Werke, Möbelfabrikation,
- Zimmerstr. 95 (Nr. 14652) Druckerei, Lackiererei, Spiegelfabrik, Gießerei.

In Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt des Bezirksamts Mitte kann eine Untersuchung auf Altlasten auf den im Bodenbelastungskataster aufgeführten Flächen sowie eine Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen (ggf. Bodenaushub / -entsorgung usw.) im Rahmen der Bauantragsverfahren für die jeweiligen Bauvorhaben erfolgen. Altlastenanalysen sind in Vorbereitung von Maßnahmen erforderlich, die zu Änderungen des derzeitigen Bodenzustands führen; diese sind Teil des Baugenehmigungsverfahrens und der Baufeldfreimachung und werden zeitnah durchgeführt.

Der Fachbereich Umwelt des Bezirks Mitte hat mit Schreiben vom 17. Mai 05 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufgrund seiner historischer Recherchen darauf hingewiesen, dass auf fast allen Grundstücken im Geltungsbereich Gewerbebetriebe bodenverunreinigender Relevanz vorhanden waren. Laut des Fachbereichs Umwelt ist es nicht wahrscheinlich, dass von den durch die Altnutzungen verursachten Bodenverunreinigungen heute noch ein erhebliches Gefährdungspotenzial ausgeht.

Der Entwicklungsträger ist ohnehin im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme durch die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen verpflichtet ggf. vorhandene Bodenverunreinigungen zu beseitigen.

Die historische Recherche allein löst nach dem vorliegenden Kenntnisstand keinen Handlungsbedarf im Sinne einer Gefahrenabwehr oder einer planungsrechtlichen Berücksichtigung bzw. die Unvereinbarkeit mit der beabsichtigten Ausweisung aus.

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

## **PLANINHALT**

### **Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes I-216 basieren auf drei Gutachten:

1. dem "Städtebaulichen Gutachten Berlin Mitte, Block 101", (GfA - Gemeinschaft Freier Architekten, Korneli u.a., 1992),
2. den "Städtebaulichen Vorgaben für Ministerienstandorte, 'Postblock', zwei Entwicklungsalternativen", (UrbanPlan, 1993),
3. der "Rahmenplanung Wilhelmstraße & Blockkonzepte Mohren-, Glinka-, Mauer-, Leipziger-, Wilhelmstraße im Bezirk Mitte" (AGS - Arbeitsgruppe für Stadtplanung, 1997).

In diesen Gutachten wurden einerseits die für Regierungszwecke zur Verfügung stehenden Flächen ermittelt. Andererseits wurden Rahmenbedingungen formuliert, die zur Integration der i.d.R. großen komplexen Verwaltungseinheiten in das Stadtgefüge zu berücksichtigen sind, insbesondere die städtebauliche Struktur der Friedrichstadt. Auf der Grundlage von städtebaulichen Entwürfen wurden z.T. Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung für die im Postblock vorgesehenen Nutzungen ermittelt.

Die wichtigsten städtebaulichen Aussagen der Gutachten zum Bebauungsplangebiet sind im Folgenden zusammengestellt:

- Bewahrung des Stadtgrundrisses, der Quartiersstruktur, der Baufluchtlinien und Bauhöhen, der traditionellen Nutzungsstrukturen,
- Neubebauung in Anlehnung an die historische Bebauung,
- Blockrandbebauung / -schließung mit Durchblicken in das Blockinnere, insbesondere den ehemaligen Generalpostgarten,
- Freihaltung der Fläche der ehemaligen Blockdurchwegung (ehemaliger Buchhändlerweg),
- Ansiedlung von Einzelhandel / Dienstleistungen entlang der Leipziger Straße, von Bundeseinrichtungen an der Wilhelmstraße und von Mischnutzungen an der Zimmerstraße,
- Sicherung eines Wohnanteils innerhalb der Neubauflächen,
- Abstufung des Nutzungsmaßes von der Leipziger Straße (GFZ max. 4,0) zur Zimmerstraße.

Daraus resultiert u.a. auch das Nutzungskonzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Es sieht eine Dreiteilung im Plangebiet vor: Eine Konzentration der Regierungsnutzung im westlichen Teil des Geltungsbereichs im räumlich-funktionalen Kontext mit dem vorhandenen Bundesfinanzministerium an der Wilhelmstraße, und im Bereich des historischen 'Regierungsbandes'. Die Erhaltung der kerngebietstypischen Nutzungen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Geschäftszentrum Friedrichstraße stehen im östlichen Bereich des Plangebietes. Die Ansiedlung von Wohnen und Gewerbe im südlichen Teil des Plangebietes in Ergänzung der Wohnnutzung südlich der Zimmerstraße.

## **Intention des Planes**

Hauptziel des Bebauungsplans I-216 ist die Sicherung eines Standortes für die Ansiedlung von Regierungsbauten und die Einpassung der Regierungsbauten in die Stadtstruktur.

Des Weiteren sollen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Ziele, die in den oben aufgeführten Gutachten fixiert wurden, verfolgt werden:

- die Bewahrung des gegebenen Stadtgrundrisses durch Einhaltung der historischen Baufluchtlinien und der traditionellen Bauhöhen entlang der Straßen,
- die Entwicklung einer Neubebauung unter Berücksichtigung der historischen Baustrukturen, insbesondere der denkmalgeschützten Gebäude,
- die Sicherung einer Funktionsmischung aus Büro-, Verwaltungs-, kulturellen Einrichtungen, insbesondere aber auch der Wohnnutzung in dem Innenstadtquartier.

## **Wesentlicher Planinhalt**

### **Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen**

Der Bebauungsplan I-216 soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere

folgende Aspekte beachtet und unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Strukturen sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
- Belange der Wirtschaft,
- Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- Belange der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Belange der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- Belange des Verkehrs,
- Belange der Ver- und Entsorgung,
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Nutzungskonzept (vgl. Punkt 2.1) wird im Bebauungsplan die folgende Nutzungsgliederung vorgenommen:

Für die Grundstücke Mauerstraße 76-88 wird zur Sicherung der vorhandenen kerngebietstypischen Nutzungen Kerngebiet festgesetzt (MK1). Der im Blockinneren befindliche Teil des Grundstücks Mauerstraße 79 mit dem vorhandenen Umspannwerk wird ebenfalls als Kerngebiet ausgewiesen (MK2), da das Umspannwerk stillgelegt und von der Bewag veräußert worden ist. Der Baukomplex ist gerade zu Büro- und Geschäftsgebäuden umgenutzt worden.

Die Festsetzung als Kerngebiet eröffnet eine breite Palette an baulichen Nutzungen auch für künftige Umnutzungen der großstrukturierten denkmalgeschützten Gebäude des Umspannwerks. Im Kerngebiet sind neben Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden unter anderem auch Einzelhandelsbetriebe, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kulturelle Zwecke usw. zulässig. Damit wird eine intensivere Nutzungsmischung und lebendigere Vielfalt in diesem zentralen Innenstadtquartier gesichert und es kann flexibel auf zukünftige Entwicklungen reagiert werden.

Der durch den Bund genutzte Gebäudekomplex auf dem Grundstück Mauerstraße 75 wird als Sondergebiet BUNDESREGIERUNG ausgewiesen (SO2), desgleichen die Flächen am westlichen Abschnitt der Leipziger Straße und an der Wilhelmstraße (SO1). Damit soll – entsprechend den Darstellungen des FNP und dem Ziel der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel" – eine Erweiterung der vorhandenen oder die Ansiedlung anderer Regierungsfunktionen ermöglicht werden. Als zulässige Arten der Nutzung werden Büro- und Verwaltungsnutzungen einschließlich der dazu gehörenden Sitzungs-, Konferenz- und Veranstaltungsräume usw. zugelassen. Neben den originären Regierungsnutzungen werden als Ausnahmen auch Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften und Wohnungen zugelassen.

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

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen, zum Beispiel auch für Bundesbedienstete, soll zur Belebung des Stadtquartiers entlang der Leipziger Straße und der Wilhelmstraße beitragen und stellt eine Option dar, im Falle eines Neubaus Wohnungen zu integrieren, soweit es unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse möglich ist.

Der Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten umfasst - neben den für die Verwaltung des Deutschen Bundestages und die Bundesregierung beziehungsweise das Presse- und Informationsamt erforderlichen Gebäuden – mit Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften solche Nutzungen, die ein planerisch sinnvolles Ergänzungsangebot für Behörden und ihr Umfeld darstellen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften folgen dem gleichen städtebaulichen Ziel, das im Grundsatz in der soweit wie möglich mit den Nutzungsanforderungen von Bundesregierung und Deutschem Bundestag vereinbarten Belebung des Blocks besteht. Ein Übermaß der Zulassung dieser Nutzungen ist nicht zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass die Sondergebiete ausschließlich von nachgeordneten Einrichtungen des Deutschen Bundestages und der Bundesregierung geprägt sein werden.

Im Interesse der Sicherheit innerhalb des Regierungsbereiches sowie einer möglichst effizienten Nutzung der Büroflächen wird eine kompakte, klar nach außen abgegrenzte SO-Fläche unter Einbeziehung der vorhandenen Regierungsgebäude und auch des (öffentlichen) Museums geplant.

Mischgebiet wird entlang der Zimmerstraße zur Stabilisierung und Weiterentwicklung vorhandener sowie neuer gewerblicher Nutzungen sowie der Wohnnutzung (MI1 und MI2) und als Übergang zur südlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt (MI3).

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung eines Mindestanteils an Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere im engeren Umfeld als auch innerhalb der Flächen von Regierungs- und Bundeseinrichtungen. Damit wird auch einer Verödung des Stadtbereiches entgegengewirkt und zu einer städtebaulichen Vielfalt und einer Belebung des Plangebietes und seines Umfelds beigetragen. Aus diesem Grund wird durch textliche Festsetzungen bestimmt, dass im Sondergebiet BUNDESREGIERUNG Wohnungen (z.B. für Bundesbedienstete) als Ausnahmen zugelassen werden können, im Kerngebiet oberhalb des vierten Geschosses Wohnungen allgemein zulässig sind, und im Mischgebiet oberhalb des vierten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt gewahrt. Rechnerisch lassen sich bei Annahme einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,0-3,5 m bei Ausnutzung der festgesetzten Gebäudeoberkanten (vgl. Punkt 2.3.1.2) 7 bis 8 Vollgeschosse realisieren. Durch die o.a. vertikale Gliederung wird für die beiden Hauptnutzungsarten des Mischgebietes - das Wohnen und die das Wohnen nicht störenden Gewerbebetriebe – somit eine quantitativ gleichwertige Mischung ermöglicht.

Die Lage der Baugebiete mit Wohnanteil an den weniger stark befahrenen Straßen sowie die festgesetzte Lage der Wohnungen in den oberen Gebäudeteilen, berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichern die erforderliche Flexibilität bei der Anordnung der Wohnungen in den Gebäuden.

Von den gemäß BauNVO im Kern- und Mischgebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzung Tankstellen ausgeschlossen. Damit soll die Ansiedlung einer das Wohnumfeld stark störenden Nutzung unterbunden werden. Zudem ist die bauliche Ausprägung von Tankstellen nicht mit der angestrebten

Nutzungsintensivierung des innerstädtischen Standortes vereinbar und sie widersprechen den angestrebten städtebaulichen Gestaltungsanforderungen (Unterbrechung der angestrebten geschlossenen Blockrandbebauung).

Mit den oben aufgeführten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird im Gesamtblock eine Mischung aus Handel, Dienstleistung und Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und auch Wohnen neben den Bundesreinrichtungen ermöglicht. Des Weiteren wird damit zu einer Funktionsmischung in diesem Innenstadtbereich und zu dem Erhalt, der Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den durch Gebäudebestand geprägten Baugebieten durch die Kombination der Grundflächenzahl (GRZ) mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK) bzw. der Zahl der Vollgeschosse fixiert (MK1, MI2). Zur Sicherung besonders stadtbildprägender Gebäude erfolgt eine zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundflächen (Baukörperausweisung) in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (MUSEUM, SO2, MK2).

In den Baugebieten mit überwiegend Neubebauung (SO1, MI1, MI3) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) definiert.

Das festgesetzte Nutzungsmaß im Plangebiet orientiert sich einerseits am Bestand und an kerngebietstypischen innerstädtischen Baudichten.

Entsprechend der zentralen Lage des Plangebietes soll eine angemessene Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden, aber eine vollständige Überbauung ausgeschlossen werden. Für den größten Teil der Baugebiete (SO1, MI3) wird deshalb eine GRZ von 0,8 sowie eine GFZ von 4,0 bis zu 4,5 festgesetzt. Dies gilt auch in den Bestandsgebieten, was dem Bebauungsplan aufgrund der Baukörperausweisung (MUSEUM, SO2, MK2) bzw. der Kombination der GRZ mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (MK1, MI2) nicht direkt zu entnehmen ist. Eine Ausnahme bildet das Mischgebiet MI1. Die Festsetzung einer GFZ von 2,0 berücksichtigt die starken Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten, die aufgrund des ungünstig geschnittenen Grundstücks, der Höhe der angrenzenden Bestandsbebauung und deren Anordnung direkt an den Grundstücksgrenzen (Abstandflächen) bestehen. Zu der Ausweisung der einzelnen Baugebiete in flächenmäßiger, Baufenster- und Baukörperausweisung vgl. Punkt 2.3.1.3.

Mit den vorgenannten GRZ- und GFZ-Werten werden die in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für die GRZ (MI = 0,6, MK = 1,0; sonstige Sondergebiete = 0,8) in den Mischgebieten überschritten, die zulässige GFZ (MI = 1,2; MK = 3,0; sonstige Sondergebiete = 2,4) in allen Baugebieten.

Die Überschreitung der Obergrenzen wird durch die besonderen städtebaulichen Anforderungen an dieses Gebiet im Bereich der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel" zur Realisierung des Flächenbedarfs für die Bundesnutzungen und zur Integration der großen komplexen Verwaltungseinheiten in das dicht bebaute Stadtgefüge, die zentrale Lage und die angestrebte innerstädtische Struktur erforderlich. So bedingt z.B. die Wiederherstellung einer geschlossenen Bebauungsstruktur ein Nutzungsmaß, das die Obergrenzen deutlich überschreitet. Des Weiteren erfordert das allgemeine Ziel des sparsamen

Umgangs mit Grund und Boden gerade für zentrale innerstädtische Standorte mit einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr eine bauliche Verdichtung. So kann die Zahl der Verkehrsbewegungen minimiert und eine Zersiedelung an der Peripherie vermeiden werden.

Die festgesetzten Nutzungsmaße entsprechen sowohl den bestehenden Nutzungen im östlichen Teil des Plangebietes und in der näheren Umgebung als auch den Aussagen der städtebaulichen Gutachten zu der Entwicklung dieses Gebietes, die auch von einer sehr starken Verdichtung ausgehen (vgl. Punkt 2.1), sowie den Intentionen des FNP.

Negative Auswirkungen der hohen baulichen Verdichtung treten nur in geringem Umfang auf. Das Plangebiet ist hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen und das Straßennetz um das Plangebiet gut ausgebaut.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes wird durch folgenden Umstände und Maßnahmen im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO ausgeglichen, denn durch:

- die überwiegend geschlossene Blockrandbebauung entstehen ruhige Innenbereiche und durch die Anordnung der überbaubaren Flächen große zusammenhängende Freiflächen im Blockinnenbereich,
- die Anordnung der Baugebiete mit Wohnanteil im Blockinnenbereich, die Festsetzungen zur Höhenlage und zur Anlage begrünter Hof- und Dachbereiche wird eine hinreichende Wohnqualität gesichert,
- die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (zwei U-, drei S-Bahnlinien sind im 500 m-Radius fußläufig erreichbar) und die geplanten zusätzlichen U-Bahn- sowie Straßenbahnlinien werden die mit einer hohen baulichen Verdichtung einhergehenden negativen Effekte des motorisierten Individualverkehrs im Plangebiet voraussichtlich kaum auftreten,
- die Festsetzung einer privaten Parkanlage sowie von Grundstücks-, Stellplatz-, Dach- und Fassadenbegrünung werden ein relativ hoher Grünanteil und damit nennenswerte Vegetationsflächen gesichert, die mikroklimatische Effekte (Luftbefeuchtung, Kaltluftbildung) gewährleisten sowie eine Staubbildung,
- die Festsetzung schadstoffarmer Heizungsarten werden die Emissionsbelastungen so gering wie möglich gehalten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Zusätzliche negative ökologische Auswirkungen wird die Verdichtung ebenfalls nicht zur Folge haben, da das Plangebiet zzt. bereits weitgehend versiegelt und einer hohen Lärm- und Schadstoffbelastung ausgesetzt ist.

Besondere negative Auswirkungen der Planung auf angrenzende Stadtquartiere, die es ohne die Verwirklichung der Planung nicht geben würde, sind nicht erkennbar. Sonstige öffentliche Belange, die dem erhöhten Nutzungsmaß entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Um die oben genannten GFZ-Werte als Höchstmaße zu fixieren, wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass in den Neubaugebieten bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen (z.B. in Dach-, Staffelgeschossen, die nicht unter die Vollgeschossregelung der BauO Bln fallen) einschließlich der dazugehörigen Treppenträume sowie ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Die Sicherung und Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur und der typischen Gebäudehöhen ist eines der Ziele des Bebauungsplans. Mit dem Gebäudeensemble an der Mauerstraße hat

sich in besonderem Maße das architektonisch gewachsene Stadtbild eines Berliner Innenstadtquartiers innerhalb der Friedrichstadt erhalten. Der zum Großteil unter Denkmalschutz stehende Altbaubestand prägt das Erscheinungsbild im östlichen Teil des Geltungsbereiches und verleiht dem Gebiet seine typische Ausprägung. Um sie zu sichern und trotz ergänzender Neubauten einen harmonischen Gesamteindruck zu erhalten, ist ein gewisses Maß an gestalterischer Abgestimmtheit erforderlich, insbesondere bei der Gebäudehöhe.

Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude genügt die Festsetzung der jeweils vorhandenen Zahl der Vollgeschosse. Für die anderen Bestands- sowie die geplanten Neubauten reicht in diesem Gebiet aufgrund der unterschiedlichen Geschosshöhen von Alt- und Neubauten die Festsetzung von Geschoszzahlen zur eindeutigen Definition der zulässigen Gebäudehöhen nicht aus. Es werden Trauf- und / oder Gebäudehöhen festgesetzt, um

- die Aufstockung von Altbauten um ein weiteres Geschoss über die typischen Trauf- / Gebäudehöhen hinaus zu verhindern,
- für Neubauten eine höhenmäßige Anpassung an die in der Umgebung vorhandenen traditionellen Bauhöhen zu erreichen, insbesondere die Berliner Traufhöhe von 22 m (57 m über NHN, bei einer Geländeoberkante von ca. 35,0 m über NHN im Plangebiet),
- eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe der bestehenden Randbebauung von ca. 25,5 m (60,5 m über NHN) zu vermeiden.

Entlang der Straßen sollen zur Bildung einer Raumkante diese Gebäudehöhen sowie die typische Kubatur aus dem städtebaulichen Kontext heraus gewahrt werden. Für den neu zu bebauenden westlichen Gebietsteil wird daher die zulässige Traufhöhe (TH) auf 57 m und die Gebäudeoberkante (OK) auf 60,5 m über NHN beschränkt.

Eine Ausnahme bildet die Erweiterungsfläche des Museums. Hier wird eine Traufhöhe von 57 m und Gebäudeoberkante von 59 m über NHN festgesetzt, um vom niedrigeren denkmalgeschützten Gebäude einen Übergang zur westlich angrenzenden höheren Neubebauung zu schaffen.

Im östlichen, bereits bebauten Gebietsteil wird entlang der Straßen nur eine Gebäudeoberkante (60,5 m über NHN) festgesetzt. Aufgrund der dort vorhandenen Denkmale und des zu beachtenden Umgebungsschutzes ist die Festsetzung der Gebäudeoberkante für die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude ausreichend.

Im Blockinnenbereich wird – insbesondere um die erforderliche bauliche Dichte für die Bundesnutzungen zu erreichen, aber auch einen Übergang zu dem die Blockrandbebauung weit überragenden Komplex des Umspannwerks zu ermöglichen – auf den westlich und südlich anschließenden Neubauf Flächen im SO1 und MI3 eine Gebäudehöhe von 64 m über NHN zugelassen.

Für die östlich an das Umspannwerk angrenzende Fläche wird wegen des geringen Abstands zur Bestandsbebauung an der Mauerstraße eine Gebäudehöhe von maximal 47 m über NHN zugelassen. Um einen zur Umnutzung des Umspannwerks erforderlichen Anbau (Treppenhaus) zu ermöglichen, wird auf einer kleinen Fläche an der nordöstlichen Ecke des MK2 eine Gebäudeoberkante von max. 62 m über NHN zugelassen.

Die vorgenannten Gebäudehöhen über NHN entsprechen folgenden Gebäudehöhen über der Geländeoberkante:

|                         |      |      |      |        |      |      |
|-------------------------|------|------|------|--------|------|------|
| TH bzw. OK über NHN     | 47 m | 57 m | 59 m | 60,5 m | 62 m | 64 m |
| TH bzw. OK über Gelände | 12 m | 22 m | 24 m | 25,5 m | 27 m | 29 m |

Die Traufhöhen und Gebäudeoberkanten werden als Höchstmaß festgesetzt, da die vorhandenen Gebäude entlang der Straßen leichte Höhendifferenzen aufweisen, und um die

Möglichkeit zu lassen, niedriger zu bauen. Technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen dürfen die festgesetzten Traufhöhen sowie Gebäudeoberkanten überschreiten.

Im Zusammenhang mit den Regelungen zur Gebäudehöhe entlang der Straßen wird für die Neubebauung durch textliche Festsetzung geregelt, dass bei Dachgeschossen Dachneigungen von maximal 60° zulässig sind, und bei Staffelgeschossen deren Außenwände so weit von der Fassade zurückgesetzt werden müssen, dass sie innerhalb des 60° Neigungswinkels bleiben. Mit dieser Festsetzung wird bei höheren Gebäuden entlang der Straßen das typische Lichtraumprofil gesichert und zur Einheitlichkeit des städtebaulichen Erscheinungsbildes beigetragen.

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet weist in seiner östlichen Hälfte eine geschlossene Blockrandbebauung mit Gebäuden auf, die direkt an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet sind. Im westlichen Bereich soll möglichst eine an die historische Bebauung angelehnte Neubebauung entstehen (Blockrandschließung, Hofbildung).

Durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise soll die bestehende zusammenhängende Randbebauung gesichert und entlang der Leipziger Straße, der Wilhelm- und Zimmerstraße eine Ergänzung der fehlenden Raumkanten erreicht werden. An den beiden letztgenannten Straßen soll die Randbebauung jedoch jeweils eine Öffnung erhalten:

- an der Wilhelmstraße in Höhe der historischen Wegeverbindung 'Buchhändlerweg', um diesen zumindest visuell erlebbar zu erhalten und die Sicht auf den charakteristische Rundbau des Umspannwerkes frei zu halten,
- an der Zimmerstraße um einen Blick auf die in Blockmitte befindliche Parkanlage (sog. Generalpostgarten) und die Schmuckfassade des ehem. Reichspostministeriums zu eröffnen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in den Neubaugebieten (SO1, MI1, MI3) durch eine flexible flächenmäßige Ausweisung, um einen großen Spielraum für die Anordnung der künftigen Gebäude zu lassen.

In den Bestandsgebieten, die einen hohen Anteil an Denkmälern aufweisen, wird aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten die Anordnung der Gebäude stärker reglementiert. Hier wird eine Baufensterausweisung (MK1, MI2) bzw. zur Sicherung besonders stadtbildprägender Gebäude und markanter Gebäudesituationen partiell eine Baukörperausweisung vorgenommen (MUSEUM, SO2, MK2), d.h. eine zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundflächen. Baukörperausweisungen sind 'ausdrückliche Festsetzungen' im Sinne von § 6 Abs. 8 BauO Bln, die aus sich heraus von den Abstandsflächen der Bauordnung entbinden. Bei Baukörperausweisungen erübrigt sich die Festsetzung der Bauweise.

Um die Abdeckung der Brandwände eines dieser prägenden Gebäude, des ehemaligen Postministeriums, zu erreichen, wird hier eine Baulinie festgesetzt.

Die Bebauung erfolgt unter Einhaltung der Abstandsflächen der BauO Bln, lediglich wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass an der Westgrenze des MI1 zwischen den Punkten ABC eine Bebauung direkt an der Grundstücksgrenze erfolgen kann. Damit werden die Bebauungsmöglichkeiten für den schmalen und ungünstig geschnittenen Grundstücksteil erheblich verbessert. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen werden nicht beeinträchtigt, denn durch die Begrenzung der Gebäudehöhe im MI1 (vgl. Punkt 2.3.1.2) wird dort nur eine Bebauung unterhalb der Belichtungs- / Belüftungsöffnungen des Bestandsgebäudes im MK2 zugelassen. Die Unterschreitung der gemäß BauO Bln einzuhaltenden Abstandsflächen erhielt bereits die Zustimmung vom Eigentümer des angrenzenden Grundstücks im MK2 (Nachbarschaftsvereinbarung). An der Wilhelmstraße (SO1) und der Zimmerstraße (MI3)

werden Abstandflächenunterschreitungen zugelassen (Punkte DE), um das städtebauliche Ziel, "Stadtschlitz" zu schaffen, zu ermöglichen. Des Weiteren sollen die Öffnungen in der die Verkehrstrassen abschirmenden Randbebauung schmal gehalten werden.

Damit werden Festsetzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 Bauordnung für Berlin getroffen. Die Anforderungen an die gesunden Arbeits- und Wohnbedingungen bleiben gewahrt, da eine engere Bebauung zwischen den Baufeldern, die hier in der zentralen Lage der Stadt aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter Beachtung der Planungsziele vertretbar ist und durch die Lage am Rande des Großen Tiergartens ausgeglichen ist.

Die Baugrenzen werden im Blockinnenbereich so festgelegt, dass große zusammenhängende Freiflächen entstehen, Grün- bzw. Freiflächen einen Übergang von alter zu neuer Bebauung schaffen und Sichtachsen auf die prägenden Gebäude freigehalten werden (Süd-Nord-Achse zum ehem. Reichspostministerium, West-Ost-Achse zum Umspannwerk).

### Gemeinbedarf

Durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung MUSEUM wird der vorhandene Museumsstandort an der Ecke Leipziger Straße / Mauerstraße planungsrechtlich gesichert.

Mit der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen in den Misch- und den Kerngebieten und der Ausnahmeregelung für Wohnen in den Sondergebieten ist noch keine Sicherheit über den Umfang der Wohnnutzung im Plangebiet gegeben. Die Ermittlung des Zusatzbedarfs an sozialer Infrastruktur beschränkt sich auf die Neubaugebiete MI1 und MI3. In den Kerngebieten und in dem Mischgebiet MI2 entsteht kein Zusatzbedarf, da es sich um Bestandsgebiete handelt; in den Sondergebieten ist aufgrund der Ausnahmeregelung mit keinem bzw. einem vernachlässigbar geringem Zusatzbedarf zu rechnen.

In den Mischgebieten MI1 und MI3 eröffnet der Bebauungsplan bei maximaler Ausnutzung der zulässigen GFZ und bei Wohnen nur oberhalb des 4. Vollgeschosses, wovon in Anbetracht des im Umfeld zu beobachtenden Entwicklungsdrucks zulasten der Wohnnutzung ausgegangen wird, die Möglichkeit, ca. 200 neue Wohneinheiten zu realisieren. Durch diese würde nach den Bedarfs- und Kostenrichtwerten für öffentliche Infrastruktureinrichtungen von Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. IV D vom 20. Juli 2000 bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,0 Einwohner / Wohneinheit langfristig der folgende Zusatzbedarf an sozialer Infrastruktur entstehen:

- ca. 25 Grundschulplätze bei einem Ansatz von 6 Jahrgängen mit 1,0 % der Gesamteinwohner / Jahrgang und davon einem Anteil von 95 %,
- ca. 30 Kindertagesstättenplätze als langfristiger Dauerbedarf bei einem Ansatz von 10 Jahrgängen mit 1,0 % der Gesamteinwohner / Jahrgang und davon ein Anteil von 70 %.

Die Abteilung Jugend, Familie, Kultur und Bildung des Bezirksamtes Mitte hat mit Schreiben vom 12. Juli 2000 folgende Aussagen zur Deckung des aus dem Wohnungspotenzial erwachsenden zusätzlichen Bedarfs an Grundschul- und Kindertagesstättenplätzen gemacht: Der schulische Bedarf wird am Standort der „Grundschule am Brandenburger Tor (01G08)“ gedeckt werden können. Die bestehenden Kindertagesstättenplätze im weiteren Einzugsbereich des Bebauungsplangebietes reichen für den zusätzlichen Bedarf aus. Aus diesem Grund und aus Kostengründen wird der Planungsstandort 'Kindertagesstätte Postblock' nicht weiter verfolgt.

Da im Jahr 2000 aufgrund anderer Nutzungsverteilungen im Bebauungsplan (vgl. Punkt 4.2.1) mit der Entstehung von weit mehr Wohnungen als derzeit gerechnet worden war, wird davon ausgegangen, dass die vorgenannten Aussagen gelten.

## Verkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Straßen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und mittels Straßenbegrenzungslinien von den Bauflächen abgegrenzt. Eine Einteilung der Verkehrsflächen wird nicht vorgenommen.

Auf eine Darstellung der im Bereich der Leipziger Straße geplanten U-Bahn- sowie Straßenbahntrasse als in Aussicht genommene Trassenführung wird in der B-Planzeichnung verzichtet. Die Festsetzungen des B-Plans widersprechen einer künftigen Herstellung der ÖPNV-Trassen nicht. Die Trassen verlaufen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, eine Überbauung ist nicht geplant, daher ist die Herstellung der geplanten U-Bahn- sowie der Straßenbahntrasse grundsätzlich möglich.

## Ver- und Entsorgung

Das im Blockinneren befindliche Grundstück Mauerstraße 79 mit dem vorhandenen Umspannwerk wird nicht als Ver- und Entsorgungsfläche festgesetzt, da das Umspannwerk stillgelegt und von der Bewag veräußert worden ist. Der neue Eigentümer realisiert zzt. die Umnutzung zu Büro- und Geschäftsgebäuden. Die Nutzung des auf dem Grundstück des Umspannwerks neu gebauten Gleichrichterwerks, das dem BVG-Betrieb dient, hat die Bewag privatrechtlich mit dem neuen Eigentümer geregelt. Somit ist auch hierfür eine planungsrechtliche Sicherung nicht erforderlich.

*Dies gilt jedoch nicht für die Leitungstrassen, die vom Gleichrichterwerk (unterirdischer Neubau) in Richtung Wilhelmstraße verlaufen. Daher wird im SO1 ein schmaler Grundstücksstreifen (Fläche a) mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet. Die für Wartungs- und Transportzwecke erforderlich Zuwegung von der Wilhelmstraße bzw. Zimmerstraße wird durch eine nachbarrechtliche gesichert, so dass eine planungsrechtliche Sicherung nicht notwendig ist.*

## Grünflächen

Die bestehende Grünfläche in der Mitte des Blocks 101, der sog. Generalpostgarten, gehört zu den Flächen, die gegenwärtig und zukünftig durch Bundeseinrichtungen genutzt werden. Da hier Sicherheitsaspekte zu berücksichtigen sind, wird der Garten für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sein. Er wird daher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung PRIVATE PARKANLAGE ausgewiesen.

Der Versorgungsgrad mit wohnungsnahen öffentlichen Grünanlagen ist laut Umweltatlas Karte 06.05 im Plangebiet und seiner Umgebung gering (weniger als 0,1 m<sup>2</sup> / Einwohner), desgleichen der Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen. Durch die Sicherung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung PRIVATE PARKANLAGE und die Festlegung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird der Grünflächenanteil innerhalb des Baublocks quantitativ (es entstehen zusammenhängende Freiflächen) und qualitativ erhöht.

Auf den Grundstücksflächen mit flächenmäßiger Ausweisung besteht die Möglichkeit in den 20 % (GRZ 0,8) der Grundfläche, die nicht bebaut werden, die bauordnungsrechtlichen Freiflächen und Kinderspielflächen unterzubringen.

## Umwelt- und Naturschutz

Die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen für die Außenfassaden von Gebäuden entlang der Straßen ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da die DIN 4109 die Anforderungen vorgibt, die entsprechend der Lärmbelastung zu berücksichtigen sind. Die Berliner Lärmkarte gibt die zu berücksichtigenden Lärmwerte vor. Eine Regelung im Bebauungsplan ist entbehrlich bzw. nicht Gegenstand der Festsetzung. Anstelle der Berliner Lärmkarte sind auch Schallgutachten verwendbar.

Da die DIN 4109 in Berlin als anerkannte Baunorm bei Neubauten zu beachten ist, sind entsprechende Festsetzungen nicht erforderlich.

Durch die geplante Herabstufung der Leipziger Straße und der Wilhelmstraße zu einer besonderen örtlichen bzw. örtlichen Straßenverbindung ist künftig eine Reduzierung des Verkehrs zu erwarten. Gleiches gilt aufgrund des Wegfalls der Ergänzungsstraßenfunktion für die Mauerstraße. Damit ist mit einer Abnahme der Emissionen von den vorgenannten Verkehrsstraßen zu rechnen.

Um die Lärm- und Abgasimmissionen im Blockinnenbereich gering zu halten und ruhige und begrünte Innenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität zu ermöglichen, wird überwiegend eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Durch den Ausschluss von Tankstellen soll die Ansiedlung einer das Wohnumfeld stark störenden Nutzung unterbunden werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-216 liegt innerhalb des im FNP 94 dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung. Daher werden durch textliche Festsetzung die zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen beschränkt. Die Rechtsgrundlage zur Emissionsbegrenzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB.

Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird Heizöl EL als Bezugs-Brennstoff gewählt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselmotorkraftstoff festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffes hinreichend bestimmt. Heizöl EL-Brenner neuerer Produktion weisen einen niedrigeren NO<sub>x</sub>-Gehalt im Rauchgas auf als früher, so dass dieser mit dem aus Gasfeuerungen vergleichbar ist. Die Staubemission ist bei ausreichender Wartung tolerierbar. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sichergestellt.

Wenn Feuerungen für feste Brennstoffe mit wirksamen Rauchgasreinigungsanlagen zur Begrenzung der Schwefeloxidemission betrieben werden, wird gleichzeitig auch der Staubausswurf begrenzt.

Die textliche Festsetzung wendet sich an die Errichtung von Neuanlagen und greift somit nicht in den Bestand ein. Dessen ungeachtet gilt die textliche Festsetzung jedoch auch für die Erstellung neuer Anlagen an alten Standorten.

Bepflanzungen haben eine wichtige Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Naturhaushalt. Sie beeinflussen das Stadtklima durch ihre regulierende Wirkung positiv und dienen aus Sicht der Luftreinhaltung als Filter für gas- und staubförmige Immissionen. Auch für den Aspekt des Lärmschutzes leisten Bepflanzungen zumindest einen subjektiv wertvollen Beitrag. Weiterhin können sie als Teil der Biotopanreicherung innerhalb der Baugebiete

bezeichnet werden, denn sie sichern Tieren und Pflanzen auch im innerstädtischen Raum Überlebensnischen und Verbindungsbiotope.

Für alle Baugebiete wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass Stellplatzanlagen mit Bäumen zu bepflanzen und zu gliedern sind. Dies trägt vor allem zu einer Beschattung der versiegelten Flächen bei und mindert die Aufheizung und Überwärmung der Flächen. Damit wird ein positiver Beitrag für das Lokalklima erreicht. Darüber hinaus trägt die Bepflanzung zu einer besseren Einbindung der Stellplatzanlagen in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Da aufgrund der intensiven Nutzung der Grundstücke eine Bepflanzung, die über die Mindestbepflanzung hinausgeht, oft nicht möglich ist, sollen durch die Begrünung von Dächern und Fassaden die sonst von bodenverbundenen Pflanzungen ausgehenden positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz kompensiert werden. Hinzu kommen die positiven Auswirkungen im Hinblick auf Wärmedämmung und Niederschlagswasserbehandlung und die Temperatur- und Feuchteverhältnisse im Plangebiet. Daher wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> zu begrünen sind. Dies gilt nicht, wenn dort technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen oder Terrassen vorgesehen sind. Es erfolgt keine zwingende Festsetzung zur Ausbildung von Flach- bzw. gering geneigten Dächern, damit entsprechend der Bedeutung des Standortes für Neubauten ein ausreichender Gestaltungsspielraum bleibt. Wenn aber Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° ausgebildet werden, sind sie zu begrünen. Des Weiteren wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass Fassaden, die keine Fenster o.a. Öffnungen aufweisen, ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen sind.

Durch die vorgenannten Grünfestsetzungen sowie die Festsetzung einer Parkanlage werden ein Mindestanteil an Vegetationsflächen gewährleistet und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans positiv beeinflusst.

### Nachrichtliche Übernahme

Die im Plangebiet befindlichen Baudenkmale werden nachrichtlich übernommen und sind entsprechend gekennzeichnet.

Bei Veränderungen eines Baudenkmales sind auch die Belange des im Berliner Denkmalschutzgesetz festgelegten Umgebungsschutzes zu beachten. Daher bedarf es im Bebauungsplan für den östlichen Gebietsteil einer geringeren Regeldichte, z.B. bei der Gebäudehöhenfestsetzung.

Die partiell getroffene Baukörperausweisung (ehem. Generalpostamt / Reichspostministerium, Umspannwerk) trägt zur Sicherung der das Stadtbild besonders prägenden Gebäudesituationen bei (Identifikations- / Merkpunkte).

### Hinweise

Der östliche Teil des Plangebietes umfasst den Denkmalbereich 'Mauerstraße 69 – 88 (Grundstücksbezeichnung jetzt Mauerstraße 75-88), Leipziger Straße 14 – 18 (jetzt Leipziger Straße 16), Zimmerstraße 88 – 91'. Dieser beinhaltet auch Bauten, die für sich allein kein (Einzel-) Denkmal sind, jedoch als Bestandteil des Ensembles ebenfalls Denkmaleigenschaften besitzen.

Von der Krausenstraße verläuft in südöstlicher Richtung über die Flurstücke 51, 65 und 11 eine 380-kV-Stromkabelanlage. Die Kabelanlage befindet sich ca. 28 m unter Terrain, d.h. weit unter

der Gründungstiefe für eine Bebauung. Aufgrund des Aufbaus dieser Kabelanlage hat die Bewag mit Schreiben vom 18. Mai 05 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass zu Erschütterungen führende Bauverfahren (z.B. Rammen o.ä.) sind im Nahbereich von 10 m um den Kabeltunnel zu vermeiden sind.

Aufgrund der Auslastung der Mischwasserkanäle ist mit Einschränkungen der anfallenden Regenabflussmengen von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation zu rechnen. Der Bebauungsplan bietet jedoch ausreichend Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken (z.B. Rückhaltung des auf Dachflächen anfallenden Regenwassers durch Dachbegrünung).

## **AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Aufgrund des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB besteht die Anforderung, die Behandlung der Eingriffsproblematik bei der Aufstellung von Bebauungsplänen abschließend im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Geltungsbereich ist derzeit Innenbereich in Sinne des § 34 BauGB. Die bisher mögliche Überbaubarkeit wird durch die planerischen Ausweisungen des Bebauungsplans I-216 nicht überschritten.

Resümee: Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Eingriffe ermöglicht, die über das bisherige Maß hinausgehen. Damit ist ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden, da das Verfahren gemäß § 245c Baugesetzbuch (BauGB 1997) nach dem Baugesetzbuch in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung weitergeführt wird. UVP-pflichtige Vorhaben gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 sind nicht vorgesehen.

### **Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse**

Mit der Realisierung des Bebauungsplans kann ein Beitrag geleistet werden zur Sicherung einer Funktionsmischung sowie eines Wohnanteils im Innenstadtbereich sowie zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

## **3.4 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

Neben den Planungs- und Vermessungskosten in Höhe von 82 Tsd. € sind keine weiteren Kosten in Folge der Aufstellung / Festsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme 'Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel'. Ausgaben im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme, die nicht durch eigene Einnahmen der Entwicklungsmaßnahme gedeckt sind, werden aus Kapitel 1220, Titel 894 43 des Landeshaushalts finanziert. Der Bund beteiligt sich mit 64 v.H. an diesen Ausgaben (Einnahme bei Kapitel 1220, Titel 331 22).

## **VERFAHREN**

### **4.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hat am 08. Dezember 1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes I-216 beschlossen. Die Aufstellung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 65 vom 30. Dezember 1998 auf Seite 4910 bekannt gemacht.

Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung begründet sich aus der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung gemäß § 9 Abs. 3 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 AGBauGB.

### **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 17. September 1999 durch Anzeigen in verschiedenen Tageszeitungen ortsüblich bekannt gemacht und wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 27. September 1999 bis einschließlich 27. Oktober 1999 durchgeführt.

### **Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen nur 2 schriftliche Äußerungen zur Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-216 ein.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Äußerungen führte zu folgender Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Zeichnerische Festsetzungen:
  - Festsetzung einer Fläche mit einer maximalen Gebäudehöhe (OK) von 12 m (= 47 m über NHN) im MI3 (jetzt MI1) östlich angrenzend an das MI1 (jetzt MK2),
  - Wegfall der Fläche für Ver- und Entsorgung Trafostation auf dem Grundstück Mauerstraße 78 - 80,
  - Wegfall der Fläche d bzw. b mit Geh- und Fahrrecht zwischen Zimmerstraße 90 - 91 und Mauerstraße 81,
- Textliche Festsetzungen:
  - Nr. 13: Wegfall der Geh-, und Fahrrechte auf Fläche d bzw. b, Aufnahme eines Fahrrechts auf Fläche a,
  - Aufnahme einer neuen textlichen Festsetzung, die im MI3 (jetzt MI1) eine Bebauung direkt an der Grundstücksgrenze zum MI1 (jetzt MK2) ermöglicht.

Nicht als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, sondern als Resultat von Abstimmungen des Bundes mit dem Land Berlin (Protokoll vom 14. November 2001) hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung entschieden, das Bebauungsplanverfahren zusätzlich mit den folgenden Änderungen fortzuführen.

- Zeichnerische Festsetzungen:
  - Wegfall des MK1 entlang der Leipziger Straße, dafür Festsetzung als SO1 BUNDESREGIERUNG bis ca. 40 m nördlich der Zimmerstraße (entsprechend Variante 2), Erhöhung der GFZ im SO1 auf 4,5,
  - Öffnung der Randbebauung im MK2 bzw. SO1 (jetzt SO1) an der Wilhelmstraße und im MK2 bzw. MI3 (jetzt MI3) an der Zimmerstraße ('Stadtschlitz')
  - Wegfall der öffentlichen Durchwegung durch das MK2 bzw. SO1 (jetzt SO1), MI1 (jetzt MK2) sowie MK3 bzw. MK2 (jetzt MK1),
  - Wegfall der in Variante 1 vorgesehenen öffentlichen Parkanlage.
- Textliche Festsetzungen:
  - Nr. 12: Differenzierung der Festsetzung, so dass nur noch ein Leitungsrecht im SO1 gesichert wird.

### 4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 5 Abteilungen bzw. Ämter im Bezirksamt Mitte wurden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat II B mit Schreiben II B 14 vom 07. April 2005 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 20.05.2005 festgelegt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 5 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

#### Inhalt der Stellungnahmen, die Änderungen der zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen oder der Begründung zur Folge hatten, und Abwägung dieser Stellungnahmen

##### a) Wegfall des Fahrrechts zugunsten der zuständigen Unternehmensträger auf Fläche a

Vor dem Hintergrund einer möglichen späteren Bebauung des Areals für Bundeszwecke wurde angeregt, auf die Belastung der Fläche a (zwischen Wilhelmstraße und Umspannwerk) mit einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger des unterirdischen Gleichrichterwerks zu verzichten, und es wurde auf eine bestehende nachbarrechtliche Vereinbarung, die eine Überfahrtsmöglichkeit sichert, verwiesen.

Dieser Anregung wurde nachgekommen, da aufgrund der bestehenden privatrechtlichen Vereinbarung eine planungsrechtliche Sicherung der Zuwegung zum Gleichrichterwerk der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) nicht erforderlich ist.

##### b) Aufnahme einer textlichen Festsetzung, die eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten ermöglicht

Der Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamts Mitte regte an, einen Satz in der Begründung aufzunehmen, der verdeutlicht, dass die festgesetzten Gebäudeoberkanten das Höchstmaß für die baulichen Anlagen einschließlich technischer Aufbauten darstellt.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Es wurde eine textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, die eine Überschreitung durch technische Aufbauten ermöglicht, da technische Aufbauten, die - wie z.B. Schornsteine - notwendigerweise Dächer / Gebäudeoberkanten überragen müssen, das baulich-räumliche Erscheinungsbild dagegen nur wenig beeinflussen.

##### c) Wegfall der Bauweise in dem SO2 und der Gemeinbedarfsfläche 'Museum'

Das Vermessungsamt des Bezirksamts Mitte wies darauf hin, dass sich bei Baukörperausweisung eine Festsetzung der Bauweise (SO2, MUSEUM) erübrigt.

Diesen Anregungen wurde nachgekommen.

- d) Ergänzung der Liste der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Vom Fachbereich Umwelt des Bezirksamts Mitte wurde die Liste der im Bodenbelastungskataster aufgeführten Grundstücke ergänzt.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Bebauungsplanbegründung wurde entsprechend ergänzt sowie um Informationen zur notwendigen Untersuchung der Altlasten im Rahmen des Bauantragsverfahrens erweitert.

- e) Hinweis auf die Existenz von Lebensstätten geschützter Tiere

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - I E 223 - wies auf die mögliche Existenz von Niststätten / Baumhöhlen geschützter Vögel und Fledermäuse im Gebäude- / Baumbestand des Plangebietes hin und erläuterte die Vorgehensweise, für den Fall, dass eine Beseitigung der Lebensstätten erforderlich ist.

Dem Hinweis wurde nachgekommen und ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen.

### **Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Abteilungen bzw. der Ämter des Bezirksamtes Mitte geäußerten Anregungen führte insgesamt zu folgenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Auflistung sämtlicher Änderungen):

- Zeichnerische Festsetzungen:
  - Wegfall der Fahrrechts zugunsten der zuständigen Unternehmensträger auf Fläche a,
  - Wegfall der Bauweise in dem SO2 und der Gemeinbedarfsfläche 'Museum',
  - leichte Verschiebung der Baugrenzen im MI3 sowie zwischen MK1 und MI1,
  - Anpassung der Grenzen der Nutzungsarten an die neue Flurstücksgrenze des Grundstücks Mauerstraße 82,
- Textliche Festsetzungen:
  - Nr. 13: Wegfall der Fahrrechts zugunsten der zuständigen Unternehmensträger auf Fläche a,
  - Aufnahme einer textlichen Festsetzung, die eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten ermöglicht.

Die Träger öffentlicher Belange, die Anregungen geäußert haben, wurden über das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung mit Schreiben vom 21. November 2005 informiert.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan I-216 ist bei der weiteren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden.

## **4.4 Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes I-216 fand in der Zeit vom 05. Dezember 2005 bis einschließlich 09. Januar 2006 statt und wurde am 25. November 2005 im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 auf Seite 4389 sowie in drei Berliner Tageszeitungen fristgerecht bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches).

Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen 5 schriftliche Stellungnahmen ein; eine davon stammt von einem Träger öffentlicher Belange.

#### Inhalt der planungsrelevanten Stellungnahmen und deren Abwägung

1. Es wurde vorgeschlagen, die Grundstücke Mauerstraße 78-80 als Mischgebiet festzusetzen, um eine Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung zu ermöglichen. Eine Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung in den unteren Geschossen der beiden Bestandsgebäude sei mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gegeben.

##### Abwägung:

Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Festsetzung der genannten Grundstücke als Kerngebiet folgende Aspekte berücksichtigt:

1. die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen kerngebietstypischen Nutzungen entlang der Mauerstraße,
2. die gerade erfolgte Umnutzung des auf dem Grundstück Nr. 79 befindlichen Umspannwerks zu Büro- und Geschäftsgebäuden, die von Zeit zu Zeit auch als Veranstaltungsort genutzt werden,
3. die Erschließung des Umspannwerk-Komplexes von der Mauerstraße über das Grundstück Mauerstraße 78-80.

Auch bei Festsetzung eines MI wäre – wenn der Grundstückseigentümer eine andere Nutzung, wie z.B. Läden, anstrebt – eine Sicherung der Wohnnutzung in den unteren Geschossen nicht gewährleistet.

Im Gesamtbereich wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1, 3 und 4 ein Mindestanteil an Wohnungen gesichert. Des Weiteren können gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO Wohnungen im Kerngebiet als Ausnahme zugelassen werden. Die jetzt vorhandene Wohnnutzung genießt Bestandsschutz.

2. Zur Beruhigung der Dachlandschaft, die vom Gebäude des Umspannwerks aus eingesehen werden könne, wird eine Beschränkung der Lüftungstechnischen Anlagen in Größe und Höhe als sinnvoll erachtet.

##### Abwägung:

Lüftungstechnische Anlagen werden den technischen Erfordernissen entsprechend ausgebildet und i.d.R. nicht größer ausgestaltet als erforderlich. Eine Begrenzung der Größe und Höhe für derartige Anlagen im Geltungsbereich würde daher eine zu große Einschränkung für künftige Bauvorhaben im Plangebiet bedeuten und wird daher nicht verfolgt.

3. Ein Petent weist darauf hin, dass er im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange seine Interessen als Eigentümer des Grundstücks Zimmerstraße 92-94 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht analog den bisherigen Abstimmungen wiedergegeben sieht.

Es wird in diesem Zusammenhang auf ein gemeinsames Gespräch am 06.12.04 beim Plangeber mit Vertretern der zuständigen Bezirksverwaltung verwiesen.

Bezug nehmend auf einen Antrag auf Bauvorbescheid aus dem Jahre 2002 wird bedauert, dass eine vermeintliche Baukörperausweisung nicht festgesetzt werden sollte und sich die Ausgangssituation für eine individuelle und optimale Bebaubarkeit des in Rede stehenden Grundstücks in wesentlichen Punkten verschlechtern würde. So sollte im Zusammenhang mit der Änderung der Bauordnung die Abstandflächenproblematik neu bewertet werden.

Mit der vorliegenden Höhenausweisung sei ein Gestaltungsspielraum, der eine in der Höhe gestaffelte Bebauung unter Berücksichtigung einer maximalen Traufhöhe von 22,00 m über Gelände vorsieht, nicht gegeben.

Der mit dem Plangeber abgestimmte Entwurf werde der Bildung einer Raumkante zur Straße und Wahrung der typischen Kubatur durchaus gerecht.

Der zu sichernde Anteil von 40 % Wohnen stelle in der derzeitigen Vermarktungssituation eine extreme Belastung dar.

Die textliche Festsetzung, dass oberhalb des dritten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig seien, schränkt die angestrebte „erforderliche Flexibilität“ bei der Anordnung der Wohnungen im Gebäude wesentlich ein.

Der Freiraum für einen individuellen Nutzungs- und Gestaltungsmix sei damit aufgehoben.

Abwägung:

Eine Baukörperfestsetzung setzt einen relativ konkreten Planungsstand für eine konkrete Bebauung voraus.

Planungswille ist jedoch, um einen möglichst großen Spielraum für die Entwicklung der künftigen Bebauung zuzulassen, die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken Zimmerstraße 92-94 mittels einer großzügigen flächenmäßigen Ausweisung vorzunehmen.

In dem Gespräch mit dem Plangeber am 04.03.04 erklärte der Eigentümer, dass das vorgelegte Bauungskonzept aufgrund fehlender Investoren noch nicht umgesetzt werden könne.

Der Petent geht im Übrigen von einem Planungsstand der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aus. Zwischenzeitlich wurde zur Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planungsstand dahingehend geändert, dass der Abstand der Baugrenze zur nördlichen Grundstücksgrenze auf 10 m erweitert und durch textliche Festsetzung Wohnungen in Mischgebieten nur oberhalb des vierten Vollgeschosses gesichert werden.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke Zimmerstraße 92-94 wird dadurch nicht eingeschränkt.

Für die straßenseitige Bebauung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8 eine Bebauung mit der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bis an die westliche Baugrenze auf dem Grundstück Zimmerstraße 94 heran ermöglicht. Durch § 6 Abs. 5 der mit 1. Februar 2006 in Kraft tretenden neuen Bauordnung für Berlin werden die Abstandsflächen von bisher 1 H auf 0,4 H verringert.

Die Sicherung und Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur und der typischen Gebäudehöhen ist eines der Ziele des Bebauungsplans (vgl. Pkt. 2.3.1.2). Mit dem Gebäudeensemble an der Mauerstraße hat sich in besonderem Maß das architektonisch gewachsene Stadtbild eines Innenstadtquartiers innerhalb der Friedrichstadt erhalten. Der zum Großteil unter Denkmalschutz stehende Altbaubestand prägt wesentlich das Erscheinungsbild im östlichen Teil des Geltungsbereiches und verleiht dem Gebiet seine typische Ausprägung. Um diese zu sichern und trotz ergänzender Neubauten einen harmonischen Gesamteindruck zu erhalten, ist für den neu zu bebauenden westlichen Gebietsteil, und damit auch die Grundstücke Zimmerstraße 92-94, eine Traufhöhe von max. 57,0 m über NHN (entspricht 22,0 m ü. Gelände) und eine Gebäudeoberkante von max. 60,5 m über NHN (25,5 m ü. Gelände) festgesetzt. Im Zusammenhang mit den Regelungen zur Gebäudehöhe entlang der Straßen ist für die Neubebauung im Plangebiet durch textliche Festsetzung geregelt, dass bei Dachgeschossen Dachneigungen von maximal 60° zulässig sind, und bei Staffelgeschossen deren Außenwände so weit von der Fassade

zurückgesetzt werden müssen, dass sie innerhalb des 60° Neigungswinkels bleiben. Mit dieser Festsetzung wird bei höheren Gebäuden entlang der Straßen das typische Lichtraumprofil und die Straßenraum prägende Dachlandschaft gesichert und zur Einheitlichkeit des städtebaulichen Erscheinungsbildes beitragen.

Das vom Eigentümer vorgelegte Bebauungskonzept berücksichtigt weder die historischen Trauf- und Gebäudehöhen noch das typische Lichtraumprofil. Das Bebauungskonzept sieht auf den unmittelbar an den Denkmalbereich und ein Baudenkmal angrenzenden Grundstücken Zimmerstraße 92-94 in Teilbereichen eine Gebäudeoberkante von 28,4 m ohne einen Fassadenrücksprung vor. Dies widerspricht der mit dem Bebauungsplan verfolgten Sicherung und Weiterentwicklung der historischen und prägenden Struktur des Gebietes.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung eines Mindestanteils an Wohnungen im Geltungsbereich, insbesondere im engeren Umfeld der Flächen von Regierungs- und Bundeseinrichtungen (vgl. Pkt. 2.3.1.1). Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass in den Mischgebieten, d.h. auch den Grundstücken Zimmerstraße 92-94, oberhalb des vierten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Rechnerisch lassen sich bei Annahme einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,0-3,5 m bei Ausnutzung der o.a. im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten 7 bis 8 Vollgeschosse realisieren. Damit kann rechnerisch ein Wohnanteil von ca. 50 % realisiert werden.

Die Lage der Mischgebiete an den weniger stark befahrenen Straßen sowie die festgesetzte Lage der Wohnungen in den oberen Gebäudeteilen berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichern einen ausreichenden Freiraum für einen Nutzungs- und Gestaltungsmix bei der Bebauung der Grundstücke (vgl. Pkt. 2.3.1.1).

Der Wohnanteil wird aus den o.a. Gründen nicht reduziert.

4. Die geplante Bebauung solle die Grundgedanken des „Berliner Dialoges“ berücksichtigen und die Fassadengestaltung könne in einen baulichen Dialog mit den künftigen Neubauten am Leipziger Platz treten.

Abwägung:

Diese Anregung betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Die Fassadengestaltung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Der Erhalt von kleinen Grünflächen und der Radwegeausbau solle geprüft werden.

Abwägung:

Im Bebauungsplan ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage“ festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6. Gemäß § 166 BauGB seien in Entwicklungsgebieten Bebauungspläne ohne Verzug aufzustellen. Ein Bebauungsplan könne 12 Jahre nach der Festlegung eines Entwicklungsgebietes nicht mehr mit diesem begründet werden, vielmehr müsse der Entwicklungserfolg der bisherigen Maßnahmen beurteilt werden.

Abwägung:

Die gesetzliche Vorgabe, ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen, bedeutet, dieses entsprechend den Erfordernissen der beabsichtigten Entwicklung zu tun. Dieses ist für das Plangebiet entsprechend erfolgt. Darüber hinaus wurden die seit 1993 eingetretenen

Veränderungen der Rahmenbedingungen in der Abwägung berücksichtigt. Das Bebauungsplanverfahren entspricht damit den gesetzlichen Bestimmungen.

7. Die Bauflucht der Wohnbebauung nördlich des Plangebietes sei auch historisch. Diese Bauflucht sei allerdings ohne erkennbare Rechtsgrundlage an der Ecke Wilhelmstraße durch rücksichtslose Baupolitik zerstört worden. Eine nachhaltige Aufwertung der Leipziger Straße durch eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität sei damit buchstäblich verbaut worden.

Abwägung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren.

8. Der Bebauungsplan ordne sich in die Reihe der Bebauungspläne ein, die sich nicht an die Vorgaben der BauNVO hielten. Wenn die Bauverwaltung diese für ungeeignet hält, müsse sie geändert werden.

Abwägung:

Die BauNVO wird durch den Bebauungsplan nicht ignoriert, vielmehr wird die in § 17 Abs. 2 der BauNVO eingeräumte Überschreitung der Obergrenzen des Absatzes 1 für das Maß der baulichen Nutzung in Anspruch genommen.

Bei der BauNVO handelt es sich um ein Bundesgesetz, welches auch nur auf dieser Ebene geändert werden kann.

9. Die Begründung der Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO sei nicht stichhaltig. Ohne explizit angegebenen Flächenbedarf sei nicht erkennbar, warum eine Überschreitung stattfinden müsse. Auch ein dicht bebautes Stadtgefüge sei mit der Einhaltung der BauNVO vereinbar.

Abwägung:

Die Regelungen der BauNVO werden eingehalten, indem die in § 17 Abs. 2 der BauNVO eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit für das Maß der baulichen Nutzung in Anspruch genommen wird. Die festgesetzten Nutzungsmaße entsprechen sowohl den Aussagen der städtebaulichen Gutachten zu der Entwicklung dieses Gebietes und den Intentionen des FNP als auch dem vom Bund konkret angegebenen Flächenbedarf für die Bundesnutzungen. Sie orientieren sich auch an den bestehenden Nutzungen im Plangebiet und in seiner Umgebung.

Die Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO wird durch die besonderen städtebaulichen Anforderungen an dieses Gebiet im Bereich der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ zur Realisierung des Flächenbedarfs für die Bundesnutzungen und zur Integration der großen komplexen Verwaltungseinheiten in das dicht bebaute Stadtgefüge, die zentrale Lage und die angestrebte innerstädtische Struktur erforderlich (vgl. Pkt. 2.3.1.2).

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes wird durch folgende Umstände und Maßnahmen im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO ausgeglichen, denn durch:

- die überwiegend geschlossene Blockrandbebauung entstehen ruhige Innenbereiche und durch die Anordnung der überbaubaren Flächen große zusammenhängende Freiflächen im Blockinnenbereich,
- die Anordnung der Baugebiete mit Wohnanteil im Blockinnenbereich, die Festsetzungen zur Höhenlage und zur Anlage begrünter Hof- und Dachbereiche wird eine gute Wohnqualität gesichert.

- die z. Zt. schon hervorragende, durch die geplante zusätzliche U- und Straßenbahnlinie künftig noch verbesserte ÖPNV-Anbindung, werden die mit einer hohen baulichen Verdichtung einhergehenden negativen Effekte des motorisierten Individualverkehrs im Plangebiet voraussichtlich kaum auftreten,.
- die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein relativ hoher Anteil an Vegetationsflächen gesichert, die mikroklimatische Effekte gewährleisten,
- die Festsetzung schadstoffarmer Heizungsarten werden die Emissionsbelastungen so gering wie möglich gehalten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit nicht beeinträchtigt und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

10. Eine übermäßige Dichte im zentralen Stadtbereich bedeute angesichts der demographischen Entwicklung nicht den Stop der Zersiedlung der Peripherie, sondern Leerstand in den Subzentren. Diese Auswirkungen seien leider auch nicht in diesem Bebauungsplan thematisiert.

Abwägung:

Im Bebauungsplan wird keine übermäßige, sondern eine der zentralen Lage entsprechende bauliche Dichte gesichert (vgl. Pkt. 1.2.1 und 2.3.1.2). Die festgesetzten Nutzungsmaße entsprechen sowohl den Aussagen der städtebaulichen Gutachten zu der Entwicklung dieses Gebietes als auch den bestehenden Nutzungen im Plangebiet und in seiner Umgebung sowie den Intentionen des FNP; sie berücksichtigen auch den vom Bund konkret angegebenen Flächenbedarf für die Bundesnutzungen.

Da der Bebauungsplan überwiegend Sondergebiet „Bundesregierung“, Gemeinbedarf sowie ein (bestehendes) Kerngebiet festsetzt, kann dem Bebauungsplan nicht entgegen gehalten werden, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Leerstand in den Subzentren verursacht wird.

11. Die Gutachten, auf denen die Planungen beruhen, seien aus dem selben Grund nur mit großer Vorsicht zu genießen – sie hätten die demographische Entwicklung, wie sie seit 1995 zu beobachten sei, nicht hinreichend antizipiert.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden sei auch gewährleistet, wenn Boden nicht versiegelt, sondern als Freizeit- und Erholungsfläche nutzbar ist. Besonders groß seien die Restflächen im Innenbereich nicht.

Abwägung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ und setzt u.a. als Angebotsplanung überwiegend Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bundesregierung“ und bestehende Kerngebietsnutzung sowie Mischgebiet fest. Dass momentan ein Rückgang der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen ist, heißt nicht, dass jegliche Planung auch zurückzunehmen ist, zumal sich die Situation schnell wenden kann.

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere u.a. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung zu nutzen.

Mit der Festsetzung des in Rede stehenden Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für das Bauen in der Innenstadt, unter gleichzeitiger Nutzung der infrastrukturellen Bedingungen, geschaffen.

Weiterhin sind gemäß § 8 BauGB Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Dieser stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-216 Sonderbaufläche Hauptstadtfunktion, Wohnbaufläche und Ein-

zelhandelskonzentration dar, aber keine Freizeit- und Erholungsflächen. Mit dem Bebauungsplan wird im Übrigen eine bestehende Grünfläche durch Festsetzung als „Private Parkanlage“ für Freizeit und Erholung gesichert und durch die Festlegung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grünflächenanteil innerhalb des Baublocks quantitativ (es entstehen zusammenhängende Freiflächen) erhöht.

12. Die Traufhöhenfestlegung widerspräche den vorher gemachten Ausführungen über den sparsamen Einsatz von Grund und Boden.

Abwägung:

Der Versiegelungsgrad und damit der Umgang mit Grund und Boden wird nicht durch die Traufhöhenfestlegung, sondern die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

13. Die geschlossene Raumkante entlang der Wilhelmstraße sei abzulehnen. Sie sei viel zu lang und ignoriere völlig die Bauweise des Finanzministeriums. Die geplanten Tagungs- und Kongressräume verlangen zudem nach angemessenen Eingangssituationen.

Abwägung:

An der Wilhelmstraße ist eine Unterbrechung der Randbebauung festgesetzt („Stadtschlitz“). Sie liegt in Höhe der historischen Wegeverbindung „Buchhändlerweg“, um diesen zumindest visuell erlebbar zu erhalten und die Sicht auf den charakteristischen Rundbau des Umspannwerkes frei zu halten.

Da Baugrenzen und nicht Baulinien festgesetzt werden, ist an der Wilhelmstraße ebenso die Entwicklung einer weitgehend geschlossenen Raumkante als auch einer durch Rücksprünge gegliederten Straßenfront möglich.

14. Da nicht ersichtlich sei, wieso das laufende Verfahren bis zum 20. Juli 06 abgeschlossen sein werde, fehlt der jetzt vorgeschriebene Umweltbericht.

Abwägung:

Mit der öffentlichen Auslegung ist der letzte der nach geltendem BauGB erforderlichen Verfahrensschritte erfolgt. Daher wird davon ausgegangen, dass bis zum 20. Juli 06 der Bebauungsplan I-216 vom Senat beschlossen wird, die Zustimmung des Abgeordnetenhauses erhält und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin verkündet wird. Somit ist kein Umweltbericht erforderlich.

15. Entgegen der in der Bebauungsplanbegründung zum Ausdruck kommenden Annahme, dass der Bund einen Eigenbedarf an den als Sondergebiet Bund im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen habe, bestehe ein solcher Bedarf von Bundesseite gerade nicht bzw. sei nicht zweifelsfrei.

Auf Bundesseite werde derzeit geprüft, ob überhaupt noch ein Bedarf für Erweiterungsflächen des Finanzministeriums auf Flächen des so genannten Postblockes bestehe.

In Ermangelung eines gesicherten Bundesbedarfes sei die Festsetzung als Sondergebiet Bundesregierung nicht möglich.

Abwägung:

Es ist nicht der Fall, dass der Bund die Aufgabe der Flächen im Postblock prüft. Im Gegenteil werden aufgrund seiner noch nicht vollständig nach Berlin umgezogenen und der derzeit noch in Mietobjekten untergebrachten Bereiche der Verfassungsorgane die Flächen nach wie vor benötigt. Wie bereits oben dargelegt und durch den Bund neuerlich bestätigt, bedarf es auch weiterhin der Flächen mit der Ausweisung Sondergebiet „Bundesregierung“.

Der Bund hat unverändert Bedarf an den im Bebauungsplan als Sondergebiet „Bundesregierung“ ausgewiesenen Flächen und damit auch am Grundstück Leipziger Straße 8 für eigene Unterbringungszwecke angemeldet. Das erwähnte Grundstück ist ausschließlich von Grundstücken des Bundes umgeben. Die Bundesregierung beabsichtigt, ihre Flächen in diesem Bereich zu arrondieren und sie für ihre eigenen Zwecke als Sondergebiet zu nutzen.

Durch die Einbeziehung des Grundstücks Leipziger Straße 8 – Flurstück 227 mit einer Größe von 1.115 m<sup>2</sup> - in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-216 soll eine geschlossene, der Bundesregierung zugeschriebene Sondergebietsfläche entwickelt werden. Verfassungsorgane haben besondere Anforderungen an ihre Liegenschaften, die gewährleistet werden müssen. So ist das Grundstück nur unter Aufsicht zu betreten. Der Zuschnitt muss also so gewählt werden können, dass eine Überwachung möglich und realisierbar ist, um unbefugtes Betreten zu verhindern. Daher hat die Geschlossenheit der Liegenschaft eine hohe Bedeutung und lässt einen Einschluss eines privaten Geländes nicht zu. Auch könnten von einem unmittelbar angrenzenden Grundstück schwer überschaubare Sicherheitsrisiken ausgehen, zumal der jetzige Eigentümer bereits durch Ausschreibung kundgetan hat, dass er sein Grundstück veräußern will. Auf den künftigen Eigentümer und Nutzer hätte die Bundesregierung ggf. wenig Einfluss und wäre u.U. den negativen Auswirkungen von dem Nachbargrundstück ausgeliefert.

Auch für die Funktionsfähigkeit eines Ministeriums sind bei der Bebauung wichtige innere Arbeitsabläufe zu gewährleisten. Eine Einschränkung durch die Berücksichtigung einer Fläche, die so an die Bundesliegenschaft angrenzt, dass sie als innerhalb der Gesamtfläche liegend betrachtet werden muss, ist aus der Sicht der Bundesregierung nicht hinnehmbar. Gemäß § 247 Abs. 3 BauGB stellt die Bundesregierung ihre Erfordernisse eigenständig fest. Der Gesetzgeber hat bewusst den Verfassungsorganen einen Vorrang eingeräumt, in dem er der Gemeinde die Entscheidung entzogen hat, die Erfordernisse von Bundesregierung, Bundestag und Bundesrat mit zu definieren. Wenn also die Bundesregierung in dem vorliegenden Fall dargelegt hat, dass sie die Größe der Fläche und die geschlossene Liegenschaft durch die Einbeziehung des Grundstückes Leipziger Str. 8 als ihr Erfordernis ansieht, ist diesem Erfordernis eine besondere Bedeutung in der Abwägung einzuräumen.

Ziele der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“, sind neben der Ansiedlung von Regierungsfunktionen auch die Erhaltung und Entwicklung von Wohnen und die Sicherung erhaltenswerter Bausubstanz aus städtebaulichen, nämlich multifunktionalen Interesse. Das in Rede stehende Grundstück ist auch aufgrund seiner Lage und städtebaulichen Einbindung in den Block nicht isoliert zu betrachten. Die gewünschte und gebotene Nutzungsvielfalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dann nicht „effektiv“, wenn das Grundstück als einziges privat genutzt wird. Für die Bildung eines eigenen städtebaulichen Charakters („eigenständiger Wohn- / Versorgungsbereich innerhalb des Blockes“) ist das Grundstück zu klein.

Intensität, Art, Ausmaß und Gewicht der durch den Bebauungsplan bewirkten aktuellen Beeinträchtigung des Grundeigentums wurde unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsprinzips bei der planerischen Abwägung berücksichtigt.

Dabei ist auch zu gewichten, dass der Eingriff in die private Nutzung des Grundstückes insoweit gemildert wird, als die tatsächliche Nutzung der Fläche als Parkplatz verhältnismäßig gering zu bewerten ist.

Die der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Belange – die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt ergeben – sind so gewichtig, dass die verfassungsrechtlich durch Artikel 14 Abs. 1 GG gewährleisteten Befugnisse des Grundeigentümers eingeschränkt werden und das Grundstück von der Privatnutzung gänzlich ausgeschlossen wird.

Dies begründet sich im § 247 Abs. 1 BauGB, wonach den Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben besonders Rechnung zu tragen ist.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind einerseits insbesondere die Ergebnisse einer vom Land Berlin beschlossenen städtebaulichen Planung im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB und andererseits die Belange der privaten Grundstückseigentümer gewichtet worden. Die Abwägung der unterschiedlichen Interessen ergab, dass hierbei das private Interesse an der Nutzung des Grundstücks Leipziger Straße 8 gegenüber dem öffentlichen Interesse zur Sicherung von Sondergebietsfläche im Sinne des § 247 Abs. 1 BauGB – wobei den Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben besonders Rechnung zu tragen ist – zurücktreten musste. Dies ist aus der Sicht der Planverfasser auch deshalb möglich, weil der Eigentümer sein Grundstück veräußern möchte und die Bundesregierung bereits erklärt hat, dieses Grundstück nach den gesetzlichen Vorschriften zu erwerben. Der Eigentümer kann also seine Liegenschaft verwerten.

Der Bund hat im Laufe des Bebauungsplanverfahrens diesbezüglich keinen Änderungsbedarf angemeldet, auch nicht im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes I-216, die gerade erst (vom 05.12.2005 bis einschließlich 09.01. 2006) stattgefunden hat.

#### **4.4.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

Die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Äußerungen führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### **4.5 Zustimmung des Abgeordnetenhauses**

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplanes I-216 vom 1. Dezember 2005 am 8 Juni 2006 gemäß § 9 Abs. 3 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches zugestimmt und damit die Interessenabwägung gebilligt.

#### **4.6 Überleitungsvorschrift**

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 245c Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1989 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) nach dem Baugesetzbuch in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung weitergeführt, da der Bebauungsplan vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet wurde.

Das Bebauungsplanverfahren, das vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist, 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 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (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 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 27. Juni 2006

Ingeborg...J...u...n...g...e...-...R...e...v...e...r

Senatorin für Stadtentwicklung

# **V E R O R D N U N G**

## **über die Festsetzung des Bebauungsplans I-216 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte**

Vom 27. 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-216 vom 1. Dezember 2005 für das Gelände zwischen Leipziger Straße, Mauerstraße, Friedrichstraße, Zimmerstraße und Wilhelmstraße mit Ausnahme der Grundstücke Mauerstraße 90, 93, Friedrichstraße 205 und Zimmerstraße 85-87 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
2. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
  3. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
  4. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
  5. 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.