

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

II-145b

für das Gelände zwischen Paulstraße, Bahnanlage, Ingeborg-Drewitz-Allee, der westlichen Grenze des Flurstücks 462 (Kanzlerpark) und Joachim-Karnatz-Allee sowie die Grundstücke Joachim-Karnatz-Allee 1/47, Teilflächen des Grundstücks Paulstraße 20D, die Stadtbahnbögen Nr. 364, 383 und 387 und Abschnitte der Joachim-Karnatz-Allee im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 15. Mai 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 19 vom 03.06.2006, S. 470

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

- 1. Veranlassung und Erforderlichkeit**
- 2. Plangebiet**

II. Planinhalt

- 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**
- 2. Intensionen des Planes**
- 3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2 Verkehrliche Anbindung und Erschließung des Gebietes
 - 3.3 Ruhender Verkehr
 - 3.4 Öffentliche Grünfläche
 - 3.5 Alleen
 - 3.6 Bahndurchfahrten
 - 3.7 Soziale Infrastruktur
 - 3.8 Nachrichtliche Übernahmen

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

- 1. Auswirkungen auf die Umwelt**
- 2. Eingriff in Natur und Landschaft**
- 3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

IV. Verfahren

- 1. Aufstellungsbeschluss**
- 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
- 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
- 4. Öffentliche Auslegung**
- 5. Überarbeitung des Verfahrens**
- 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
- 7. Öffentliche Erörterung und öffentliche Auslegung**
- 8. Zustimmung des Abgeordnetenhauses**
- 9. Planreifeerklärung**

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans II-145b, dessen Verfahren mit Beschluss des damaligen Bezirksamtes Tiergarten am 29. Januar 1991 eingeleitet wurde und aus dem nach der Teilung 1994 der Bebauungsplan II-145b hervorging, war die Erforderlichkeit der städtebaulichen Neuordnung des Geländes des ehemaligen Güterbahnhofs Berlin-Spreeufer (Teil des ehemaligen Hamburg-Lehrter-Güterbahnhofs).

Die bisherige, gewerbliche, flächenintensive Nutzung entsprach nicht mehr dem Planungsziel des Zusammenwachsens beider Stadthälften sowie der Verlagerung des Regierungssitzes nach Berlin in den Spreebogenbereich und in diesem Zusammenhang der beabsichtigten Ausweisung eines Wohngebietes auf dem Moabiter Werder.

Der Bebauungsplan II-145b soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet – hier Wohnen für Bundestagsabgeordnete und Bundesbedienstete - sichern sowie Flächen mit der Zweckbestimmung Kerngebiet, öffentliche Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festsetzen.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) weist den gesamten Bereich als Nichtbaugebiet aus. Diese Festsetzung wurde nicht übergeleitet, da sie nicht der Systematik und den materiellen Anforderungen des § 9 des Bundesbaugesetzes entsprach. Zudem hat sie der seinerzeitigen Planfeststellung der Bahnanlagen widersprochen.

Sofern die zwischenzeitlich angesiedelten gewerblichen Anlagen mit fachplanerischer Zweckbindung im Einklang standen, richtete sich die Zulässigkeit dieser Errichtung hierbei nach § 34 BauGB.

Die Planersatzvorschriften des Baugesetzbuchs, die §§ 34 und 35 BauGB, sind nicht geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten; insofern war für die Realisierung der Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

2. Plangebiet

Lage in der Stadt

Der Planbereich liegt im westlichen Teil des Moabiter Werders, einem Gebiet nördlich der Spree in unmittelbarer Nähe zum Parlaments- und Regierungsviertel. Er wird im Norden durch den Bahnviadukt, im Süden durch die Grünanlage an der Spree und im Westen durch die Paulstraße begrenzt. Die Größe des Baugebietes beträgt ca. 31.400 qm. Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 48.300 qm (Baulandfläche, Straßenland und öffentliche Parkanlage).

Obwohl für das Gelände dieses Wohnbereiches auf dem Moabiter Werder ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt wurde, ist er Teil eines städtebaulichen Gesamtplanes, der in seinem unmittelbaren Umfeld durch die sozialen Infrastruktureinrichtungen an der Paulstraße - Grundschule, Sporthalle, Kindertagesstätte - (Bebauungsplan II-145a festgesetzt am 13. September 2005) sowie einer öffentlichen Parkanlage entlang an der Spree ergänzt wird (Bebauungsplan II-147 festgesetzt am 13. September 2005).

Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaft ist seit dem 1. August 1994 vom Bundeseisenbahnvermögen in den Besitz des Bundesministerium für Finanzen (BMF - Allgemeines Grundvermögen) überführt worden.

Planerische Ausgangssituation

Realnutzung

Das Gelände des Moabiter Werders liegt am nördlichen Rand des Tiergartens und war seit Beendigung der Nutzung als Güterbahnhof Gewerbestandort. Zwischenzeitlich wurde die Umstrukturierung des Gebietes weitestgehend fertiggestellt; die Wohnungsbauten wurden errichtet.

Die westlich der Paulstraße liegende Dreiecksfläche zwischen Viadukt und Spree ist als öffentliche Parkanlage angelegt. (Bebauungsplan II-202 festgesetzt am 11. Dezember 1997).

Der östlich des Geltungsbereichs gelegene innere Spreebogen (Bebauungsplanentwürfe II-200a und II-200d,g,h,i) ist ein räumlicher Schwerpunkt für die Einrichtungen des Bundes in Berlin. Das Reichstagsgebäude, in dem die Plenarsitzungen des Deutschen Bundestages stattfinden, die Parlamentsneubauten im Alsenblock und den Dorotheenblöcken sowie Bauten des Bundeskanzleramtes einschließlich der ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen bilden zusammen mit dem in der Planung/ Realisierung befindlichen Kreuzungsbahnhof Lehrter Bahnhof/ Hauptbahnhof (Bebauungsplanentwürfe II-201a bis II-201d) künftig einen zentralen Ort in der Stadt.

Entwicklungsbereich

Der gesamte Bereich des Bebauungsplans II-145b ist Teil des Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahme 'Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel' und wurde als städtebaulicher Entwicklungsbereich durch Verordnung vom 17. Juni 1993 (GVBl. S. 268) förmlich festgelegt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt im Plangebiet Wohnbauflächen W1 mit einer mittleren blockbezogenen Geschossflächenzahl (GFZ) über 1,5 entlang der Bahntrasse dar, so dass mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes die Entwickelbarkeit aus dem FNP gegeben ist. Der Flächennutzungsplan stellt des weiteren auf der Bahntrasse, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, auf der Werftstraße/ Flemingstraße einen Bahnhof dar. Nachdem das Land am 29. April 1996 auf den dargestellten Bahnhof verzichtete, hat am 12. Dezember 1996 das Abgeordnetenhaus von Berlin der Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 246 Absatz 3 BauGB i.V.m. § 8 Absatz 4 BauGB, im Teilbereich Werftstraße zugestimmt (Zustimmung zum Wegfall der Darstellung des S-Bahnhofes Werftstraße). In diesem Fall wurde vereinbart, dass die Anwendung der Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB möglich sind, da sich die Berichtigung nur mittelbar aus der Festsetzung des Bebauungsplans ergibt.

Zwischen den Wohnbauflächen und der Spree sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) weist den gesamten Bereich als Nichtbaugebiet aus. Diese Festsetzung wurde nicht übergeleitet, da sie nicht der Systematik und den materiellen Anforderungen des § 9 des Bundesbaugesetzes entsprach. Zudem hat sie der seinerzeitigen Planfeststellung der Bahnanlagen widersprochen.

Sofern die zwischenzeitlich angesiedelten gewerblichen Anlagen mit fachplanerischer Zweckbindung im Einklang standen, richtete sich die Zulässigkeit dieser Errichtung hierbei nach § 34 BauGB.

Straßenfluchtlinien

In der Paulstraße sind am 28. Januar 1862 durch Allerhöchste Cabinets Ordre die Straßen- und Baufluchtlinien festgelegt worden. Diese werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben.

Planfeststellung

Anschließend an den Moabiter Werder sind Anlagen der Schnellbahnverbindung Hannover-Berlin auf und an der Stadtbahn seit dem 30. April 1996 planfestgestellt.

Die Fläche des ehemaligen Hamburg-Lehrter Güterbahnhofs, Gemarkung Tiergarten, Flur 52, Flurstück 266/4 und Flurstück 267/2, wurde mit Bescheid vom 5. September 1996 aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung entlassen (entwidmet). Es unterliegt somit der Planungshoheit der Gemeinde. Ausgenommen war ein 2,0 breiter Streifen entlang dem Stadtbahnviadukt, der für die Abwicklung des Eisenbahnbetriebes benötigt wurde (Randbalken, Unterkonstruktion für Oberleitungsmasten, Betonkonsolen für Signalausleger). Dem Antrag der Deutschen Bahn AG auf Entwidmung dieses Streifens wurde vom Eisenbahn- Bundesamt (EBA) zum damaligen Zeitpunkt nicht entsprochen. Daher wurde die die Bahnanlage begleitende Straße ohne Berücksichtigung des Streifens hergestellt. Aus städtebaulichen Gründen besteht nunmehr kein Erfordernis diese Fläche im Geltungsbereich zu belassen.

Kreuzungsvereinbarungen

Zwischen der Deutschen Bahn Aktiengesellschaft, vertreten durch die DB Projekt GmbH - DBAG -und dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. XII, wurden am 14. Dezember 1998 und 16. Dezember 1998 für die Viaduktbögen Nr. 362, 364, 367, 383 und 387 Kreuzungsvereinbarungen zur Herstellung von Durchfahrten geschlossen.

Erschließung

MIV- (Motorisierter Individual Verkehr):

Das Planungsgebiet ist durch die Paulstraße, an der beidseitig Radwege vorhanden sind erschlossen sowie ergänzend durch die Stadtbahnbögen Nr. 364, 383 und 387, die in die Lüneburgerstraße übergehen.

ÖPNV- (Öffentlicher Personennah-Verkehr):

Das Gebiet ist durch die S-Bahnhöfe der Stadtbahn (Lehrter Bahnhof und Bellevue) und durch Buslinien erschlossen. Die Entfernung zum S-Bahnhof Bellevue beträgt ca. 0,7 km, zum Lehrter Bahnhof ca. 1,3 km.

Versorgungsleitungen

Das Gebiet ist ausreichend für die festgesetzte Nutzung erschlossen.

Der Anschluss an die Elektroenergieversorgung, Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Kommunikationstechnik erfolgt von der Paulstraße.

Es ist möglich, das Gelände des Moabiter Werders an das Fernwärmenetz und Erdgasnetz anzuschließen. Die Trassen zur Erschließung der Grundstücke liegen vollständig im öffentlichen Straßenland.

Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramms wird das Plangebiet dem Landschaftsbild „Grüne Mitte“ zugeordnet. Unter Berücksichtigung gegenwärtiger Nutzungsansprüche (Regierung und Parlament) ist ein vegetationsgeprägter Gesamttraum zu erhalten, bei dem die „Schichten“ der Stadtentwicklung erfahrbar bleiben.

Das Plangebiet gehört zum Vorranggebiet Klimaschutz mit klimatischer Entlastungsfunktion für das umliegende Stadtgebiet. Angestrebtes Ziel des Landschaftsprogramms ist die Erhaltung und Entwicklung der positiven klimatischen Wirkungen durch Sicherung klimatisch wirksamer Freiräume, Verbesserung des Luftaustausches und Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

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

Ökologische Situation

Der Moabiter Werder grenzt im Norden an ein hochverdichtetes innerstädtisches Wohngebiet. Alle für derartige Gebiete typischen Umweltbelastungen treten dort auf: hohe Schadstoffbelastungen der Luft, Überwärmung mit häufig auftretender Schwüle, hohe Bodenversiegelung.

Seit dem Auslaufen der Nutzung als Güterbahnhof wurde das Gelände als Lagerfläche genutzt für Massengüter wie Baustoffe, Kohlen, etc. und durch Gewerbetriebe verschiedener Branchen. In dem ehemaligen Bahnverwaltungsgebäude an der Paulstraße arbeitete bis Ende 1994 eine Großspedition.

Der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung entsprechend war der Boden in großen Teilen weitgehend versiegelt (Kopfstein-, Basalt-, oder Verbundsteinpflaster, Beton oder Asphalt) oder durch Verdichtung und Verunreinigung in seiner natürlichen Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt mit den Funktionen Standort für Flora und Fauna, Wasserhaushalt und Kleinklima stark beeinträchtigt.

Altlasten

Aufgrund der vermuteten Altlasten sowie der Verdachtsflächen des Bodenbelastungskatasters wurde 1990 von der NAFU (Naturwissenschaftliches Forschungs- und Untersuchungslaboratorium) im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz eine Altlastenerkundung durchgeführt. Die Ergebnisse, durch aktuelle Erkundungen ergänzt, wiesen innerhalb des Geltungsbereiches keine erwähnenswerten Kontaminationen im Boden und im Grundwasser auf. Lediglich in der Auffüllschicht, oberhalb der Gründungsebene, bis zu einer maximalen Dicke von 3,0 m, wurden punktuell leichte Überschreitungen der Einbau- bzw. Eingriffswerte festgestellt.

Aus den Rechercheergebnissen war nach dem vorliegenden Kenntnisstand kein Handlungsbedarf im Sinne einer Gefahrenabwehr oder einer planungsrechtlichen Berücksichtigung bzw. die Unvereinbarkeit mit der beabsichtigten Ausweisung ableitbar.

Aufgrund der festgestellten Bodenkontaminationen war nur eine eingeschränkte Verwendung von Aushubmaterial möglich. Entsprechend der Ermittlung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr H VIII A lagen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Es liegt in der Verantwortung des Eigentümers, im Zuge der Baumaßnahmen geeignete Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

Bodenbeschaffenheit und Wasserstände

Das Gelände besteht aus aufgeschüttetem Boden über ehemaligen Talböden der Spreeniederung mit faulschlammhaltigen Sanden und Flachmoortorfen. Die Geländehöhen liegen etwa bei 33,00 m üNN bis 34,40 üNN.

Nach der Baugrunderkarte von Berlin liegt der tragfähige Baugrund im geplanten Bebauungsgebiet für normale Belastung in einer Tiefe von 4,0 m bis 6,0 m bzw. 6,0 m bis 8,0 m im südlichen Baubereich zur Spree.

Der Grundwasserspiegel, gemessen im November 1995, wurde zwischen 2,56 m und 3,44 m unter Gelände, entsprechend einer Höhe von +30,81 m bis +30,79 m üNN festgestellt (Messung der GWAC- Gesellschaft für Wirtschafts- und Altlasten Consulting mbH).

Der höchste Grundwasserstand wurde für 1945/ 1946 mit 31,60 m üNN angegeben.

Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung Mitte wurde am 18.11.2004 beschlossen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung Wohnen dargestellt sowie entlang des Ufers der Spree ein Grünzug. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des Bereichsentwicklungsplans.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die städtebauliche Grundkonzeption wurde im Rahmen des Planungsverfahrens "Zentraler Bereich" seit 1982 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz erarbeitet. Die so entstandene Konzeption ist sowohl in den Flächennutzungsplan als auch als Vorgabe in die nachfolgenden Wettbewerbe eingegangen.

Auf der Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs von 1988/1989 (Preisträger Architekten Reidemeister/ Glässel) sowie verschiedener Bauwettbewerbe sind vom Bezirksamt Tiergarten für den Bereich des westlichen Teils des Moabiter Werders die Bebauungspläne II-145 (Wohnen, Grundschule, Sporthalle, und Kindertagesstätte) und II-147 (Öffentliche Parkanlage entlang der Spree) aufgestellt worden.

Beide Pläne wurden zwischenzeitlich festgesetzt.

Mit der Entscheidung für Berlin als Regierungs- und Parlamentssitz hat das Land Berlin im Herbst 1991 dem Bund den Moabiter Werder als Wohnstandort für Bundestagsabgeordnete und Bundesbedienstete angeboten. Aufgrund der Nachbarschaft zum Parlamentsviertel im Spreebogenbereich ist das Gelände als ein solcher Wohnstandort prädestiniert.

Der Deutsche Bundestag hatte durch Beschluss der Bau- und Konzeptkommission am 12. März 1992 das Angebot angenommen.

Unter Berücksichtigung der Bedenken des Bundes gegen die bis dahin vorliegende Konzeption des Wohnbereiches und in Beziehung zu dem am 18. Februar 1993 entschiedenen städtebaulichen Entwurf des Spreebogenbereiches mit dem Kanzlerpark auf dem Moabiter Werder, wurde im Senatsausschuss "Berlin 2000" am 14. Februar 1994 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf II-145 zu überarbeiten und ihn in einen Infrastrukturtail (II-145a) und in einen Wohnungsteil (II-145b) zu teilen.

Die Flächendispositionen (Wohnbauflächen, Parkanlage, Infrastruktur), wie sie in den Entwürfen zu den Bebauungsplänen II-145 und II-147 entwickelt waren, blieben prinzipiell erhalten.

Im Auftrag zweier bundeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wurden Entwürfe zu einer Neubebauung (in Form eines städtebaulichen Gutachtens) erarbeitet. Der Entwurf sah, unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen aus der Nähe zum geplanten Bundeskanzleramtsgelände, den Bau von rund 770 Appartements und Wohnungen für Bundestagsabgeordnete und Bundesbedienstete vor. Ihm wurde in der 47. Sitzung der Baukommission des Ältestenrates am 16. Juni 1994, im Gemeinsamen Ausschuss am 20. Juni 1994 und von dem Senatsausschuss 'Berlin 2000' am 1. Juni 1994 zugestimmt.

Der auf dem städtebaulichen Entwurf aufbauende Bebauungsplan II-145b war verbindliche Grundlage des im Juni bis Oktober 1995 ausgeschriebenen Realisierungswettbewerbs für das allgemeine Wohngebiet.

Geladen waren hierzu die Preisträger der bisherigen Verfahren sowie weitere zugeladene Teilnehmer. Ziel des Wettbewerbsverfahrens war es nicht nur, herausragende architektonische

Entwürfe zu erlangen, sondern auch Konzepte darzulegen, die die wirtschaftlichen und ökologischen Ansätze in besonderer Weise berücksichtigen. Der Entwurf sollte mit den Ansprüchen an eine zeitgemäße Architektur verbunden werden.

Wettbewerbsentscheid

Statt der verbindlichen Grundlage - Gebäuderiegel entlang der Bahn sowie eine zur Spree geöffnete kammförmige Bebauung - hatte die Jury, in Abweichung der Auslobung außerhalb des Verfahrens, in einem 'Sonderrundgang' von der Möglichkeit eines Sonderankaufs der Arbeit des Architekten Dipl. Ing. Georg Bumiller Gebrauch gemacht.

Dieser Entwurf verwirklichte eine neue städtebauliche Idee für diesen zentralen Ort, in der Nähe vom künftigen Regierungsviertel, Lehrter Bahnhof und Tiergarten. Er bildete den Bereich zwischen der Bahnlinie und der Spreeaue mit frei entwickelten Sonderbauten. Die freie Figuration der Baukörper, die Anordnung als Serpentine und die Atriumhäuser fügten 'den metropolitanen Figuren des Regierungsviertels ein Element von verspielter Gelassenheit hinzu' (Zitat des Preisgerichtes vom 12. Oktober 1995). Zudem wurde eine besonders günstige passive Sonnennutzung erzielt. Die Idee einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Allee vom Reichstag bis zum Bundespräsidialamt blieb erhalten.

Rückgrat des neuen Wohnquartiers ist die neu errichtete Joachim-Karnatz-Allee, die in diesem Teilstück die städtischen Züge eines Boulevards trägt. An den Berührungspunkten der Serpentine mit der Allee sind Gewerbeflächen vorgesehen.

Die kraftvolle Form der Serpentine ist auf beiden Seiten raumbildend. Im Süden entsteht durch ihre ansteigende Horizontalität ein Raum zum Tiergarten, nach Norden zum Boulevard, entsteht zusammen mit den kantigen Atriumhäusern ein Straßen- und Stadtraum.

Die Flächendispositionen (Parkanlage, Infrastruktur), wie sie in den Entwürfen zu den Bebauungsplänen II-145a und II-147 entwickelt waren, blieben prinzipiell erhalten. Sie waren Bestandteil der Gesamtplanung. Die Verbindung und Anbindung zum nördlichen Wohngebiet Moabits erfolgt über die vorhandene Paulstraße sowie der neu errichteten Joachim-Karnatz-Allee und der Ingeborg-Drewitz-Allee.

Baulicher Entwurf

Entsprechend den städtebaulichen Vorgaben ist vorgesehen, dass in dem ca. 320,0 m langen (gestreckt ca. 490,0 m) mit drei Durchgangsmöglichkeiten versehenen Gebäude der Serpentine (437 Wohnungen in der Serpentine und 43 Wohnungen im Kopfbau an der Paulstraße = 480 Wohnungen) mit V, VI, VII, VIII Vollgeschossen die Unterbringung von weitgehend nach Süden orientierten Wohnungen erfolgt. Hier befinden sich überwiegend die größeren Wohnungen. Am westlichen Ende der Serpentine sind, in dem achtgeschossigen Gebäudeteil und den nördlichen Kopfteilen der Serpentine, neben der Wohnnutzung auch die Unterbringung von Büros und Geschäften vorgesehen.

Die nördlich in der baumbestandenen Joachim-Karnatz-Allee, in der 102,0 m breiten Spur des Bundeskanzlerparks gelegenen Atriumhäuser (238 Wohnungen) mit IV, VI und VIII Vollgeschossen enthalten vorwiegend Appartements. Sie sind nach Osten, Westen beziehungsweise nach Süden orientiert und über Laubengänge erschlossen. An der Alice-Behrend-Straße befinden sich die Aufzüge, Treppenhäuser und Nebenräume (Abstellbereiche).

Die Gesamtzahl der Wohnungen beträgt 718.

Wohnungsschlüssel:

349 (= 48,6 %) 1- Zimmer Appartements, Größe (im Mittel) = 45 qm

220 (= 30,6 %) 2- Zimmer Wohnungen, Größe (im Mittel) = 66 qm

120 (= 16,7 %) 3- Zimmer Wohnungen, Größe (im Mittel) = 86 qm

29 (= 4,0 %) 4- 5 Zimmer Wohnungen, Größe (im Mittel) = 106 qm

2. Intention des Plans

Mit dem Bebauungsplan II-145b sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet – hier Wohnen für Bundestagsabgeordnete und Bundesbedienstete - geschaffen werden sowie die Sicherung von Flächen mit der Zweckbestimmung Kerngebiet, öffentliche Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen.

3. Wesentliche Planinhalte und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird die ca. 30.400 qm große Baufläche in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im westlichen Bereich der Joachim-Karnatz-Allee am Einmündungsbereich zur Alice-Berend-Straße setzt der Bebauungsplan ein Kerngebiet fest, das vollständig durch Baugrenzen umschlossen ist. Im Kerngebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig. Dem städtebaulichen Konzept nach dient das Kerngebiet ergänzend der Versorgung des allgemeinen Wohngebietes, z.B. zur Errichtung von Restaurants, Geschäfts- und Dienstleistungseinrichtungen.

Die zulässigen Nutzungsmaße im Kerngebiet berücksichtigen die zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet wird durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch ausgewiesen und die baulichen Anlagen unter Angabe der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß als Baukörperausweisung (reine) festgesetzt.

Baulinien sind überall dort festgesetzt, wo die klare räumliche Definition von Räumen und Fassadenteilen durch die städtebauliche Figur bestimmt und erforderlich ist.

Baugrenzen sind dort vorgesehen, wo im Sinne der planerischen Zurückhaltung ohne Einbußen für die bauliche Figur auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden kann.

Zudem war unter Bezug auf § 247 BauGB zu berücksichtigen, dass der Abstand der beiden östlich gelegenen IV- geschossigen Gebäude zum Kanzlergarten aus Sicherheitsgründen 50m beträgt, wobei davon 15m in diesem Bebauungsplan festgesetzt werden und die restlichen im angrenzenden Bebauungsplan II-200a. Der Bebauungsplan setzt daher hier eine Baulinie fest.

Die durch Planzeichnung konkret festgelegte überbaubare Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter. Sie bestimmt zum einen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zum anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO fest. Die GFZ ist damit rechnerisch ermittelbar und beträgt im allgemeinen Wohngebiet für den Bereich der Serpentine südlich der Joachim-Karnatz-Allee 2,2 und für die Atriumhäuser südlich der Alice-Berend-Straße 3,1 und die GRZ 0,55. Diese Werte überschreiten die nach § 17 Abs. 1 der BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze und die der im FNP dargestellten GFZ von 1,5. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze überschritten werden, wenn

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

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO - ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

Die Anordnung der Gebäude ist das Ergebnis des vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerbs um ermöglichte den mit einem Sonderankauf ausgezeichneten Entwurf des Architekten Bumiller im Umfeld des Parlaments- und Regierungsviertels umsetzen zu können.

Sie ist auch erforderlich, um eine möglichst große zusammenhängend nutzbare öffentliche Grünfläche entlang der Spree und um den östlich gelegenen Kanzlerpark (geforderter Sicherheitsabstand Kanzlerpark/ Wohnbauten 50,0 m) zu schaffen.

Das erhöhte Nutzungsmaß wird durch die öffentlichen Parkanlagen, durch die Freiflächen der Wohngebiete, die landschaftsgärtnerisch anzulegen sind (7. textliche Festsetzung) sowie durch

den Boulevard der Joachim-Karnatz-Allee, die vierreihig mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen ist, ausgeglichen (textliche Festsetzung 8).

Des weiteren ist durch das Ergebnis des Wettbewerbs und der Überarbeitung sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Öffentliche Belange stehen dem Entwurf nicht entgegen.

Die zulässigen Obergrenzen im Kerngebiet werden nicht überschritten.

Die Festsetzung der Baukörper der Serpentine und der Atriumhäuser führt teilweise zu Abstandsflächen und Gebäudeabständen, die geringer sind als die gem. § 6 Bauordnung von Berlin geforderten Normen. Die Verringerungen der Abstände sind jedoch erforderlich, um den prämierten Entwurf des Architekten Bumiller in seinen charakteristischen Ausformungen, in einvernehmlicher Abstimmung zu den Nutzern des Infrastrukturstandortes und der öffentlichen Parkanlage, am westlichen Endpunkt des Parlaments- und Regierungsviertels, zu realisieren.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan in Bezug auf die Festlegung der überbaubaren Flächen durch die Baukörperausweisung in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergeben sich ausdrückliche Festsetzungen, so dass sich daraus ergebende geringere Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 8 BauOBln ihr Bewenden haben.

Für Teile der Bereiche zwischen der Wohnbebauung und der Kindertagesstätte wird ein öffentliches Gehrecht festgesetzt. Die grundrissliche Organisation der zweigeschossigen Kindertagesstätte ist so angeordnet, dass die Orientierung ausschließlich in südlicher Richtung zu eigenen Freifläche hin erfolgt. Der Abstand des westlichen Wohnteils zur Grundstücksgrenze/ Kindertagesstätte beträgt min. ca. 20,0 m. Eine Beeinträchtigung der dem Gebäude vorgelagerten Terrassen erfolgt wegen der geringen Gebäudehöhe der Kindertagesstätte (Sonnenstand) nicht.

Der Nachteil der verringerten Gebäudeabstände wird durch die lärmgeschützten Freiräume südlich der Serpentine, der Atriumhäuser, der baumbestandenen Joachim-Karnatz-Allee sowie der Parkanlagen an der Spree und am Kanzlergarten ausgeglichen.

Bei dem durchgeführten baulichen Wettbewerb sowie auch bei den folgenden Ausarbeitungen wurden hohe Anforderungen an die Wohngrundrisse, an die Belichtung und Belüftung der Wohnungen gestellt, so dass Bedenken hinsichtlich der Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen ausgeräumt sind.

In dem Gebäude der Serpentine sind die Wohnungen überwiegend mit Sicht auf die Spree und den Tiergarten vorgesehen;. In den südlichen und in den nördlichen Bögen des Gebäudes sind die kleineren Wohnungen mittels nördlicher Laubengangerschließung untergebracht. In den Bereichen mit entsprechenden großen Freiräumen vor dem Gebäude sind die größeren Wohnungen als durchgesteckte Wohnungen angeordnet. Die Größe und Anordnung der Wohnungen jedoch ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans von der Bahnanlage und der Paulstraße tangiert wird und diese eine erhebliche Geräuschbelastung darstellen, wurde ein Gutachten erstellt, das die Bedingungen vorgab, unter denen die beabsichtigte Nutzung – Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiet – festsetzbar waren.

Anhand der vorliegenden Planung wurde daher 1996 im Auftrag des Landes Berlin von dem Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik - ACCON Berlin GmbH - ein Gutachten zur Ermittlung der Schallimmissionen durch die umliegenden Straßen, der Bahntrasse und der geplanten Sportfreifläche unter Einbeziehung der bestehenden und künftigen Bebauung erarbeitet. Die Geräuschbelastung für den Schienen- und Straßenverkehr ist unter Berücksichtigung der prognostizierten Belastungsdaten bis zum Jahr 2010 ermittelt. Diese Untersuchung kommt, bezogen auf die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, zu folgender Erkenntnis:

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-145b ermittelten Geräuschbelastungen durch Straßen- und Schienenverkehr machen deutlich, dass die zu erwartenden Straßenverkehrsbelastungen an der Paulstraße und die des Schienenverkehrs auf dem Bahnviadukt an der Joachim-Karnatz-Allee, der Paulstraße und der Alice-Berend-Straße besonders stark sind.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm sind die 'maßgeblichen Außenlärmpegel' an den Gebäudefassaden ermittelt worden. Die aus den Lärmpegelbereichen abzuleitenden Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile und die Schallschutzklassen der Fenster sind gemäß DIN 4109 ermittelt worden.

Für die kritischen Immissionsorte sind Aussagen über die Notwendigkeit und Ausführung getroffen worden. An allen Fassadenabschnitten treten an der geplanten Bebauung Beurteilungspegel von über 44 dB (A) auf, so dass gutachterlich empfohlen wurde, im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Schlafräume schallgedämmte Fenster vorzuschreiben.

Die zwischenzeitlich erfolgte Aufnahme der DIN 4109 als technische Baubestimmung machten eine diesbezügliche Regelung im Bebauungsplan entbehrlich, jedoch ist dies im Baugenehmigungsverfahren als Voraussetzung der Gewährleistung der gesunden Wohnverhältnisse nachzuweisen.

Die Verkehrslärmbelastung des Kopfbaus der Serpentine ist durch die Nähe zur Paulstraße und zur Bahn besonders hoch, daher wurde im Bauantrag, der auf der Grundlage von § 33 Abs. 1 BauGB genehmigt wurde, dieser Belang dahingehend berücksichtigt, dass in den unteren Vollgeschossen überwiegend gewerbliche Nutzungen eingeordnet worden. Die Wohnungen – überwiegend Appartements – wurden dem Bauantrag nach nach Süden bzw. Westen orientiert und im Norden über Laubengänge erschlossen. In den Bauteilen der Serpentine wurden die

Wohnungen ebenfalls überwiegend nach Süden, das heißt zur von der Bahn abgewandten Seite ausgerichtet, bzw. „durchgesteckte Wohnungen“ untergebracht.

In den lärmschützend vor dem Bahnviadukt gelegenen Atriumhäusern wurden im Bauantrag, der ebenfalls auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB genehmigt wurde, überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen. Sie orientieren sich in südlicher und östlicher Richtung. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt überwiegend über nördliche Laubengänge. Der Entwurf ist vom damals zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Tiergarten auch unter dem Aspekt der bauordnungsrechtlich Beachtung des Brandüberschlages geprüft. Im Bereich der Unterschreitung der Sicherheitsabstände sind die Fassadenteile geschlossen. Auf den Flurstücken 439 / 441 / 443 (angrenzender Bebauungsplan II-147) wurde auf der Grundlage des Gestattungsvertrages vom 12./ 21. Januar 2000 zwischen dem Bund und dem Land Berlin, eine Feuerwehrumfahrt für die Wohnbebauung gesichert.

Die Geräuschbelastung durch die im Bereich des festgesetzten Bebauungsplans II-147 im Freien geplante Sportanlage sowie der hohen Verkehrsgeräusche von der Paulstraße und der Lutherbrücke führt zu Richtwertüberschreitungen bei den nächstgelegenen Wohnungen in dem Gebäude der Serpentine. Die Einhaltung der Bestimmungen der Richtwerte beim Betrieb der Sportanlage - Einhaltung der Ruhezeiten - erfolgt entsprechend der 18. BImSchV.

Gemäß den Aussagen, des vom Land Berlin im Juli 1992 in Auftrag gegebenen Erläuterungsbericht zum Planfeststellungsverfahren - Schnellbahnverbindung Hannover - Berlin, Abschnitt Tiergarten, wurde festgestellt, dass sich sowohl unter Zugrundelegung des vorhandenen Ausbaus als auch nach der Elektrifizierung der Anlage keine negativen Einflussgrößen im Hinblick auf Erschütterungen ergeben, so dass es diesbezüglich keiner Regelung bedurfte.

Gliederung des Baugebietes

Durch die textlichen Festsetzungen 1-5 erfolgt eine Gliederung der zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet bzw. im Kerngebiet. Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)). Diese Regelung ermöglicht die am Boulevard erwünschte städtebauliche Nutzungsmischung. Die Zweckbestimmung bleibt gewahrt, da das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dient und weitere allgemein zulässige Nutzungen diesen Vorrang berücksichtigen müssen sowie dies den Zielen der Entwicklungsmaßnahme entspricht. Eine Gewährleistung der Planziele war auch durch den öffentlichen Bauträger gegeben. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen – wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen – werden ausgeschlossen, da diese nicht dem städtebaulichen Charakter des Gebietes entsprechen.

Im Kerngebiet sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) und die Ausnahmen nach Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Tankstellen in einem Kerngebiet, das von allgemeinen Wohngebieten umgeben ist, würde durch den Verkehr, den Tankstellen anziehen zu einer Lärmbelastung führen, die nicht dem Planungszielen entspricht. Des weiteren werden im Kerngebiet – auch unter Berücksichtigung der umgebenden Wohngebiete und der angrenzend an den Geltungsbereich bestehenden Schule und Kindertagesstätte – Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen sowie Spielhallen und Einrichtungen, die der Schaulust von Personen dienen ausgeschlossen. Zu berücksichtigen waren auch die an den Planbereich angrenzenden Regierungsfunktionen.

Ergänzend zur Nutzungsgliederung erfolgte eine räumliche Gliederung. Um die Offenheit - Sichtbeziehung - zum Spreepark und zum Tiergarten zu sichern, sind in dem Gebäude der Serpentine drei zweigeschossige Öffnungen vorgesehen. Die westliche Öffnung (Fläche B), die direkte Verbindung zur Joachim-Karnatz-Allee und Paulstraße sowie die Fläche A, ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (textliche Festsetzung 10) belastet.

Die zulässigen acht, sieben, sechs und fünf Vollgeschosse der baulichen Anlagen werden der Höhe nach von der Paulstraße in Richtung Spree gestaffelt, festgesetzt und berücksichtigen dabei die Einfügung in das Landschaftsbild. Der Kopfbau ist der Auftakt der serpentinartigen Bebauung und wird als Solitär an der Paulstraße festgesetzt. Der Baukörper der „Serpentine“ überkragt an den drei Bögen oberhalb des zweiten Vollgeschosses die Straßenverkehrsfläche der Joachim-Karnatz-Allee bis zu 2,5m. Diese und auch die Zulässigkeit der Überbauung der Durchgänge oberhalb des zweiten Vollgeschosses wird durch die Nebenzeichnung 1-5 geregelt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit den Bepflanzungen auf den landschaftlichen Freiraum Spreepark zu beziehen.

Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage der Serpentine muss mindestens 0,80 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt jedoch nicht für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplätze, Wege und Zufahrten (TF 7).

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein 5,0 m breite Fläche C festgesetzt. Diese Fläche dient als Zufahrt (Ver- und Entsorgung) der südlich angrenzenden Kindertagesstätte (textliche Festsetzung 11).

3.2 Verkehrliche Anbindung und Erschließung des Gebietes

Aufgrund des neuen städtebaulichen Entwurfs sowie auf der neuen straßenverkehrlichen Situation, die im Zuge der Umbauten und baulichen Veränderungen der Deutschen Bundesbahn im Bereich des Bahnviaduktes entstanden sind, wurde es erforderlich, den Straßenknoten Paulstraße/ Lüneburger Straße hinsichtlich des Verkehrsflusses zu überprüfen.

Da die Paulstraße ihre bisher zugedachte Funktion in ihrem vollen Umfang nicht mehr aufrecht erhalten kann - u.a. Linksabbiegen nicht mehr möglich, Ampelanlagen in kurzer Folge, eingeschränkter Fahrbahnquerschnitt - war es erforderlich, zur unmittelbaren Anbindung an die Paulstraße, zusätzlich eine Erschließung über die Lüneburger Straße durch die Bahnviadukte zu ermöglichen. Die Bogendurchfahrten (364, 383 und 387) liegen am westlichen Ende der stadträumlich prägenden Alleen des Spreebogens. Der Bebauungsplan setzt diese Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen fest.

Zur Erschließung der Wohnbaufläche setzt der Bebauungsplan die viaduktbegleitenden Alice-Berend-Straße und der Joachim-Karnatz-Allee fest.

Die Alice-Berend-Straße wird in einer Breite von 18,0 m parallel am Bahnviadukt geführt, sie ist im Westen an die Paulstraße angebunden; die städtebauliche Konzeption sieht die Verlängerung der Straße in den nördlichen Teil des Moabiter Werdens (Bebauungspläne II-200a und II-200g) vor.

Die Ingeborg-Drewitz-Allee mit einer Breite von 42,0 m bildet gemeinsam mit der Joachim-Karnatz-Allee den westlichen Abschluss des sogenannten „Band des Bundes“ im Spreebogenbereich. Über sie wird gleichzeitig die innere Erschließung des Planbereichs möglich.

3.3 Ruhender Verkehr

Die Festlegung der Anzahl der Stellplätze stellt das Verhandlungsergebnis zwischen dem Bund, den Bauherren und dem Land Berlin – unter Berücksichtigung des § 247 Abs. 1 BauGB - dar. Sie orientiert sich an der Anzahl der Wohneinheiten, der Wohnungsgröße und den von den Bewohnern - Bundesbedienstete und Abgeordnete - verursachten Bedarf und berücksichtigt zugleich Ergebnisse des Verkehrskonzeptes für den Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es – mit Ausnahme von öffentlichen Gebäuden – im Land Berlin keine Stellplatznachweispflicht gibt.

Aus o.g. Gründen regelt die 6. textliche Festsetzung, dass im allgemeinen Wohngebiet in den Tiefgaragen höchsten 492 Stellplätze zulässig sind. Da die Baugrundstücke im Eigentum eines Bauherrn – hier dem Bund – sind, ist die Festsetzung vollziehbar. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig. Der Ausschluss der oberirdischen Stellplätze erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die Gestaltung des Freiraumes berücksichtigt den Übergang zur Parkanlage entlang der Spree. Stellplätze würden diese Gestaltung sowie die Aufenthaltsqualität beeinträchtigen und zudem zu einer zusätzlichen Versiegelung führen.

Die Summe der als Höchstgrenze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO festzusetzenden Stellplätze wurde - einschließlich der Besuchereinstellplätze - mit 492 ermittelt. Sie erfolgte in der Regel nach dem Berechnungsansatz:

1- und 2- Zimmer mit 0,5 = 284 Stellplätzen

3-, 4- und 5- Zimmer mit 1,0 = 149 Stellplätzen

Die Zahl der Stellplätze für die Gewerbeflächen ist mit insgesamt höchstens 60 bestimmt, dabei wurde von 80 qm Nutzfläche/ Stellplatz ausgegangen.

Der Bebauungsplan setzt im allgemeinen Wohngebiet südlich der Alice-Behrend-Strasse im Bereich der Atriumhäuser ergänzend zur überbaubaren Grundstücksfläche eingeschossigen Tiefgaragen und südlich der Joachim-Karnatz-Allee im Bereich der Serpentine zweigeschossigen Tiefgaragen fest. Für den Bereich der Tiefgaragenflächen setzt der Bebauungsplan Geländehöhen in m über NN fest, die einer Höhe von ca. 0,80 m bis 1,20 m über Gehweg entsprechen. Wegen der Eindeutigkeit bezieht sich die Maßangabe auf NN. Das in Berlin zwischenzeitlich eingeführte bundeseinheitliche Höhenbezugssystem DHHN 92 bleibt in diesem Einzelfall unberücksichtigt, da die Bauvorhaben bereits überwiegend mit Bezug auf das System NN beantragt und umgesetzt wurden und Fehler bei der Umstellung vermieden werden sollten.

3.4 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Parkanlage - 1.530 qm - im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil des Freiraumkonzeptes Spreepark. Sie stellt gemeinsam mit der östlich unmittelbar anschließenden öffentlichen Parkanlage des Kanzlergartens die Verbindung vom baulichen Bereich Moabits mit dem Spreepark (ca. 24.000 qm), dem Erholungsbereich auf dem Moabiter Werder (Bebauungsplan II - 147) und mittels einer Fußgängerbrücke über die Spree die unmittelbare Anbindung zum Tiergarten her. Sie stellt zudem eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dar.

3.5 Alleen

Das städtebauliche Konzept des Architekten Axel Schultes im Spreebogen wird entscheidend durch die begleitenden Alleen geprägt. Die Festsetzung einer vierreihigen Baumpflanzung als Gestaltungsfestsetzung garantiert die Umsetzung des gestalterischen Gedankens (textliche Festsetzung 8).

Aus gestalterischen und stadträumlichen Gründen ist die Straßenverkehrsfläche der Joachim-Karnatz-Allee (Breite 42,0 m) mit vierreihigen hochstämmigen Laubbäumen mit der selben Sorte mit einem Stammumfang von mindestens 35,0 cm zu bepflanzen. Eine Einschränkung der Fahrbahnquerschnittes innerhalb der Straßenverkehrsfläche sowie eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche, aufgrund der Gestaltungsfestsetzung, (4,50 m und 2,50 m Parkstreifen) je Fahrtrichtung erfolgt nicht. Die Regelung wirkt sich zugleich ausgleichend bezüglich der Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße aus.

3.6 Bahndurchfahrten

Ergänzend zur unmittelbaren Anbindung an die Paulstraße erfolgt die Erschließung des Plangebietes Moabiter Werders zusätzlich über die Lüneburger Straße durch die Bahnviaduktbögen Nr. 364, 383 und 387. Klarstellend regelt in diesem Zusammenhang die 11. textliche Festsetzung, dass die förmlich festgestellte Straßenbegrenzungslinie (ACO v. 14.4.1880) der Lüneburgerstraße in diesem Bereich außer Kraft tritt.

Die sich in Hochlage des Viaduktes befindende Bahnanlage ist planfestgestellte Bahnanlage (Nebenzeichnungen 6 und 7) und wird nachrichtlich dargestellt.

3.7 Soziale Infrastruktur

Westlich des Planbereiches an der Paulstraße (Bebauungsplan II-145a, der im Zusammenhang mit diesem Planbereich zu betrachten ist) wurde eine Kindertagesstätte für ca. 100 Kinder und eine Sporthalle errichtet. In dem ehemaligen Verwaltungsgebäude des Güterbahnhofes, einem denkmalgeschützten Gebäude aus den 30er Jahren, wurde nach Umbau und mit östlicher zweigeschossiger Erweiterung eine dreizügige Grundschule untergebracht. Südlich der Schule ist eine ungedeckte Sportfläche (27,0 m/ 45,0 m) planungsrechtlich gesichert.

Diese Einrichtungen der sozialen Infrastruktur decken unter anderen den Bedarf, der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans II-145b ergibt.

3.8 Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Anlagen der Stadtbahn mit Beschluss des Eisenbahnbundesamtes vom 30. September 1994 planfestgestellt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

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

2. Eingriff in Natur und Landschaft

Von den Überleitungsvorschriften des § 243 Abs. 2 BauGB wird Gebrauch gemacht, das heißt, dass für Bebauungsplanverfahren, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet worden sind,

die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung weiter angewendet werden können.

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

Seit dem Auslaufen der Nutzung als Güterbahnhof wurde das Gelände des Moabiter Werder als Lagerfläche für Massengüter wie Baustoffe, Kohlen, etc. und durch Gewerbetriebe verschiedener Branchen genutzt. In dem ehemaligen Bahnverwaltungsgebäude an der Paulstraße arbeitete bis Ende 1994 eine Großspedition.

Der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung entsprechend war der Boden in großen Teilen weitgehend versiegelt (Kopfstein-, Basalt-, oder Verbundsteinpflaster, Beton oder Asphalt) oder durch Verdichtung und Verunreinigung in seiner natürlichen Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt mit den Funktionen Standort für Flora und Fauna, Wasserhaushalt und Kleinklima stark beeinträchtigt.

Sofern die zwischenzeitlich angesiedelten gewerblichen Anlagen mit fachplanerischer Zweckbindung im Einklang standen, richtete sich die Zulässigkeit dieser Errichtung hierbei nach § 34 BauGB.

Bezogen auf das geltende Planungsrecht und mit Berücksichtigung der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen wären. In diesem Zusammenhang ist zudem darauf hinzuweisen, dass durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin-Parlaments- und Regierungsviertel“ der Bereich des Moabiter Werder insgesamt zu betrachten ist, d.h. in der städtebaulichen Gesamtkonzeption ergänzend zu den hier im Bebauungsplan festzusetzenden Flächen für Wohnungen für Bundestagsabgeordnete und Bundesbedienstete in den angrenzenden Bebauungsplänen II-145a und II-147 die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen und ergänzend öffentliche Grünflächen – hier die Spree begleitende öffentliche Parkanlage – festgesetzt worden, so dass durch die Festsetzung der Bebauungspläne II-145a, II-145b und II-147 die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts verbessert wird.

3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf die Einnahmen und Ausgaben

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans II-145b sind folgende Kosten entstanden:

Vorbereitung und Entwicklung (Bebauungsplanverfahren, Bürgerbeteiligung, stadträumliches Konzept, Freiraum- und Grünplanung, Lärmgutachten)	74,4 T€
Beräumung und Altlastenbeseitigung	5.905,7 T€
Straßenbau (S-Bahnparallele, Südallee)	5.736,7 T€
Öffentliche Parkanlage	187,8 T€

Alle Maßnahmen sind realisiert und wurden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ finanziert. Ausgaben im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme, die nicht durch eigene Einnahmen der Entwicklungsmaßnahme gedeckt sind, werden aus Kapitel 12 20, Titel 894 43 des Landeshaushalts finanziert. Der Bund beteiligt sich mit 64 v.H. an diesen Ausgaben (Einnahme bei Kapitel 12 20, Titel 331 22).

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Tiergarten von Berlin hat gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 29. Januar 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes II-145 beschlossen.

Der Beschluss ist gem. § 2 BauGB am 15. Februar 1991 im Amtsblatt von Berlin Seite 378 bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 5. März bis 6. April 1990 statt.

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

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch das Bezirksamt Tiergarten von Berlin in der Zeit vom 8. April 1991 bis zum 21. Mai 1991 erfolgt.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans II-145 erfolgte in der Zeit vom 10. Februar 1993 bis 10. März 1993, fristgerecht bekannt gemacht im Amtsblatt für Berlin, 43 Jahrgang, Nr. 5 vom 29. Januar 1993 auf Seite 191. Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung hatte keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

5. Überarbeitung des Verfahrens

In Folge der Veränderungen durch das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs sowie den neuen Planungsansätzen des Bundes wurde der Bebauungsplan II-145 geteilt.

Das Bezirksamt hat am 19. April 1994 einen Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes II-145 herbeigeführt und im Amtsblatt für Berlin am 27. Mai 1994, S.1553, veröffentlicht.

Der Planbereich II-147 blieb in seiner inhaltlichen Aussage -Öffentliche Parkanlage- unverändert.

Die Zuständigkeiten bei der Durchführung der Bebauungspläne II- 145a – Infrastruktur - und II- 147 -Öffentliche Parkanlage- liegen weiterhin bei der Bezirksverwaltung Tiergarten.

Die Zuständigkeit der Senatverwaltung für Stadtentwicklung (damals Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr) bezüglich der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens II-145b – Wohnen für Bundestagsabgeordnete und Bundesbedienstete – begründet sich aus der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung gemäß § 4c AGBauGB (dem heutigen § 9 AGBauGB). Der Senatsbeschluss zur diesbezüglichen Feststellung des Gebietes wurde am 21. März 1995 im Benehmen mit dem Rat der Bürgermeister vom 16. Februar 1995 gefasst, und am 21. Januar 1997 im Benehmen mit dem Rat der Bürgermeister vom 13. März 1997 ergänzt.

Aufgrund des Wettbewerbsergebnisses vom Oktober 1995 wurden die Grundzüge der Planung soweit verändert, dass das Bebauungsplanverfahren II-145b ab der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erneut durchgeführt werden musste.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen gemäß § 4 Baugesetzbuch erfolgte in Verbindung mit § 2 Abs. 4 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmeG) in der Zeit vom 14. Juni 1996 bis zum 17. Juli 1996.

Das Ergebnis der Trägerbeteiligung ist in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans eingegangen. Das Abgeordnetenhaus hat am 11. September 1996 vom Ergebnis der Trägerbeteiligung Kenntnis genommen.

Mit Beschluss vom 13. August 1996 (Abl. Vom 30. August 1996, S. 3069) wurde der Geltungsbereich um Abschnitte der Stadtbahn erweitert, da die Paulstraße die verkehrliche Anbindung nicht mehr ausreichend gewährleisten konnte, so dass nunmehr zusätzlich ein verkehrlicher Anschluss über die Lüneburger Straße durch die Bogendurchfahrten der Bahnviadukte erfolgt.

7. Öffentliche Erörterung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans II-145b hat nach fristgerechter Bekanntmachung um Amtsblatt für Berlin Nr. 46 vom 6. September 1996 auf Seite 3226 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmeG in der Zeit vom 18. September bis 2. Oktober 1996 öffentlich ausgelegen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung fand des weiteren am 24. September 1996 nach § 2 Abs. 2 des BauGB-Maßnahmegesetzes eine Erörterungsveranstaltung statt, die in o.g. Veröffentlichung bekannt gemacht worden war. Die dabei benannte fehlerhafte Rechtsgrundlage bezüglich der Erörterungsveranstaltung ist zwar bedenklich, da es zu Missverständnissen hätte führen können. Sie ist aber nicht maßgeblich für das Aufstellungsverfahren, da eine Betroffenenbeteiligung – hier gemäß § 3 Abs. 1 vom 5. März bis 6. April 1990 sowie auch die öffentliche Auslegung vom 18. September bis 2. Oktober 1996 – stattgefunden hat und lediglich zusätzlich ein Angebot zur Erörterung unterbreitet wurde.

An planungsrelevanten Bedenken und Anregungen wurde in der öffentlichen Auslegung und in der Erörterungsveranstaltung zusammengefasst Folgendes vorgebracht:

1. Das städtebauliche Konzept sei als Versuch einer Fortsetzung des „Band des Bundes“ nicht überzeugend. Im Besonderen werde der Endpunkt an der spitzen Ecke der Südallee/Straße A und deren bauliche Auswirkung auf die Spitzwinkligkeit der Wohnbauten bemängelt.

Abwägung:

Der vorliegende städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis einer einstimmigen Juryentscheidung. Er verwirklicht, wie bereits in der Wettbewerbsbeschreibung dargelegt, die Idee der Zusammenführung des „Bandes des Bundes“ und dem Wohnungsbau auf dem Moabiter Werder. Dies gelingt zum einen durch die freien Baukörper - Serpentine und Atriumhäuser - und zum anderen durch die begleitenden baumbestandenen Alleen.

Das westliche Ende der Südallee (der heutigen Joachim-Karnatz-Allee) wird bewusst an das stadtbildprägende Bahnviadukt herangeführt. Das zweigeschossige Gebäude in der Mittelspur der Allee markiert die Besonderheit des Straßenraums.

2. Es werde eine Abgrenzung des künftigen allgemeinen Wohngebietes und die Verhinderung einer Durchwegung befürchtet. Die Durchwegung von der Werftstraße zur zukünftigen öffentlichen Parkanlage an der Spree solle für die Öffentlichkeit zugänglich und sichtbar sein.

Abwägung:

Eine Verbindung zur Spree ist zum einen durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert, die die direkt Verbindung zur öffentlichen Parkanlage entlang der Spree herstellt bzw. durch die öffentliche Parkanlage im östlichen Teil des Geltungsbereiches. Die Erforderlichkeit einer

Durchwegung zumindest im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist nicht erkennbar. Dennoch wird durch die Belastung der Flächen B (Durchgang der Serpentine im westlichen Bereich) und A mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit die Verbindung zwischen der künftigen Südallee (Joachim-Karnatz-Allee) und der Paulstraße sowie der Kindertagesstätte (Fläche C) die Zugänglichkeit planungsrechtlich gesichert.

Weitere Durchgangsmöglichkeiten sind zwar in der Serpentine vorgesehen, wurden jedoch planungsrechtlich nicht gesichert, da die Zugänglichkeit zur Spree durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen ist.

3. Das Robinienwäldchen, außerhalb des Geltungsbereiches, sei in die Gestaltung der Südallee einzubeziehen.

Abwägung:

Das Wäldchen wird als Festsetzung in dem angrenzenden Bebauungsplan II-200a als erhaltenswerte Anlage in den Kanzlerpark beziehungsweise in die öffentliche Parkanlage einbezogen.

Die Bepflanzung der Südallee ist in den B-Plänen des Moabiter Werders und des Bundeskanzleramtes gleichermaßen mit einer vierreihigen hochstämmigen Baumreihe mit einem Stammumfang von mindestens 35 cm im Bebauungsplan gesichert.

4. Die im stadtklimatischen Gutachten dargelegten Kriterien zum Austausch der Windverhältnisse seien in dem Entwurf nicht umgesetzt worden.

Abwägung:

Der prämierte städtebauliche Entwurf ist hinsichtlich seiner stadtklimatischen Auswirkungen geprüft worden, jedoch kann es nicht als Voraussetzung vorgesehen werden, dass ein bestimmter Belang über zu bewerten ist, sondern die Entscheidung zum vorliegenden Entwurf erfolgte aufgrund der Abwägung aller Belange..

Aufgrund der in Berlin vorherrschenden Winde aus West bis Südwest werden bedingt durch die Stellung der Baukörper bodennahe Austauschprozesse behindert. Ein Aufteilen der Baukörper in Einzelbaukörper wäre zwar aus klimatischer Sicht wünschenswert, widerspräche jedoch dem städtebaulichen Konzept.

Wesentliche, für das Stadtklima positive Wirkungen werden hingegen von dem unmittelbar südlich angrenzenden Spreepark (Sicherung als öffentliche Parkanlage im festgesetzten Bebauungsplan II-147), dem Erhalt des Robinienwäldchens und der öffentlichen Parkanlage westlich der Paulstraße erwartet. Insofern ist die Behinderung der bodennahen Austauschprozesse hinreichend ausgeglichen.

5. Durch die Lage der Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen, die nicht in die Gebäude eingebunden seien, werden nachteilige Auswirkungen auf das Wohngebiet befürchtet. Bezüglich der „Würfelhäuser“ (Atriumhäuser) seien die Tiefgaragenzufahrten zu einer zentralen Ein- und Ausfahrt an der Straße parallel zur S-Bahn zusammenzufassen, so dass ein Teil der Allee als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden könnte. Die Zahl der Stellplätze erscheine zu hoch.

SenStadtUm

Abwägung:

Die Tiefgaragen werden von der Joachim-Karnatz-Allee beziehungsweise von der Alice-Berend-Straße erschlossen. Die Zufahrten sind in Bereichen außerhalb der Baukörper angeordnet, um gerade diese nachteiligen Auswirkungen zu mindern. Sie sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung.

Eine zentrale Zufahrt bezüglich der Atriumhäuser empfiehlt sich nicht, da aus gestalterischer Sicht und unter Berücksichtigung der Wohnnutzung dann an dieser Stelle eine erhöhte Belastung auftreten würde. Die Allee, insbesondere die nunmehrige Joachim-Karnatz-Allee ist für die Erschließung der baulichen Anlagen erforderlich; diese Funktion kann eine öffentliche Grünfläche nicht übernehmen.

Die Festlegung der Anzahl der Stellplätze stellt das Verhandlungsergebnis zwischen dem Bund, den Bauherren und dem Land Berlin – unter Berücksichtigung des § 247 Abs. 1 BauGB - dar. Sie orientiert sich an der Anzahl der Wohneinheiten, der Wohnungsgröße und den von den Bewohnern - Bundesbedienstete und Abgeordnete - verursachten Bedarf und berücksichtigt zugleich Ergebnisse des Verkehrskonzeptes für den Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es – mit Ausnahme von öffentlichen Gebäuden – im Land Berlin keine Stellplatznachweispflicht gibt.

Stellplätze sind auf den Baugrundstücken aus städtebaulichen Gründen nur in Tiefgaragen zulässig.

6. Der Wegfall des im FNP noch dargestellten S-Bahnhofs - außerhalb des Geltungsbereichs – werde abgelehnt. Die Darlegungen zum Verzicht werden als Planungsfehler angesehen. Die Option zum Bau solle in jedem Fall erhalten bleiben.

Abwägung:

Entsprechend dem Ergebnis der Erörterung der betroffenen Senatsverwaltungen, der Deutschen Bahn AG, der S-Bahn Berlin GmbH und dem Bundesbauministerium wird die Forderung nach Berücksichtigung der FNP-Darstellung des S-Bahnhofs nicht mehr aufrechterhalten.

Grundlage der Planung auf dem Moabiter Werder ist der prämierte Entwurf mit seinen gebundenen Gebäudeformen, den Alleen und der bahnbegleitenden Straße. Ein 'Verschieben' einzelner Planbereiche zugunsten einer Bahnhofsoption würde das gesamte städtebauliche Konzept in Frage stellen.

Der vergleichsweise geringen verkehrlichen Bedeutung dieses Bahnhofs steht die Problematik bei seiner Realisierung gegenüber. Für den Bau des Bahnhofs müssten südlich gelegene Fernbahngleise sowie ein S-Bahngleis verlegt werden. Außerdem wurde zwischenzeitlich die Stadtbahn mit hohem finanziellen Aufwand ohne Berücksichtigung einer Bahnhofsoption saniert, so dass schon aus diesem Grund ein erneuter Umbau innerhalb der nächsten 20 bis 30 Jahre

nicht in Betracht kommt. Ein Verschieben des Bahnhofs in östlicher Richtung ist auch aus Gründen der Nähe zum Lehrter Bahnhof (Hauptbahnhof) nicht möglich. Vor diesem Hintergrund hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Bedeutung dieses Bahnhofs überprüft und sieht die Notwendigkeit einer Anpassung des Flächennutzungsplans an den Bebauungsplan II-145b im Wege der Berichtigung gemäß § 246 Abs. 3 BauGB nach Maßgabe des § 8 Abs. 4 BauGB.

7. Wie erfolge die Finanzierung des Vorhabens? Haben die Kosten Auswirkungen auf den bezirklichen Haushalt?

Abwägung:

Die Kosten des Vorhabens sind im Haushalt der Entwicklungsmaßnahme berücksichtigt. Eine Belastung für den bezirklichen Haushalt entsteht nicht.

8. Die Erörterungsveranstaltung hätte im (damaligen) Bezirk Tiergarten stattfinden sollen.

Abwägung:

Aufgrund der Zuständigkeit für das Bebauungsplanverfahren sowie einhergehend mit den personellen und finanziellen Auswirkungen ist die Erörterung zulässigerweise im Dienstgebäude der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr in der Behrenstraße durchgeführt worden.

Der Ort der Erörterungsveranstaltung war auch aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung der Planung in diesem zentral angesiedelten Gebäude sachgerecht angesiedelt.

9. Die bisher im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen der DB AG seien zu berücksichtigen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird entsprochen; die Verhandlung zwischen dem Land Berlin und der Deutschen Bahn AG wurden fortgesetzt.

10. Die Auslegungsfrist von nur zwei Wochen werde als zu gering bemängelt.

Abwägung:

In Anwendung des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch entspricht die Auslegungsfrist von zwei Wochen den gesetzlichen Anforderungen.

Die Erörterungsveranstaltung ist als zusätzliches Angebot durchgeführt worden.

Ergebnis:

Alle vorgebrachten Belange sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken führten zu keiner Änderung der Planung.

Im Nachgang zur öffentlichen Auslegung ergab sich in Abstimmung mit dem Bauherrn (im Sinne einer Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB, da die Grundzüge nicht berührt waren) aufgrund der Konkretisierung der Planung, dass klarstellend anstelle der bisher vorgesehenen OK für die Tiefgaragen an den Serpentinauflagen Geländehöhen festgesetzt werden sollten. Die Änderung fand ihren Niederschlag im Deckblatt vom 28. November 1996.

8. Zustimmung des Abgeordnetenhauses

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans II-145b in der Fassung vom 17. September 1996 mit Deckblatt vom 28. November 1996 am 12. Dezember 1996 zugestimmt und damit das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Zugleich wurde der Anpassung des Flächennutzungsplans Berlin im Wege der Berichtigung gemäß § 246 Abs. 3 BauGB nach Maßgabe des § 8 Abs. 4 BauGB - nach Festsetzung des Bebauungsplans II-145b - im Teilbereich Werftstraße im (damaligen) Bezirk Tiergarten zugestimmt.

9. Planreifeklärung

Auf Basis der Rechtsgrundlage des § 33 Abs. 1 BauGB wurde der Errichtung zweier Tiefgaragen im Bereich der Serpentine, der Errichtung der Atriumshäuser einschließlich der Tiefgaragen und der Errichtung der Serpentine und des Kopfbaus zugestimmt. Die baulichen Anlagen wurden zwischenzeitlich realisiert.

Im Zusammenhang mit der Modifizierung der Planung wurden Berichtigungen und Ergänzungen zur Klarstellung erforderlich, die ihren Niederschlag auf dem Deckblatt vom 19. Februar 1997 fanden sowie durch Änderungsvermerk vom 20. März 1997. Sie betrafen:

- Klarstellungen in der 6., 7. und 8. textlichen Festsetzung und zwar u.a. bezüglich der Begrenzung der Belastung der Fläche A mit einem Gehrecht auf 3m
- Änderungen in der Bezeichnung der Punkte zur Bestimmung der 11. textlichen Festsetzung
- Streichung der Nebenzeichnung 1 und stattdessen Darstellung in der Planzeichnung sowie Anpassung der Nummerierungsänderung und farbliche Ergänzung der Darstellung
- Korrektur der Koordinaten im Koordinatenverzeichnis
- die Änderung der bisherigen Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte - die der zusätzlichen Erschließung dieser diente (jedoch nicht vollziehbar war) durch Streichung der Zweckbestimmung und nunmehr dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet wird sowie

ergänzend durch die textliche Festsetzung 11 als Fläche C mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet wird und einem Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Kindertagesstätte. Die gegenseitige Nutzung erfolgte in einem Gestattungsvertrag.

Gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt; die Grundzüge der Planung waren nicht berührt.

Eine Konkretisierung der Planunterlage führte zum Verzicht auf die zusätzlichen GFZ-Festsetzungen im Bebauungsplan, so dass die Überbaubarkeit nunmehr ausschließlich durch die Baukörperausweisung bestimmt wird. Diese Änderung ist auf dem Deckblatt vom 19. Februar 1997 mit Änderungsvermerk vom 29. Mai 1997 vorgenommen worden. Durch die Änderung des ausgewiesenen Nutzungsmaßes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Den Betroffenen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Eine weitere Korrektur ergab sich durch den Planungsfortschritt und betraf die Arrondierung der Tiefgarage südlich des Kopfbaus. Auch hier waren die Grundzüge der Planung nicht berührt. Den Betroffenen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Bedenken wurden nicht vorgebracht. Diese Änderung wurde auf dem Deckblatt vom 19. Februar 1997 mit Datum vom 20. August 1997 vermerkt.

Redaktionell wurde die Planunterlage und der Titel der zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksänderung und Widmung der Straßenverkehrsflächen und die Rechtsgrundlagen im Festsetzungsvermerk mit Vermerk vom 19. Juli 2005 angepasst sowie in diesem Zusammenhang die sich daraus ergebenden inhaltlichen Änderungen durch Bezeichnungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen und die aufgrund der Verzögerung der Entwidmung des „2m-Streifens“ entlang der Bahn nunmehr schmaler hergestellte Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan nachvollzogen. Aus diesem Zusammenhang ergab sich, dass kein Erfordernis mehr begründet werden kann diesen Streifen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu belassen. Dieser „Sicherheitsstreifen“ bedingt sich aus der derzeitigen und künftigen Zuordnung der Fläche zum überkragenden Baukörper der Bahnanlage (Viadukt). Daher wurde der Geltungsbereich um diese Teilfläche eingeschränkt. Der sich durch die Grundstücksneuordnung ergebende veränderte Titel wurde im Amtsblatt zum Abschluss des Verfahrens der Vollständigkeit halber zur Kenntnis gebracht. Durch die Geltungsbereichseinschränkung ergab sich keine Änderung des Titels.

Bedenken und Anregungen sind nicht vorgebracht worden. Aufgrund der inhaltlich geringfügigen Änderungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren, wird eine erneute Zustimmung des Abgeordnetenhauses nicht für erforderlich gehalten.

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

Redaktionell wurden mit Änderungsvermerk vom 24. Februar 2006 im Bebauungsplan die Rechtsgrundlagen im Festsetzungsvermerk aktualisiert, die 8. textliche Festsetzung gestrichen, da die zwischenzeitlich erfolgte Aufnahme der DIN 4109 als technische Baubestimmung diese Regelung im Bebauungsplan entbehrlich macht, klarstellend zur Streichung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche – Kindertagesstätte – die farbliche Anpassung an das WA vorgenommen, die irrtümliche erfolgte Streichung der öffentlichen Parkanlage zurückgenommen sowie in der Planunterlage die Daten der zwischenzeitlich erfolgten Festsetzungen von angrenzenden Bebauungsplänen berücksichtigt und der Titel korrigiert.

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

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

Berlin, den 15. Mai 2006

Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans II-145b im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Vom 15. Mai 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-145b vom 17. September 1996 mit Deckblättern vom 28. November 1996 und 19. Februar 1997 für das Gelände zwischen Paulstraße, Bahnanlage, Ingeborg-Drewitz-Allee, der westlichen Grenze des Flurstücks 462 (Kanzlerpark) und Joachim-Karnatz-Allee sowie die Grundstücke Joachim-Karnatz-Allee 1/47, Teilflächen des Grundstücks Paulstraße 20D, die Stadtbahnbögen Nr. 364, 383 und 387 und Abschnitte der Joachim-Karnatz-Allee im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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