

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

II-173

für das Gelände zwischen der Tiergartenstraße, Hildebrandstraße, Reichpietschufer und Hiroshimastraße sowie für Abschnitte der Tiergartenstraße und der künftigen Hildebrandstraße

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 13. April 1999

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 17 vom 30.04.1999, S. 150

Inhaltsübersicht

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans II-173, für das Gelände zwischen der Tiergartenstraße, Hildebrandstraße, Reichpietschufer und Hiroshimastraße sowie für Abschnitte der Tiergartenstraße und der künftigen Hildebrandstraße im Bezirk Tiergarten, dessen Verfahren mit Beschluß des Bezirksamtes Tiergarten vom 2. März 1993 eingeleitet wurde, war der Beschluß des Deutschen Bundestages vom 20. Juni 1991 und der Beschluß der Bundesregierung vom 03. Juni 1992, den Sitz des Parlaments und wesentlicher Kernbereiche der Regierungsfunktion von Bonn nach Berlin zu verlegen (Hauptstadtbeschluß) und in diesem Zusammenhang die Erforderlichkeit der städtebaulichen Neuordnung des Geländes des ehemaligen Diplomatenviertels.

Das Tiergartenviertel, in dem sich das ehemalige Diplomatenviertel mit den Residenzen für die Schweiz, Spanien, Dänemark, Norwegen, Jugoslawien, Japan und Italien befand, war ein Innenstadtbereich, der bereits 1828 als "Friedrichsvorstadt" zu Bauland erklärt wurde.

Vor dem Zweiten Weltkrieg befanden sich hier 529 Gebäude, von denen 480 zerstört wurden. Von den verbliebenen 49 Gebäuden waren 22 nur noch Ruinen.

Auf dem Gelände, das in den 50er Jahren beräumt wurde, entwickelte sich, nach nur teilweisem Wiederaufbau, nach dem Zweiten Weltkrieg über große Flächen, aufgrund jahrelangen Brachliegens, eine vielfältige Spontanvegetation mit einer Artenvielfalt von über 300 Arten.

Nach der Wiedervereinigung und dem folgenden Hauptstadtbeschluß änderten sich die Rahmenbedingungen und damit auch die nutzungsstrukturellen Anforderungen an das "Diplomatenviertel" grundlegend. Neben seiner historischen Bedeutung und den vorhandenen landschaftsräumlichen Qualitäten zeichnet sich das Gebiet durch die zentrale Lage in der Stadt und die Nähe zum zukünftigen Regierungsviertel aus und gewinnt dadurch wieder an Standortgunst für hauptstadtbezogene Nutzungen, insbesondere für die im Zusammenhang mit der Entwicklung zur Hauptstadt stehenden erforderlichen Nebenfunktionen wie Botschaften und Ländervertretungen.

Das "Diplomatenviertel" stellt damit neben den Standorten Pankow und Dahlem einen der drei großen Botschaftsschwerpunkte dar. Entsprechende Darstellungen haben im Flächennutzungsplan Berlin ihren Niederschlag gefunden.

Aufgrund der hohen Attraktivität und Lagegunst des Standortes bestehen nicht nur Rückerwerbsabsichten von Ländern und Staaten, die ursprünglich im "Diplomatenviertel" Grundstücke besaßen. Gleichfalls beabsichtigen weitere ausländische Staaten sowie Bundesländer sich hier niederzulassen. Aber auch Stiftungen, Kultureinrichtungen und Dienstleistungsunternehmen begehren an diesem Standort die Errichtung ihrer Berliner Dependancen.

Damit steht eine umfangreiche Neubebauung und Reaktivierung des "Diplomatenviertels" bevor, die für die Entwicklung Berlins zur Hauptstadt einen wichtigen Bestandteil darstellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde erforderlich, um - im Zusammenhang mit der Umsetzung des Hauptstadtbeschlusses - die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Viertels mit hauptstadtbezogenen Funktionen zu schaffen. Dabei ist einerseits auf den bislang im Außenbereich liegenden Grundstücken eine der historischen und stadträumlichen Bedeutung angemessene Bebauung und Nutzung zu gewährleisten und zum anderen der durch den Flächennutzungsplan Berlin gegebene Entwicklungsspielraum zu konkretisieren.

Mit der Ausweisung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Diplomatische- und Ländervertretungen, landesnahe Einrichtungen" berücksichtigt der Bebauungsplan II-173 die Zielstellung der Reaktivierung des Diplomatenviertels und entspricht mit der historischen Bedeutung des Gebietes, seiner zentralen Lage und seiner Nähe zum künftigen Regierungsviertel dem Planungsziel des Zusammenwachsens beider Stadthälften nach der Wiedervereinigung .

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans II-173 umfaßt eine Fläche von etwa 2,5 ha und wird nördlich vom Tiergarten, östlich von der Hildebrandstraße, südlich vom Reichpietschufer und westlich von der Hiroshimastraße begrenzt.

Das Generalkonsulat Italien und die ehemaligen Gesandtschaften Griechenlands und Estlands - die sich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans II-173 befinden - stellen nach den Zerstörungen durch den Zweiten Weltkrieg und den anschließenden Abräumarbeiten die einzige Bebauung innerhalb des Plangebietes dar.

Der Bebauungsplan II-173 schafft die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des Planbereichs durch die Ausweisung von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen "Diplomatische- und Ländervertretungen, landesnahe Einrichtungen", "Anlagen für politische, kulturelle und soziale Einrichtungen" und Kerngebiet. In ost-westlicher Richtung wird im südlichen Teilbereich eine Fläche ausgewiesen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

Die Grundstücke der früheren Gesandtschaften Italiens (Tiergartenstraße 21 - 22), Griechenlands (Hildebrandstraße 4/Hiroshimastraße 11 und 15) und Estlands (Hildebrandstraße 5) befinden sich noch heute im Eigentum der jeweiligen Staaten. Diese beabsichtigen die Wiedereinrichtung ihrer Gebäude als Botschaft.

Der Staat Portugal hat die landeseigenen Grundstücke Hiroshimastraße 23/25 und Hildebrandstraße 10 sowie das Grundstück Hildebrandstraße 11 - das sich bisher im Eigentum des Bundeslandes Baden-Württemberg befand - erworben.

Die Grundstücke Hildebrandstraße 6/9/Hiroshimastraße 17/21 befinden sich im Eigentum der Friedrich-Ebert-Stiftung e.V.; Eigentümer der Grundstücke Hiroshimastraße 27, Hildebrandstraße 12/Reichpietschufer 86/88 und Reichpietschufer 90/Hiroshimastraße 29 ist der Bundesverband der Deutschen Luftfahrt-, Raumfahrt- und Ausrüstungsindustrie e.V. (BDLI).

Das noch im Eigentum des Landes Berlin befindliche Grundstück Hiroshimastraße 9 - 9 A sowie das bundeseigene Grundstück Hildebrandstraße 3 A stellen Dispositionsgrundstücke dar und stehen prinzipiell für diplomatische und Ländervertretungen sowie sonstige im Zusammenhang mit dem Hauptstadtbeschluss stehende Nebenfunktionen zur Verfügung.

Das geplante Bauvorhaben der Friedrich-Ebert-Stiftung e.V. konnte bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs II-173 in Anwendung des § 33 Baugesetzbuch genehmigt werden.

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie ist zwar eine Straßenfläche in Höhe der Grundstücke Reichpietschufer 88 - 90 und Hildebrandstraße 13 - 16 unter der Registriernummer 1285 mit dem Hinweis auf einen Ölschaden enthalten, jedoch aufgrund weiterer Erkundungen ist die Fläche inzwischen vom Altlastenverdacht befreit. Auch im bezirklichen Umweltamt liegen keine Untersuchungsergebnisse über Bodenverunreinigungen im Bereich des Bebauungsplans II-173 vor.

Auf dem Grundstück Hildebrandstraße 11 befand sich ein Gewerbegebiet zur Herstellung von sonstigen chemischen Erzeugnissen, vorwiegend für Gewerbe und Landwirtschaft ohne Düngemittel.

Aufgrund unkontrollierter Ablagerungen von Hausmüll, Gewerbeabfällen und Bauschutt - die augenscheinlich zwischenzeitlich beseitigt wurden - wurde eine orientierende Altlastenerkundung durchgeführt.

Bodenverunreinigungen, die der Planung entgegenstehen könnten, wurden nicht festgestellt, so daß es einer Kennzeichnung der Altlasten nicht bedurfte. Eventuell noch auftretende Bodenverunreinigungen (Ablagerungen von Hausmüll und Bauschutt) sind im Rahmen des Baugrubenaushubs zu beseitigen.

Der dabei zu bewegende Boden fällt aufgrund seiner vermuteten Zusammensetzung unter den § 2 Abs. 2 des Abfallgesetzes. Der Abtransport eines solchen Bodens muß gemäß der "Anordnung zur Entsorgung von nicht besonders überwachungsbedürftigen Bauabfällen aus dem Land Berlin" der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr erfolgen.

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln liegen keine konkreten Verdachtshinweise vor. Vor Baubeginn soll präventiv eine entsprechende Untersuchung beantragt werden, da der Bebauungsplanbereich in einem Gebiet liegt, das im Zweiten Weltkrieg fast vollständig zerstört wurde.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist den gesamten Bereich als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fläche mit besonderer Zweckbestimmung" aus. Diese Darstellung konnte seinerzeit nach den Vorschriften des damals gültigen Bundesbaugesetzes als Festsetzung nicht übergeleitet werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans II-173 - einschließlich der Grundstücke Hiroshimastraße 9 A und Hildebrandstraße 5 - bestimmte sich mit den Gebäuden des italienischen Generalkonsulats sowie der ehemaligen Gesandtschaften Griechenlands und Estlands nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), südlich davon konnten die Grundstücke nicht einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Baugesetzbuch zugeordnet werden, so daß als Beurteilungsgrundlage der § 35 Baugesetzbuch galt.

Die Planersatzvorschriften des Baugesetzbuchs, die §§ 34 und 35 Baugesetzbuch, waren hier nicht geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu

gewährleisten; insofern war für die Realisierung der Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Grundlagen zur Errichtung der baulichen Anlagen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Diplomatische- und Ländervertretungen, landesnahe Einrichtungen" sowie "Anlagen für politische, kulturelle und soziale Institutionen" und sichert zugleich Straßenverkehrsflächen. Die Festsetzungen berücksichtigen den Erhalt des grünteprägteten Charakters des Geltungsbereichs.

Des weiteren war es erforderlich, die Straßenverkehrsfläche der Hiroshimastraße und der Hildebrandstraße zu verbreitern, die als nord-süd-gerichtete Straßen sowohl eine beidseitige Erschließung der Grundstücke als auch repräsentative Zufahrten, die dem Charakter der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechen, ermöglichen sollen. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, Teilflächen privater Grundstücke in öffentliche Straßenverkehrsflächen umzuwidmen.

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP 94) stellt den überwiegenden Teil des Planbereichs als Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H) dar, so daß mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist. Lediglich im südlichen Teilbereich - entlang des Reichpietschufer - stellt der Flächennutzungsplan (FNP 94) den Geltungsbereich als "Gemischte Baufläche, M 1" dar, aus dem die Kerngebietsnutzung im südlichsten Teil des Bebauungsplans aus der Darstellung im Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der südlichste Teil des Sondergebietes in etwa einer Breite von 20,0 m wird im Flächennutzungsplan ebenfalls als "Gemischte Baufläche, M 1" dargestellt. Die Ausweisung als Sondergebiet "Diplomatische- und Ländervertretungen, landesnahe Einrichtungen" ist aus dem Flächennutzungsplan entsprechend dem Regelfallentwicklungsgrundsatz Nr. 1 entwickelbar, da die ausgewiesene Sondergebietsfläche kleiner als 3 ha ist und Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderung des Immissionsschutzes nach dem städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Denn die geplanten Nutzungen im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind grundsätzlich auch problemlos aus einem aus der gemischten Baufläche entwickelbaren Kerngebiet zulässig. Das Planungsziel, daß sich hier ausschließlich Diplomatische- und Ländervertretungen oder landesnahe Einrichtungen ansiedeln sollen, wäre jedoch in dieser Art und Weise im Kerngebiet wegen unzulässiger Einschränkung nicht festsetzbar (Verstoß gegen die Wahrung des Gebietscharakters) und gebietet somit eine Ausweisung als Sondergebiet.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans II-173 werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für den südlichen Teil des Geltungsbereichs vorbereitet. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist - wie bereits dargelegt - als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch einzustufen. Ein Eingriff gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ist hier nicht zu erwarten.

Die Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte über ein gesondertes Eingriffs-Gutachten, in dem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden/Grundwasser, Klima, Flora und Fauna/Biotop sowie Landschaftsbild untersucht wurden. Das Untersuchungsergebnis war Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 8 a Bundesnaturschutzgesetz. Einzelheiten hierzu sind unter II. Verfahren dargelegt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind erschlossen; Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Gasleitungen und Fernmeldeanlagen sind in den das Planungsgebiet umgebenden öffentlichen Straßen vorhanden. Der Geltungsbereich ist durch Individualverkehr (Tiergartenstraße, Reichpietschufer, Hiroshimastraße) und durch öffentliche Verkehrsmittel (diverse Autobuslinien) gut erschlossen.

Durch den Geltungsbereich verläuft ca. 60 m über NN eine Richtfunkstrecke der Telekom AG, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt wird.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Tiergarten von Berlin faßte am 2. März 1993 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs.

Der Beschluß des Bezirksamtes Tiergarten von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1993 S. 1331 bekanntgemacht.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 8. November bis 9. Dezember 1993 einschließlich einer Informations- und Diskussionsveranstaltung am 18. November 1993 statt. Das in der Abwägung erzielte

Ergebnis wurde in den Bebauungsplan übernommen, führte aber zu keiner Änderung der Zielstellung des Bebauungsplans.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 30. September bis 15. Dezember 1993 beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen und Ergänzungen, wie zum Beispiel die Ausweisung der Bauweise, die teilweise Änderung der Zweckbestimmung im Sondergebiet und der textlichen Festsetzungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet.

Die Zuständigkeit für die Weiterführung des Bebauungsplanentwurfs II-173 - zur Festsetzung von Diplomatischen- und Ländervertretungen sowie landesnahen Einrichtungen - ist an die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr auf der Grundlage von § 4 c AGBauGB übergegangen und begründet sich aus der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung dieses Gebietes. 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.

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr faßte am 6. Mai 1996 den Beschluß, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs II-173 um die künftige Straßenverkehrsfläche der Hildebrandstraße im Bereich der Grundstücke Hildebrandstraße 13 - 23 zu erweitern, um den erforderlichen Ausbau der Hiroshimastraße im zeitlichen Zusammenhang mit den im Geltungsbereich stattfindenden Bauvorhaben sicherstellen zu können.

Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin am 7. Juni 1996 auf Seite 2007 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 25. Oktober 1996 auf Seite 3830 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 4. November bis 4. Dezember 1996 öffentlich ausgelegen.

An Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammengefaßt folgendes vorgebracht:

1. Die niedrige Grundflächenzahl als Minderungsmaßnahme anzuführen sei irrefüh-

rend, da die GFZ von 4,0 und die Traufhöhe von 25 m zur Schwächung der klimatischen Austauschfunktion beitragen. Das Diplomatenviertel solle ohne ein "übertrieben dimensioniertes Kerngebiet" verwirklicht werden.

2. Tiefgaragen würden, insbesondere bei zulässiger Überschreitung der Grundflächenzahl, zu zusätzlicher Versiegelung führen und sich negativ auf den Wasserhaushalt auswirken.
3. Angesichts des hohen ökologischen Wertes des Diplomatenviertels sei die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen unzureichend.
4. Im Eingriffsgutachten seien alle erforderlichen Ersatzmaßnahmen genannt, in der Begründung fände jedoch eine Auseinandersetzung damit nicht statt.
5. Die ausländischen Staaten, für deren Niederlassung keine Auflagen erteilt werden, hätten den kleinsten Anteil an den Grundstückseigentümern. Die übrigen Bauherren würden aufgrund einer eigentlich nur Diplomaten betreffenden Vereinbarung begünstigt. Auch hinsichtlich der Vertretungen der Bundesländer sei es unverständlich, warum die Eingriffsregelung, die in ihren Grundzügen Bundesrecht sei, keine praktische Anwendung findet. Angesichts der Schwere der Eingriffe sei jedoch eine Ungleichbehandlung angemessen.
6. Die wertvollen Robinienbestände sollten durch eine Erhaltungsbindung gesichert werden.
7. Die 13. textliche Festsetzung sei dahingehend zu ändern, daß das Vortreten bau-licher Anlagen vor die Baugrenze oberhalb des 2. Vollgeschosses gestrichen würde und das Vortreten von Gebäudeteilen wie Balkonen, Erkern oder ähnliche Vorbauten vor die Baugrenze um bis zu 2,0 m ausnahmsweise zulässig sei.
8. In der Begründung sei die von den unkontrollierten Abfallablagerungen ausge-

hende potentielle Gefährdung von Boden und Grundwasser zu berücksichtigen.

Zu den vorgebrachten Anregungen und Bedenken ist zu bemerken:

Zu 1. Der Bebauungsplan II-173 setzt im Bereich des Kerngebietes Baukörper-
und 2. ausweisung für eine Eckbebauung
Hiroshimastraße/Reichpietschufer/
Hildebrandstraße - die in etwa einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer
Geschoßflächenzahl von 5,0 entspricht - fest.

Die gewählte Ausweisung war jedoch erforderlich, um die städtebaulichen Vorstellungen umsetzen zu können. Die Darstellung des Nutzungsmaßes als Minderungsmaßnahme ist nicht irreführend, da sie im Kerngebiet einer relativ niedrigen Grundflächenzahl gleichkommt.

Die gemäß § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden mit dem ausgewiesenen Baukörper - aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch und der Abschirmung der in nördlicher Richtung anschließenden offenen, parkähnlichen Bebauung gegenüber der stark befahrenen Straße - nicht ausgeschöpft. Außerdem ist eine vollständige Überbauung in unmittelbarer Nähe des Tiergartens und der Grünflächen westlich des Geltungsbereichs des Nachbarbebauungsplans II-172 nicht empfehlenswert und städtebaulich nicht erwünscht.

Im übrigen wird mit der Festsetzung der Geschoßflächenzahl von 5,0 und der Traufhöhe von 25 m - gemäß § 247 Baugesetzbuch - den Belangen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt Deutschlands ergeben, und den Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes für die Wahrung ihrer Aufgaben, besonders Rechnung getragen.

Da bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), auf die Grundflächenzahl angerechnet werden können und gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung die allgemein zulässige Überschreitung der

Grundflächenzahl bis zu 50 vom Hundert erreichen kann, aber die zusätzliche Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden soll, wird durch die 10. textliche Festsetzung im Sondergebiet geregelt, daß die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 10 vom Hundert überschritten werden darf. Diese Festsetzung - die vom Regelfall erheblich abweicht - trägt dazu bei, daß den Belangen des Naturschutzes Rechnung getragen und die städtebaulich gewünschte landschaftliche Prägung des Plangebietes sichergestellt wird.

Des weiteren ist zu beachten, daß der Festsetzung ebenerdiger Stellplätze städtebauliche Gründe - wie der Erhalt des repräsentativen Charakters des Diplomatenviertels - entgegenstehen.

Die im Sondergebiet zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wird als vertretbar angesehen, da sie aufgrund der relativ niedrigen festgesetzten Grundflächenzahl höchstens 0,05 beziehungsweise 0,06 erreichen kann.

Zu 3., 4., 5. und 6. Das Plangebiet im südlichen Teil des Geltungsbereichs des plans II-173 ist seit 1945 Brachland. Die Festsetzung des plans von 1960 einer "Fläche mit besonderer Zweckbestimmung" als Art der Nutzung wurde mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes als Festsetzung nicht übergeleitet. Das Plangebiet kann auch keinem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden, insofern gilt als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage § 35 Baugesetzbuch. Die ehemalige Bebauung der Grundstücke wirkt sich hier nach über 50 Jahren planungsrechtlich nicht mehr aus.

Da somit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans II-173 planungsrechtlich erstmals Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet wurden, ist in der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB) über die Belange des Naturschutzes und der Landschaft zu entscheiden.

Die zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Vermeidungspflicht und des Minderungsgebotes fanden insofern im Bebauungsplan ihre Beachtung, als durch die "Baukörperausweisung", und die "flächenmäßige Ausweisung" die überbaubare Grundstücksfläche so begrenzt wird, daß den Anforderungen des § 247 des Baugesetzbuchs ausreichend

Rechnung getragen wird, aber auch die Belange des Naturschutzes Berücksichtigung finden.

Diese Festsetzungen erfolgen - unter Berücksichtigung aller Belange -, um den Diplomatischen- und Ländervertretungen so viel Spielraum für variantenreiche Entwürfe zu geben, daß die eigenen Vorstellungen noch umsetzbar bleiben und dabei das städtebauliche Ziel - die künftige Bebauung nur in den vorgesehenen Bereichen der Bauflächen beziehungsweise der Grundstücke zu konzentrieren - gewahrt bleibt, so daß insoweit der geringstmögliche Eingriff in Natur und Landschaft gewährleistet ist. Die Ermittlung der Eingriffe erfolgte in einer ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, in dem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser, Klima/Luft, Biotope/Flora/Fauna sowie Landschaftsbild untersucht wurden.

Die Eingriffsbewertung erfolgte für jedes Schutzgut gesondert, bezogen auf die Analyse von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme), die Ermittlung und Bewertung des durch die Bebauungspläne vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die Vorschläge geeigneter Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz, beziehungsweise Minderung.

Für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich folgendes:

Boden und Grundwasser

Durch die geplanten, im Bebauungsplan ausgewiesenen Bebauungen und deren Folgeerschließungen wird das Schutzgut Boden und Grundwasser erheblich und nachhaltig für den Naturhaushalt beeinträchtigt. Durch die Verringerung der bisher bodenaktiven, nicht überbauten Flächen ist ein Eingriff dahingehend zu erwarten, daß bisher naturhaushaltswirksame Flächen bebaut werden und gleichzeitig diese zusätzliche Überbauung beziehungsweise Versiegelung einen erheblichen Grundwasserspendeverlust bei einem zusätzlichen Gesamtoberflächenwasserablauf zur Folge haben wird.

Klima/Luft

Durch die im Bebauungsplan II-173 vorbereitete Bebauung und deren Folgeerschließung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt eröffnet, der die klimatischen Ausgleichsfunktionen erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Die

bisher vorhandene Kälteinsel mit niedrigem Temperaturniveau aufgrund der offenen Vegetationsstrukturen geht durch die Bebauung verloren. Das Areal wird sich stärker erwärmen und die Temperatur im langjährigen Mittel um 1° bis 2° nach oben verschieben. Wichtige Luftaustauschfunktionen vom Kaltluftentstehungsgebiet "Großer Tiergarten", die sich bis weit über den Landwehrkanal hinaus ausdehnen, gehen somit verloren. Zusätzlich werden sich die Wind- und Austauschverhältnisse beträchtlich verändern und zu einer Erhöhung der Immissionsgefährdung führen.

Die Flächentypen, die als klimatischer Ausgleichsraum bewertet wurden, reduzieren sich, während sich die Flächentypen, die der Wertstufung - klimatischer Übergangsbereich mit klimatischen Wechselwirkungen zwischen belasteten und unbelasteten Bereichen - zuzurechnen sind, erhöhen.

Biotop, Flora/Fauna

Durch die im Bebauungsplan II-173 vorgesehene Bebauung und deren Folgeerschließung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt eröffnet, der insbesondere die großflächige und wertvolle Spontanvegetation vernichtet.

Landschaftsbild

Durch den Bebauungsplan II-173 wird ein Eingriff in das Landschaftsbild, bezogen auf die stadträumliche Bedeutung, Eigenart, Natürlichkeit, Struktur und Erlebnisvielfalt, vorbereitet.

Als Minderungs- und Ausgleichsmaßnahme wurde die Festsetzung von vier für den Biotop- und Artenschutz sowie für das Landschaftsbild bedeutsame Altbäume (Linden mit einem Stammumfang von über 2 m) mit einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch vorgeschlagen.

Weiterhin wurde vorgeschlagen, durch folgende Regelungen die Beeinträchtigung der Bodenfunktion zu mindern und die Grundwasserneubildung positiv zu beeinflussen:

Im Kerngebiet und im Sondergebiet sind
Stellplätze und Garagen unzu-

lässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und ihre Zufahrten. Im Sondergebiet sind ebenerdige Stellplätze für Protokollfahrzeuge zulässig (TF Nr. 8).

Im Sondergebiet darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche

durch die Flächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 10 vom Hundert nicht überschritten werden (TF Nr. 10).

Im Sondergebiet und im Kerngebiet ist eine Befestigung von Wegen und

Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig (TF Nr. 16).

Um im Zuge der städtebaulichen Entwicklung eine standortbezogene, viel-

fältige und artenreiche Vegetation zu gewährleisten, sollen naturräumliche Qualitäten genutzt und Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden.

Alle in der ökologischen Eingriffsbewertung vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die im Krieg zerstörten Gebäude wurden zwar abgeräumt, da die Flächen jedoch nicht großräumig enttrümmert wurden, ist auch dieser Belang in die Abwägung einzustellen.

Ein vollständiger Ausgleich ist mit den im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen nicht möglich und auch nicht gewollt, rechtlich aber auch nicht vorgeschrieben.

Unter Bezugnahme auf § 247 Abs. 1 Baugesetzbuch überwiegen hier die hauptstadtbedingten Belange - bezogen auf die Realisierung des Diplomatenviertels -, so daß ein Eingriff in Natur und Landschaft, der nicht vollständig ausgeglichen werden kann, aus Abwägungsgesichtspunkten

hinzunehmen ist, zumal es auch keine bauplanungsrechtliche Pflicht zu einem vollständigen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gibt.

Im Bebauungsplan II-173 finden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege durch die Festsetzungen - des für die Innenstadt niedrigen Maßes der Nutzung - mit der Grundflächenzahl von etwa 0,4 für das italienische Generalkonsulat und südlich davon mit der Grundflächenzahl von 0,5 beziehungsweise 0,6 Berücksichtigung. Weiterhin erfolgt, wie schon erwähnt, die Erhaltungsbindung wertvoller Altbäume. Durch textliche Festsetzungen werden unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich zum Teil ausgeglichen.

Die Robinienbestände auf den Grundstücken Hiroshimastraße 9, 9 A sowie Hildebrandstraße 3 zählen nicht zu den besonders schützenswerten Vegetationsbeständen, eine Erhaltungsbindung ist daher nicht gerechtfertigt. Diese Grundstücke sind vielmehr aus städtebaulichen Gründen prädestiniert für Ergänzungsbauten beziehungsweise Anbauten an die Brandwände der noch vorhandenen Gebäude.

Weitere Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich oder Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft mit dem Ziel der Vollkompensation sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans II-173 aufgrund fehlender Flächen nicht realisierbar. Dies wäre nur durch weitere Einschränkungen der Bebaubarkeit möglich, die eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke nicht mehr zuließen und infolgedessen mit den privaten Belangen der Grundstückseigentümer nicht in Einklang gebracht werden können. Die städtebauliche Zielsetzung, die Reaktivierung des "Diplomatenviertels" als städtischen Raum, sowie die Verpflichtung zur Flächenvorsorge für die Hauptstadtfunktionen, lassen weitere Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu.

In Anbetracht dessen, daß Eingriffe in Natur und Landschaft - wie schon erwähnt - stattfinden, aber auch mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sparsam und schonend umzugehen ist, wird im festgesetzten Kerngebiet die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung für die Grundflächenzahl von 0,6 um 0,4 unterschritten.

Unter der gebotenen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander verbleiben daher Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz, die nicht ausgeglichen werden, und zudem ist auch hier diesbezüglich § 247 Baugesetzbuch zu beachten (wie bereits oben dargelegt), so daß die Auswirkungen insoweit zurückstehend bewertet werden müssen.

Zu 7. Die 13. textliche Festsetzung wurde den Anregungen entsprechend geändert.

Zu 8. Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie gibt es eine Straßenfläche im Einmündungsbereich Reichpietschufer/Hildebrandstraße, die mit einem Ölschaden (bedingt durch "wildem" Ölwechsel) belastet, jedoch aufgrund weiterer Erkundungen inzwischen vom Altlastenverdacht befreit ist. Aufgrund unkontrollierter Ablagerungen von Hausmüll und Gewerbeabfällen sowie Bauschutt wurden orientierende Altlastenerkundungen durchgeführt. Eine Bodenverunreinigung, die der Planung entgegenstehen könnte, wurde nicht festgestellt. Eventuell vorhandene Ablagerungen sind im Rahmen des Baugrubenaushubs zu beseitigen.

Das Abgeordnetenhaus hat dem Entwurf des Bebauungsplans II-173 mit Deckblatt vom 17. Dezember 1996 am 28. Februar 1997 gemäß § 4 c Abs. 3 in Verbindung mit § 4 b Abs. 1 und § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs zugestimmt und damit die Interessenabwägung gebilligt.

Weitere Ergänzungen, Berichtigungen und Klarstellungen sowie die Streichung der 15. und 19. textlichen Festsetzung - die sich aufgrund von Regelungen in § 8 Bauordnung für Berlin erübrigt beziehungsweise durch die Einführung der DIN 4109 als technische Bestimmung (Änderung der Bauordnung für Berlin ab 1. November 1997) und der Berliner Lärmkarte entbehrlich wurde - erfolgten am 17. April 1997, am 19. Juni 1997 sowie auf den Deckblättern vom 12. Januar 1998 und 21. April 1998.

Die Grundzüge der Planung wurden dabei nicht berührt.

In der Zeit vom 21. April 1998 bis 8. Mai 1998 wurde zu den Deckblättern vom 12. Januar 1998 und 21. April 1998 eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

Bedenken gegen die vorgenommenen Ergänzungen, Berichtigungen und Klarstellungen wurden nicht vorgebracht.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren, kann auch insoweit von einer nochmaligen Vorlage des Planentwurfs im Abgeordnetenhaus abgesehen werden; die für die Zustimmung des Abgeordnetenhauses maßgebliche Sach- und Rechtslage ist die für die Abwägung relevante.

Die Anwendung des "alten Rechts" ist nach den §§ 233 und 243 Abs. 2 Baugesetzbuch beibehalten worden.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen unter anderem fest:

- als Art der baulichen Nutzung für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs zwischen Tiergartenstraße und Reichpietschufer sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung mit den Zweckbestimmungen "Diplomatische- und Ländervertretungen, landesnahe Einrichtungen" und "Anlagen für politische, kulturelle und soziale Institutionen" durch Knotenlinien getrennt sowie - davon ausgenommen - für die Eckgrundstücksfläche Hiroshimastraße/Reichpietschufer/Hildebrandstraße Kerngebiet; näher geregelt in den textlichen Festsetzungen 1 - 3;

in der südlichen Hälfte der Sondergebiete eine 5 m breite Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist;

- zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise für

- a) den nördlichen Teil des Geltungsbereichs - über das Grundstück Hiroshima-

straße 1, Tiergartenstraße 22 und Hildebrandstraße 1 - 2 hinausgehend - ein bis drei zulässige Vollgeschosse als Höchstgrenze in Verbindung mit der Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen (Baukörperausweisung) für die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung, was etwa eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von etwa 1,9 ergibt.

b) den südlich anschließenden Bereich - etwa die Grundstücke Hiroshimastraße 9, 9 A, 11 und 15 und Hildebrandstraße 3 A und 4 - eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,0 sowie eine zulässige Traufhöhe von 16 m über Gehweg bei flächenmäßiger Ausweisung durch Baugrenzen und

c) das Grundstück Hildebrandstraße 5 vier zulässige Vollgeschosse als Höchstgrenze in Verbindung mit der Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen (Baukörperausweisung) für die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung, was eine Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,5 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von etwa 2,0 ergibt;

d) das Grundstück Hildebrandstraße 6 - 9/Hiroshimastraße 17/21 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,0 und eine zulässige Traufhöhe von 16 m über Gehweg bei flächenmäßiger Ausweisung durch Baugrenzen ohne besondere Regelung der Bauweise;

e) die Grundstücke Hiroshimastraße 23/25 und Hildebrandstraße 10 - 11 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,0 sowie eine zulässige Traufhöhe von 16 m über Gehweg bei flächenmäßiger Ausweisung durch Baugrenzen und offener Bauweise;

f) das Kerngebiet gestaffelte zulässige Traufhöhen von 19 m, 22 m und 25 m über Gehweg als Höchstmaß in Verbindung mit der Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen sowie einer entlang des Reichpietschufer an ihrer östlichen und westlichen Begrenzung - in nördlicher Richtung - um jeweils 3 m

abgewinkelte Baulinie, durch die der geschwungene Verlauf des Landwehrkanals betont wird (Baukörperausweisung), was eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,67 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von etwa 5,0 ergibt.

Die Ausnutzbarkeit der flächenmäßigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wird an den seitlichen Baugrenzen in den Sondergebieten, die unter b), d) und e) genannt werden, durch die textliche Festsetzung Nr. 11 erweitert.

Die Geschoßflächenzahlen (GFZ) werden im Sondergebiet mit 2,0 festgesetzt und die Grundflächenzahlen (GRZ) mit 0,5 beziehungsweise mit 0,6, um die gewünschte städtebauliche Grundstruktur der zukünftigen Nutzungen sowie den grüingeprägten Charakter des Viertels zu sichern. So soll an die ehemaligen Bebauungsstrukturen mit Vorgärten und großen Gartenanlagen angeknüpft werden.

Die festgesetzten Traufhöhen im Kerngebiet - 16 m, 19 m, 22 m und 25 m über Gehweg - orientieren sich an den noch vorhandenen Gebäuden in der näheren Umgebung. Mit Hilfe dieser Festsetzungen kann bewußt auf die Festlegung von Geschoßzahlen verzichtet werden. Somit bestehen für die Gebäudeorganisation größere Variationsmöglichkeiten, insbesondere hinsichtlich der Geschoßhöhen und damit der Geschoßzahlen.

Zur Traufhöhenbestimmung über Gehweg ist darauf hinzuweisen, daß diese insoweit ausreichend bestimmt ist, als die bezuggebenden Verkehrsflächen bereits vorhanden sind.

Im Kerngebiet werden mit den unter f) genannten Ausweisungen in Verbindung mit der Traufhöhenbestimmung die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung in Bezug auf die Geschoßflächenzahl um etwa 2,0 überschritten.

Städtebauliche Gründe machen diese Überschreitung notwendig, um den Eingangsbereich des wiederherzustellenden diplomatischen Viertels mit einer kerngebietstypischen Blockbebauung unter Aufnahme der Traufhöhen der in der Umgebung erhalten gebliebenen Bebauung realisieren zu können.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden und sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans II-173 werden vier für den Biotop- und Artenschutz sowie für das Landschaftsbild bedeutsame Altbäume festgesetzt.

Unter Aufhebung der auf Allerhöchste Cabinets Odre (ACO) erlassenen Straßen- und Baufluchtlinien vom 23.6.1828 und 25.9.1861 sowie Bauflucht- und Straßenfluchtlinien im Bereich des Reichpietschufer - deren Feststellungsdaten nicht bekannt sind - setzt der Bebauungsplan II-173 Straßenbegrenzungslinien für die Tiergarten-, die Hiroshima- und die Hildebrandstraße sowie das Reichpietschufer fest.

Durch textliche Festsetzungen werden darüber hinaus unter anderem folgende Regelungen getroffen:

1. Textliche Festsetzung 1:

"Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des IV. Vollgeschosses allgemein zulässig."

Mit der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen im Kerngebiet soll neben der Schaffung neuer Arbeitsplätze auch ein Angebot an Wohnungen geschaffen werden. Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind Wohnungen erst oberhalb des IV. Vollgeschosses allgemein zulässig. Der Charakter des Kerngebietes bleibt bei einer Allgemeinzulässigkeit von Wohnungen oberhalb des IV. Vollgeschosses - bei einer Traufhöhe von 25 m über Gehweg - gewahrt.

2. Textliche Festsetzung 2:

"Im Kerngebiet sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig."

und Textliche Festsetzung 4:

"Im Kerngebiet ist die Ausnahme nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans."

Das Reichpietschufer mit seinem geschwungenen Verlauf verfügt über hohe landschafts- und stadträumliche Qualitäten, auf die im Rahmen der Neubebauungen

Rücksicht genommen wird. Parkhäuser und Tankstellen wirken sich oftmals nachteilig auf das Stadtbild aus. Zudem gehen von ihnen negative Wirkungen (höheres Kfz-Aufkommen, zu erwartende Emissionen) aus, die mit der zukünftigen repräsentativen Nutzung nicht in Einklang gebracht werden können und deshalb soll unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur des Plangebietes die Errichtung von Tankstellen auch im Kerngebiet ausgeschlossen sein.

Das "Diplomatenviertel" wird sich zu einem Gebiet mit repräsentativen Sondernutzungen und qualitätvoller Architektur entwickeln, in dem die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie Sexkinos, Spielhallen, Peep-Shows - als städtebaulich negative Angebotsstruktur - nicht erwünscht ist.

Sowohl die Nutzung selber als auch die stadtgestalterischen Begleiterscheinungen - wie reißerische Werbung mit Lichtreklamen, zugelebte Erdgeschoßzonen und ähnliches - sind mit der zukünftigen Nutzung nicht vereinbar und werden daher ausgeschlossen.

3. Durch die textliche Festsetzung 3, die regelt, daß bestimmte Nutzungsarten

nur ausnahmsweise zulässig sind, soll erreicht werden, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe ausschließen zu können, die sich aus städtebaulichen oder nutzungsstrukturellen Gründen nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Qualität des geplanten Diplomatenviertels nachhaltig beeinträchtigen würden, beziehungsweise die sich aus Immissionsschutzgründen nicht in die geplante Eigenart des Planungsgebietes einfügen würden, ohne die umgebende Nutzung zu belästigen und zu beeinträchtigen.

Die textliche Festsetzung lautet:

"Im Kerngebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen "nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie "Einzelhandelsbetriebe" (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) ausnahmsweise zulässig."

4. Textliche Festsetzung 5:

"Das sonstige Sondergebiet SO 1 gemäß § 11 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung diplomatischer Vertretungen und von Vertretungen der Bundesländer sowie der Unterbringung landesnaher Einrichtungen.

SenStadtUm

Zulässig sind

- Botschaften und andere Vertretungen ausländischer Staaten,
- Vertretungen der Bundesländer beim Bund,
- landesnahe Einrichtungen wie Niederlassungen und

Vertretungen von

Institutionen, Verbänden und Gesellschaften, die die Präsenz des Landes in der Bundeshauptstadt unterstützen sollen, auf bis zu 40 vom Hundert der zulässigen Geschoßfläche.

Ausnahmsweise können

- zusätzliche landesnahe Einrichtungen,
- Wohnungen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Büronutzung,
- kleine Beherbergungsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften

auf bis zu 20 vom Hundert der zulässigen Geschoßfläche zugelassen werden, wenn dies nach Art und Umfang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes vereinbar ist."

und Textliche Festsetzung 6:

"Das sonstige Sondergebiet SO 2 gemäß 11 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für politische, kulturelle und soziale Institutionen.

Zulässig sind

- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Versammlungsstätten, Tagungsstätten,
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften."

Im Sondergebiet ist es zwingend erforderlich, die Zweckbestimmung festzulegen, die mit dieser Festsetzung zugleich präzisiert wird. Mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes SO 1 gemäß § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung "Diplomatische- und Ländervertretungen, landesnahe Einrichtungen" wird der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprochen.

Damit wird dem Ziel Rechnung getragen, das "Diplomatenviertel" im Zusammenhang mit der Entwicklung Berlins zur Hauptstadt wieder als einen Standort mit überwiegend repräsentativen Nutzungen wie Botschaften und Ländervertretungen zu entwickeln. Aufgrund der Nähe zum künftigen Regierungsviertel im Spreebogen ist der Geltungsbereich für diese Funktion überaus prädestiniert.

Ausnahmsweise können weitere Nutzungen, sofern sie mit der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes nach Art und Umfang vereinbar sind, auf einer begrenzt zulässigen Geschoßfläche zugelassen werden, damit den sich ansiedelnden Vertretungen eine größere Gestaltungsfreiheit eingeräumt und damit landestypische Nutzungen wie nationale Einrichtungen, Stiftungen, kulturelle Einrichtungen und ähnliches ermöglicht werden kann.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit bleibt die erforderliche wesentliche Unterscheidung gegenüber anderen Baugebieten erhalten, so daß die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes weiterhin gerechtfertigt ist. Eine weitere Erhöhung des Anteils der genannten Nutzungen ist hingegen mit der vorgesehenen Zweckbestimmung nicht vereinbar.

Die vorstehenden Ausführungen gelten sinngemäß auch für die Ausweisung des sonstigen Sondergebietes SO 2 mit der Zweckbestimmung "Anlagen für politische, kulturelle und soziale Institutionen", die bestehende beziehungsweise angestrebte Nutzung, die von der Nutzung des Sondergebiets SO 1 abweicht, aber im Sinne der Hauptstadtfunktionen komplettiert, berücksichtigt. Eine dadurch entstehende Nutzungsauflockerung ist erwünscht. Die gewählte Ausweisung ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes - Sonderbaufläche mit Hauptstadtfunktionen - ebenfalls entwickelbar.

5. Textliche Festsetzung 7:

"Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung."

Diese Bestimmung stellt klar, daß die aus der Planunterlage herauszulesenden Fahrbahnbegrenzungen und ähnliches keine Bebauungsplanfestsetzungen sind. Für eine planungsrechtliche Regelung der Einteilung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan ist weder ein städtebauliches Erfordernis noch eine Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch zu erkennen.

6. Textliche Festsetzung 8:

"Im Kerngebiet und im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und ihre Zufahrten. Im Sondergebiet sind ebenerdige Stellplätze für Protokollfahrzeuge zulässig."

Durch den Ausschluß von Stellplätzen und Garagen und die Beschränkung der Zulässigkeit von Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung, flächenmäßige Ausweisung) werden etwaige weitere Versiegelungen durch ebenerdige und unterirdische Stellplätze ausgeschlossen und so die Funktionsfähigkeit des Bodens zum Großteil erhalten. Des weiteren stehen der Festsetzung ebenerdiger Stellplätze städtebauliche Gründe - wie der Erhalt eines repräsentativen Charakters des Diplomatenviertels - entgegen.

Andererseits muß bei der Zweckbestimmung "Diplomatische- und Ländervertretungen, landesnahe Einrichtungen" insbesondere für die besonderen diplomatischen Aufgaben Rechnung getragen werden, insofern sind ebenerdig Stellplätze für Protokollfahrzeuge zulässig.

7. Textliche Festsetzung 9:

"Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO unzulässig. Einfriedungen sind ausnahmsweise zulässig."

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung würden der Eigenart des sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen "Diplomatische- und Ländervertretungen, landesnahe Einrichtungen" und "Anlagen für politische, kulturelle und soziale Institutionen" widersprechen und sind deshalb unzulässig. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einfriedungen soll auf die Art und Weise der

Einfriedungen eingewirkt werden können, um das Planungsziel einer offenen, villenartigen Bebauung zu gewährleisten.

8. Textliche Festsetzung 10:

"Im Sondergebiet darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen für Protokollfahrzeuge, Zufahrten für Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 10 vom Hundert überschritten werden."

Die gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl von bis zu 50 vom Hundert wird im Sondergebiet eingeschränkt, um das städtebauliche Grundgerüst zu unterstützen und die klimatische Funktion sowie die Bodenwertigkeit des "Diplomatenviertels" zu einem großen Teil zu erhalten - und damit weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Somit ist im Sondergebiet die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nur bis zu 10 vom Hundert durch Flächen von Stellplätzen für Protokollfahrzeuge, Zufahrten für Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

9. Textliche Festsetzung 11:

"An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten BC, DE, FG, HI, KL, MN, OP bezogen auf die generell zulässige Höhe der baulichen Anlagen, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden."

Diese Regelung war erforderlich, um eine dem städtebaulich, repräsentativen Charakter nach entsprechende Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, die sowohl Gartenanlagen zuläßt, als auch zur Straße gerichtete repräsentative Gebäude. Damit werden Festsetzungen im Sinne von § 6 Abs. 14 Bauordnung für Berlin getroffen. Die Zweckbestimmungen der Sondergebiete rechtfertigen dies gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 Bauordnung für Berlin. 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 und unter Beachtung der

Planungsziele vertretbar ist, durch die Lage am Rande des Großen Tiergartens ausgeglichen ist.

10. Textliche Festsetzungen 12 und 13:

"Entlang der Tiergartenstraße kann für Vordächer bis zu einer Breite von 10 m ein Vortreten vor die Baugrenze bis zu 5 m und entlang der Hiroshimastraße bis zur Straßenbegrenzungslinie ausnahmsweise zugelassen werden, soweit vorhandene Bäume dem nicht entgegenstehen."

"Im Sondergebiet und im Kerngebiet kann auf 30 vom Hundert der Fassadenfläche ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Balkonen, Erkern oder ähnliche Vorbauten vor die Baulinie sowie vor die Baugrenze um bis zu 2,0 m ausnahmsweise zugelassen werden; dies gilt nicht für die unter textlicher Festsetzung Nr. 11 genannten Baugrenzen sowie für das 1. und 2. Vollgeschoß im Kerngebiet entlang des Reichpietschufers."

Mit diesen Festsetzungen wird dem Ziel Rechnung getragen, den besonderen Charakter des Viertels durch repräsentative Eingänge und Vorfahrten zu betonen. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit soll gewährleistet werden, daß durch die Gestaltung der Vordächer das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die vortretenden Gebäudeteile auch in stadtgestalterischer Hinsicht den Gebäuden untergeordnet bleiben. Bezugnahme sind die mit Erhaltungsbindung belegten vorhandenen Bäume.

11. Textliche Festsetzung 14:

"Im Kerngebiet sind Werbeanlagen nur im 1. Vollgeschoß bis zur Fensterbrüstung des 2. Vollgeschosses an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit farbigem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig."

Diese Regelung wurde mit Rücksicht auf die besondere Funktion des Diplomatenviertels getroffen.

Trotz der Einschränkungen bleibt den Gewerbetreibenden ein ausreichender Gestaltungsspielraum für Werbeanlagen; sie sind zulässig an der Fassade im 1. Vollgeschoß einschließlich der Fläche bis zur Fensterbrüstung des 2. Vollgeschosses.

Werbeanlagen mit farbigem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht werden aus stadtgestalterischen Gründen als störende Elemente ausgeschlossen.

Da im Sondergebiet keine Werbeanlagen zu erwarten sind, wird auf entsprechende Regelungen verzichtet.

12. Textliche Festsetzung 15:

"Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen."

Mit dieser Festsetzung wird die Begrünung von bestimmten Dachflächen - aus gestalterischen Gründen - zur weiteren Betonung des grüngerprägten Charakters des Diplomatenviertels gesichert.

13. Textliche Festsetzung 16:

"Im Sondergebiet und im Kerngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig."

Die Versiegelung wird mit dieser Regelung auf das erforderliche Maß beschränkt. Außerdem wird die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts so gering wie möglich gehalten und ein hoher Versickerungsgrad von Niederschlagswasser sichergestellt.

14. Textliche Festsetzung 17:

"Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten."

Mit dieser Regelung wird die Durchwegung des Diplomatenviertels sowie der Zugang der öffentlichen Parkanlage westlich des Geltungsbereiches des Nachbarbebauungsplans II-172 für die Allgemeinheit gesichert.

15. Mit der Textlichen Festsetzung 18 treten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. Dies betrifft insbesondere die auf Allerhöchste Cabinets Ordre (ACO) erlassenen Straßen- und Baufluchtlinien.

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), 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) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), in Verbindung mit der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889) , zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Mai 1997 (BGBl. I S. 1054).

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans II-173 im Bezirk Tiergarten

Vom 13. April 1999

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in Verbindung mit § 4 c Abs. 3, § 4 b Abs. 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-173 vom 4. November 1996, mit Deckblättern vom 17. Dezember 1996, 12. Januar 1998 und 21. April 1998, für das Gelände zwischen der Tiergartenstraße, Hildebrandstraße, Reichpietschufer und Hiroshimastraße sowie für Abschnitte der Tiergartenstraße und der künftigen Hildebrandstraße wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abteilung Vermessungswesen, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Tiergarten von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, 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 BauGB) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

§ 4

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

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen 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.