

Der Senat von Berlin

BauWohn-II E 32-6142/II-144

Telefon: bei Durchwahl 867-32 91

intern (95) 32 91

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 3 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-144 im Bezirk
Tiergarten

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis
zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die nachste-
hende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

~~über die~~ Festsetzung des Bebauungsplanes II-144 im Bezirk Tiergarten

Vom 26. Juli 1994

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezem-
ber 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes
vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und

mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-144 vom 20. März 1992, mit Deckblatt vom 18. Mai 1992, für das Gelände zwischen Stromstraße, Alt-Moabit, Kirchstraße und der Spree im Bezirk Tiergarten wird festgesetzt.

Er ändert den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-85 im Bezirk Tiergarten vom 7. Mai 1971 (GVBl. S. 736) und den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-85-1 im Bezirk Tiergarten vom 12. Februar 1987 (GVBl. S. 850) sowie teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-96 im Bezirk Tiergarten vom 12. Juli 1976 (GVBl. S. 1615) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Tiergarten von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Tiergarten von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-85 im Bezirk Tiergarten vom 7. Mai 1971 (GVBl. S. 736) und die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungs-

planes II-85-1 im Bezirk Tiergarten vom 12. Februar 1987 (GVBl. S. 850) sowie teilweise die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-96 im Bezirk Tiergarten vom 12. Juli 1976 (GVBl. S. 1615) außer Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Das von der Stromstraße/Alt-Moabit/Kirchstraße und der Spree umgebene Gelände ist eng mit der Anfang des 18. Jahrhunderts beginnende Entstehungsgeschichte Moabits verbunden. Ausgehend von einer eher ländlichen Struktur mit Villen und großen Gärten wurden in den sogenannten Gründerjahren nach 1871 an den beiden Blockecken Stromstraße/Alt-Moabit und Alt-Moabit bis in die Kirchstraße hinein Wohngebäude errichtet.

Um 1890 wurde auf dem schon vorher durch eine Porzellanmanufaktur gewerblich genutzten Gelände zwischen Alt-Moabit und der Spree die Meiereianlage von Carl Bolle errichtet. Teile der Gebäude der Porzellanmanufaktur blieben erhalten und wurden umgenutzt.

Auf dem Gelände westlich der Meierei bestand bereits seit etwa Mitte des vorigen Jahrhunderts ein Mühlenbetrieb, der nach Verkauf an Kurt Kampfmeyer im Jahre 1922 zu einem überregionalen Unternehmen mit erheblichem Gebäudebestand heranwuchs.

Aus wirtschaftlichen Gründen - Neuaufbau mit Modernisierung - haben beide Betriebe ihren Standort aufgegeben und die Grundstücke in den Jahren 1985 bzw. 1990 veräußert. Zu diesem Zeitpunkt war von Seiten des Bezirks Tiergarten die Planung für den sogenannten Bolle-Block bereits abgeschlossen.

Der dem Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes II-144 vom 20. März 1990 zugrunde gelegte Entwurf vom 16. März 1990 sah neben der überwiegenden Ausweisung des Geländes zwischen Stromstraße/Alt-Moabit/Kirchstraße und der Spree als Art der Nutzung Mischgebiet, eine 26 m breite Gründurchwegung zwischen Alt-Moabit und der Spree sowie einen 10 bis 15 m breiten Grünzug an der Spree und einen Schulstandort (Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Schulsportanlage und Sporthalle) vor.

Während auf dem ehemaligen Mühlengelände Alt-Moabit 96 -97 und Stromstraße 1 -7 in den Jahren 1987 bis 1993 ein Dienstleistungszentrum der Hochtechnologie errichtet wurde, ergab sich durch den Verkauf des Bolle-Geländes eine veränderte Situation. Der neue Eigentümer beabsichtigte, die Grundstücke gewerblich zu nutzen, wobei der geplante Schulstandort auf seinem Gelände nicht akzeptiert wurde. In der Nachfolgezeit wurde daher ein Konsens gefunden, der es ermöglichte, bestimmte stadtplanerische Zielvorstellungen (Anteil von Wohnungen, öffentlicher Spielplatz und Durchwegung) beibehalten zu können. Der Schulstandort mußte allerdings aufgegeben werden. Als Ersatzstandort ist ein Gelände auf dem Moabiter Werder oder an der Lehrter Straße vorgesehen.

Das Bauvorhaben zur Errichtung eines Dienstleistungszentrums, von Tiefgaragen, eines Konferenzgebäudes, eines Hotels und eines Wohngebäudes auf den Grundstücken Alt-Moabit 98 -104, Kirchstraße 6 - 13 (ehemaliges Bolle-Gelände) konnte unter Anwendung des § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch - Planreife - genehmigt werden und befindet sich zur Zeit im Rohbau, wobei ein Verwaltungsgebäude (Verwaltungsgericht und Oberverwaltungsgericht) auf den Grundstücken Kirchstraße 6 - 11 bereits fertiggestellt und bezogen wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war geboten, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des etwa 10 ha großen Gebietes planungsrechtlich zu sichern; hierzu gehört unter anderem auch die Sicherung von öffentlich zugänglichen und begrüntem Bereichen für die Allgemeinheit, die Erhöhung des Wohnanteils im Block und die Erhaltung denkmalgeschützter oder denkmalwürdiger Baukörper.

Das sehr verkehrsgünstig gelegene Areal in unmittelbarer Nähe zum Bezirksmittelpunkt und zur Nachbarschaft zum künftigen Regierungsviertel hat an Attraktivität noch gewonnen.

Die Lage des Geländes an der Spree und die zu ihm führenden Brücken vermitteln eine Eingangssituation nach Moabit, die durch die Neubauten am Uferbereich der Spree noch betont wird.

Der Bebauungsplan ist die Rechtsgrundlage für die Durchführung der den städtebaulichen Zielen entsprechenden Neuordnung. Er regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung und hebt die der Planung entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne II-85 vom 7. Mai 1971, II-96 vom 12. Juli 1976 und II-85-1 vom 12. Februar 1987 auf.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 1. Juli 1994 (ABl. S. 1972) - sind die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als zum überwiegenden Teil gemischte Baufläche - M 2 - im östlichen Bereich mit dem Symbol für Gemeinbedarfseinrichtungen "Sicherheit und Ordnung" sowie entlang der Spree und in der Mitte des Blockes als Grünfläche und die Straßen Alt-Moabit und Stromstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Die Grundstücke liegen im Vorranggebiet für Luftreinhaltung und unterliegen somit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 weist den überwiegenden Teil des Blocks als beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe V/3 und einen Streifen entlang der Kirchstraße als gemischtes Gebiet ebenfalls mit der Baustufe V/3 aus.

Der Bebauungsplan II-85, festgesetzt am 7. Mai 1971, setzt für die Grundstücke Stromstraße 1 - 8, Alt-Moabit 89 - 104, hinter Alt-Moabit 91 - 92, Kirchstraße 6 - 13 und hinter Kirchstraße 12 - 13 als Art der baulichen Nutzung bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise Gewerbegebiet und als Maß der baulichen Nutzung fünf zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschoßflächenzahl 2,2 fest. Entlang der Spree wird für die südliche Teilfläche des Grundstücks Kirchstraße 12 - 13 Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Für eine Teilfläche (westliche Straßenhälfte) der Kirchstraße vor den Grundstücken Kirchstraße 6 - 12 wird Straßenverkehrsfläche durch Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die nördliche Teilfläche Spree wird als Gewässer nachrichtlich übernommen. Für die westliche Seite der Moabiter Brücke wird eine Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen.

Der Bebauungsplan II-96, festgesetzt am 12. Juli 1976, bezieht eine südliche Teilfläche der durch den Bebauungsplan II-85 als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fläche in den Geltungsbereich ein und setzt diese erneut als Straßenverkehrsfläche fest. Ebenso wird die anschließende Wasserfläche erneut nachrichtlich übernommen, wobei die für die Moabiter Brücke festgesetzte Straßenbegrenzungslinie aufgehoben und als Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche zur Wasserfläche eine Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen wird.

Der Bebauungsplan II-85-1, festgesetzt am 12. Februar 1987, setzt in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin - für die im Geltungsbereich befindlichen Bau-

grundstücke als Art der baulichen Nutzung wiederum Gewerbegebiet fest, für das nunmehr die Vorschriften des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 15. September 1977 gelten.

Das Bezirksamt Tiergarten von Berlin hat am 8. Januar 1991 die Aufstellung des Landschaftsplanes II-L-15 beschlossen. Er soll - neben sechs weiteren Landschaftsplänen in der Umgebung - der Festsetzung des Biotopflächenfaktors (BFF) dienen.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Tiergarten von Berlin faßte am 20. März 1990 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 1990 S. 664 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 11. Juni bis 11. Juli 1990 statt.

Den Bürgern wurde bereits das neue Planungskonzept vorgestellt, das infolge des Verkaufs des Bolle-Geländes und den anderweitigen Nutzungsvorstellungen des neuen Eigentümers entwickelt werden mußte (siehe I. Veranlassung und Erforderlichkeit). Des weiteren fand am 28. Juni 1990 eine öffentliche Erörterungsveranstaltung statt.

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

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 27. Februar 1992 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 30. März bis einschließlich 30. April 1992 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht von Bürgern der Kirchstraße und des Holsteiner Ufers und einer Bürgerinitiative der Bewohner der Häuser Holsteiner Ufer und Claudiusstraße, vertreten durch einen Rechtsanwalt.

Die Bedenken und Anregungen lauten wie folgt:

1. Die Schaffung von Wohnraum sollte im Bebauungsplanentwurf Vorrang vor gewerblicher Nutzung haben.
2. Die Bebauung an der Kirchstraße sollte berücksichtigen, daß sie Teil eines abgerundeten Ambientes ist, das durch die Fassaden, die Brücke und die auf die Schinkel/Stühlersche Kirche ausgerichtete Straße gebildet wird.
3. Mit Ausnahme von Büronutzungen finden im alten Meiereigebäude keine Aktivitäten statt.
4. An der Kirchstraße sollte kein Hochregallager errichtet werden.
5. Durch Wohnumfeldverbesserungen sollten keine Mieter verdrängt werden.

6. Das Land Berlin sollte das Gelände erwerben und somit die Realisierung der öffentlichen Grünanlagen, eine behinderten- und kindergerechte Gestaltung und kulturelle und soziale Einrichtungen in dem Block sichern.
7. Die vorgesehene Bebauung sei brutal und bewege sich unterhalb eines vergleichbaren Normalstandards.
8. Die Brandwand auf dem Grundstück Kirchstraße 5 sollte durch eine Bebauung abgedeckt werden.
9. Ein Bauriegel sollte von der Kirchstraße parallel zur Spree bis zur Blockmitte verlaufen.
10. Hinsichtlich der Erschließung sollte keine Zufahrt vom Spreeufer aus erfolgen; ferner sollte die Erschließung der "Gewerbegrundstücke" nicht von der Kirchstraße aus statthaft sein.
11. Die Bewohner der Häuser am gegenüberliegenden Holsteiner Ufer befürchten Verschattungen durch das geplante 14-stöckige Bauvorhaben auf den Grundstücken Alt-Moabit 98 - 104 und Kirchstraße 6 - 12.
12. Es wird befürchtet, daß von den geplanten Nutzungen unzumutbarer Lärm ausgehen wird; es wird daher angeregt, daß der zulässige Schallpegel auf nachts 35 dB (A) und tags 40 dB (A) gemessen am nördlichen Spreeufer im Bebauungsplan festgeschrieben wird.
13. Es wird eine einheitliche Bauhöhe des Blocks gefordert.

14. Der Charakter des städtebaulich-historischen Erscheinungsbildes sollte gewahrt bleiben.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Baulücke zwischen dem alten Meiereigebäude an der Straße Alt-Moabit und dem östlich gelegenen fünfgeschossigen Gebäude sollte aus Schallschutzgründen geschlossen bleiben.

Zu den Bedenken und Anregungen ist folgendes zu bemerken:

Zu 1.

Gegenüber der Planung, wie sie bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung noch vorgelegen hatte, soll aufgrund neuer städtebaulicher Überlegungen und Erfordernisse nunmehr überwiegend Kerngebiet festgesetzt werden. Ausgangspunkt ist die Entwicklung der letzten vier Jahre, wobei für Berlin neue Aufgaben im Dienstleistungssektor entstanden sind. Es bedarf einer vertretbaren Verdichtung derartiger Nutzungen in den Innenstadtlagen, da eine Expansion in das Umland nicht erwünscht ist. Die neuen stadtplanerischen und städtebaulichen Zielvorstellungen, die nicht nur im Interesse der Berliner Wirtschaft, sondern auch im notwendigen Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung liegen, machen eine intensivere wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke erforderlich. Hierbei wird der Bestand von vorhandenen Wohngebäuden gesichert, indem an den Blockecken Alt-Moabit/Stromstraße und Alt-Moabit/Kirchstraße Mischgebiet festgesetzt wird. Innerhalb der Neubebauung sind an der Kirchstraße 100 Wohneinheiten vorgesehen, für die durch Planergänzungsbestimmung in einem Teilbereich des Kerngebietes oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnen zugelassen und damit jede andere Nutzung ausgeschlossen wird. Im übrigen sind in einem Kerngebiet grundsätzlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und darüber hinaus ausnahmsweise auch sonstige Wohnungen zulässig. Dem Belang des Wohnens wird mithin in angemessener Weise Rechnung getragen.

Eine weitergehende Einschränkung der in Aussicht genommenen Kerngebietsnutzungen zu Lasten der Belange der Wirtschaft und zugunsten des Wohnens läßt sich im Hinblick darauf, daß das in Rede stehende Gelände nach dem geltenden Baurecht eine gewerbliche Baufläche ist, nicht vertreten.

Zu 2.

Der Charakter der Kirchstraße bleibt durch die Aufnahme der vorhandenen alten Baufluchtlinien als Baugrenzen gewahrt. Mit der Festsetzung von überwiegend sieben höchstzulässigen Vollgeschossen wird auch hinsichtlich der Höhenentwicklung maßgehalten. Dabei ist zu beachten, daß eine Höhe von sieben höchstzulässigen Vollgeschossen, nach heutigen Maßstäben gebaut, durchaus einer Höhe von fünf Vollgeschossen der historischen Bebauung in Moabit entspricht. Andererseits muß hingenommen werden, daß Neubauten auch neuzeitlichen Gestaltungsansprüchen gerecht werden müssen.

Zu 3.

Für das historische Meiereigebäude wird der Bebauungsplan Kerngebiet festsetzen. Im Rahmen dieser Festsetzungen sind vielfältige Nutzungen möglich. Die künftige tatsächliche Nutzung kann der Bebauungsplan grundsätzlich nicht festsetzen.

Zu 4.

Der Bebauungsplanentwurf sieht im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs an der Kirchstraße die Ausweisung von Kerngebiet, in dem laut Planergänzungsbestimmung 4 oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnnutzung zulässig ist, vor. Die Errichtung eines Hochregallagers ist deshalb planungsrechtlich nicht möglich.

(Die für diese Teilfläche vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für ein Hochregallager erteilte Baugenehmigung wird nicht mehr realisiert.)

Zu 5.

Wie bereits unter zu 1. ausgeführt, bleibt der vorhandene Wohnungsbestand durch die Ausweisung als Mischgebiet als Art der Nutzung gesichert. Wohnumfeldverbesserungen werden durch die Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes und durch die Ausweisung von Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind und auf denen Wege entlang der Spree und innerhalb des Baublocks angelegt werden sollen, erreicht werden. Diese städtebaulich gebotenen Verbesserungen im öffentlichen Raum haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Mietverhältnisse und können deshalb auch nicht zu Verdrängungen führen.

Zu 6.

Die begrünte Durchwegung des Blockes und die Anlage einer begrünten Uferzone ist durch entsprechende Regelungen durch Planergänzungsbestimmungen gesichert, so daß das ursprüngliche Planungsziel lediglich geringfügig modifiziert wurde, die Flächen jedoch Bestandteil des Baugrundstücks bleiben.

Kulturelle und soziale Einrichtungen sind im Kerngebiet zulässig und sollen Aufnahme in dem alten Meiereigebäude finden; einer gesonderten Ausweisung, zum Beispiel als Fläche für den Gemeinbedarf, bedurfte es nicht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes II-144, vor allem die bestandsentsprechende Ausweisung von Mischgebiet, in denen Wohnungen zulässig und vorhanden sind, und von Kerngebiet, in dem Wohnungen teilweise zulässig sind und das zentrale Einrichtungen der Wirtschaft,

Kultur und Unterhaltung aufnehmen wird, werden für eine Belebung des Baublocks in den Abendstunden und an den Wochenenden sorgen. Durch das Wegesystem im Kerngebiet wird auch der Blockinnenbereich für Kunden und Besucher erreichbar und vor Verödung bewahrt.

Zu 7.

Soweit sich die Bedenken auf die Gestaltung und den Baustil der Gebäude bezieht, ist darauf hinzuweisen, daß dies nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sein kann. Was die vorgesehene intensive Bebauung betrifft, so ist diese der Innenstadtlage des Baublocks angemessen.

Das Planungskonzept wurde hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Stellung der Baukörper nach eingehenden Diskussionen in Zusammenarbeit mit den Bauherren, den zu beteiligenden Fachverwaltungen und den Bürgern erstellt.

Zu 8.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Vollgeschoßzahl wird in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften sicherstellen, daß die Neubebauung im Kerngebiet zu einer Teilabdeckung des Brandgiebels des Hauses Kirchstraße 5 führen wird. Durch die den Festsetzungen entsprechende Bebauung der Grundstücksflächen Kirchstraße 6 - 12 wird es jedoch kaum noch möglich sein, den restlichen Teil des Brandgiebels von der Kirchstraße oder der gegenüberliegenden Bebauung zu erkennen.

Zu 9.

Diese Anregung konnte in Abwägung der unterschiedlichen Alternativen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes keine Berücksichtigung finden.

Durch die nach Süden zur Spree hin offene Gestaltung der Baukörperanordnung wird trotz der intensiven Bebauung Einblick in die Baugrundstücke und optimale Belichtung gewährt. Bei einer Bebauung, die parallel zur Spree verlaufen würde, wäre der Blockinnenbereich stattdessen abgeschirmt und die angestrebte "Offenheit" nicht gegeben. In die Abwägung einzustellen ist auch die geplante Wegeverbindung entlang der Spree: Erfahrungsgemäß ist es nicht attraktiv, entlang eines langen Gebäuderiegels spazierenzugehen.

Zu 10.

Stellplätze sind in allen Baugebieten zulässig. Sie müssen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften von der Straße aus auf kurzem Wege zu erreichen sein. Dies gilt auch für die Kerngebietsflächen. Hinsichtlich der Tiefgaragen bestimmt der Bebauungsplan, daß die an der Kirchstraße vorgesehenen Zu- und Abfahrten ausschließlich den Tiefgaragen dienen dürfen, die die notwendigen Stellplätze für die Bebauung auf den an die Kirchstraße angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen aufnehmen.

Ein Verzicht auf Stellplätze für die Bebauung an der Kirchstraße wurde nicht erwogen, um die Kirchstraße nicht durch "Anwohnerparken" zusätzlich zu belasten. Damit ist den Interessen der Anwohner hinreichend Rechnung getragen.

Zu 11.

Die Befürchtungen einer Verschattung sind schon allein aufgrund der Nordlage des Bauvorhabens und der Abstände zu den Gebäuden am Holsteiner Ufer unbegründet:

Zwischen den südlichen Gebäudekanten des geplanten 14-stöckigen Bauvorhabens und den Häusern am Holsteiner Ufer 18 - 20 besteht ein Abstand von etwa 105 Metern. In dieser Abstandfläche liegen die Freiflächen des Bauvorhabens, die Spree mit ihren Uferzonen und die Straßenverkehrsfläche der Holsteiner Straße, sowie die Vorgärten.

Da die geplante Gebäudehöhe - nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes - höchstens etwa 50,0 m betragen wird und im Hinblick auf die Lage des Bauvorhabens zur Straße Holsteiner Ufer, ist keine Verschattung der Wohngebäude (von Norden!) zu befürchten.

Zu 12.

§ 7 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung lautet: Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind - hier abgestimmt auf den vorliegenden Bebauungsplan - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,

sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Daneben eröffnet § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO die Zulassung von Wohnnutzung im Kerngebiet durch Bebauungsplan, diese Möglichkeit besteht zum Beispiel für Gewerbegebiete nicht, so daß davon auszugehen ist, daß der Verordnungsgeber von einer Verträglichkeit von Wohn- und Kerngebietsnutzung ausgeht; das Nebeneinander beider Nutzungsarten ist in Innenstädten typisch.

Daß vom Kerngebiet für die angrenzenden Misch- und Wohngebiet unzumutbarer Lärm ausgehen wird, ist - anders als durch die ehemalige Gewerbenutzung und Lagerhaltung auf dem Gelände mit ihrem damaligen Schwerlastverkehr - nicht zu erwarten.

Die günstige Lage des Vorhabengrundstücks zum ÖPNV wird voraussichtlich Benutzer und Besucher veranlassen, das Angebot von Bahn und Bus verstärkt in Anspruch zu nehmen. Dies umsomehr, da das Stellplatzangebot im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeit auf ein vertretbares Maß reduziert werden soll. Ein von einer Ingenieurgruppe "Verkehrsplanung" erstelltes Gutachten ermittelte für den in Rede stehenden Bürokomplex einen Bedarf von 1 100 Stellplätzen zuzüglich 50 Stellplätze für den Wohnkomplex. Grundlage war der Analogieschluß einer Auslastungsermittlung der bereits vorhandenen Stellplätze im Bereich der neu entstandenen ähnlich strukturierten Nachbarbebauung. Für diese Teilfläche des Kerngebietes Alt-Moabit 98 - 104 und Kirchstraße 6 - 12 werden insgesamt 1 100 Stellplätze für ausreichend angesehen und sind in der Planergänzungsbestimmung 7 enthalten. Im übrigen ist es Ziel der Verkehrspolitik, das Stellplatzangebot im hochverdichteten Innenstadtbereich zu vermindern, um damit die Benutzung des ÖPNV zu verstärken. Diese indirekte Einflußnahme ist für das oben genannte Grundstück zu vertreten, da die Haltestellen von vier S-Bahnlinien, einer U-Bahnlinie sowie sechs Buslinien in der Nähe liegen.

Die Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage werden zur Straße Alt-Moabit und für den Gebäudekomplex an der Kirchstraße zur Kirchstraße angelegt, so daß im Blockinnenbereich lediglich Anliefer- und Vorfahrverkehr stattfinden wird.

Das Restaurant, das Hotel und die Einrichtungen im ehemaligen Meiereigebäude sind auch Teil der Dienstleistungsgebäude; sie sind im MK-Gebiet allgemein zulässig. Lärmentwicklung, die das Wohnen südlich der Spree beeinträchtigen könnte, kann aufgrund der Entfernung von etwa 150 m ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Schallimmissionen gelangt ein erstelltes Gutachten zu dem Ergebnis, daß bei Installation von Anlagen, die den VDI-Richtlinien und DIN-Normen entsprechen und die durch primäre und sekundäre Schallschutzmaßnahmen eine zusätzliche Dämmung erfahren, die vom Gesetzgeber geforderten Grenzwerte einhalten.

Auch die Befürchtung, daß durch den möglichen Fortfall des Gebäudeteils mit der Tordurchfahrt Alt-Moabit 98 - 103, das im Bebauungsplan nicht durch Baugrenzen gesichert ist, die Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Straße Alt-Moabit auf die Wohnbebauung am Holsteiner Ufer erheblich zunehmen wird, ist unbegründet. Abgesehen davon, daß bereits ähnliche Baulücken und Sichtachsen auf den Nachbargrundstücken bestehen, kann eine Lärmentwicklung, die das Wohnen südlich der Spree beeinträchtigen könnte, aufgrund der Entfernung von über 300 m ausgeschlossen werden.

Der im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Spielplatz soll in die schon vorhandene landeseigene Grünanlage integriert und flächenmäßig erweitert werden. Die Einrichtung von Kinderspielplätzen ist Teil der Infrastrukturerfordernisse.

Nach einem Grundsatzurteil des OVG Koblenz muß der von einem Kinderspielplatz ausgehende Lärm von den Anwohnern ebenso hingenommen werden, wie die alltäglichen Geräusche von Kraftfahrzeugen oder Rasenmähern (Aktenzeichen 1 B 38/85).

Aufgrund eines tatsächlichen Spielplatzdefizites im näheren Bereich ist dieser Spielplatz in der Bereichsentwicklungsplanung Tiergarten 1 als wichtiges Ziel und Maßnahme vorgesehen. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange muß hier eindeutig den öffentlichen Belangen gefolgt werden.

Hinsichtlich der Forderung, den zulässigen Schallpegel auf 40 dB (A) nachts zu beschränken, gibt es keine Rechtfertigung, da diese Werte nach den Orientierungswerten nach der TA-Lärm für reines Wohngebiet maßgebend sind, während die Grundstücke Holsteiner Ufer nach dem rechtsverbindlichen Baunutzungsplan im allgemeinen Wohngebiet liegen, in dem höhere Werte vertretbar sind. Für Kerngebiete liegen die Orientierungswerte nach TA-Lärm bei 65 dB (A) tagsüber und 50 - 55 dB (A) nachts. Diese Werte dürften voraussichtlich nicht erreicht werden, da innerhalb des dem Holsteiner Ufer zugewandten Blockinnenbereichs, wie bereits erwähnt, lediglich Anliefer- und Vorfahrtsverkehr stattfinden wird.

Was die Befürchtung weiterer Lärmbelästigung aufgrund einer Dampferanlegestelle, die geplant sein soll, betrifft, so ist darauf hinzuweisen, daß Planung und Herstellung einer möglichen Dampferanlegestelle nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sein können, sondern einer wasserrechtlichen Planfeststellung obliegen. Aber auch in diesem Falle sind die Nutzungen der angrenzenden Baugebiete und der entsprechenden Lärmvorschriften zu berücksichtigen.

Zu 13.

Die Bauhöhen der vorhandenen Wohnbauten im Bereich der Blockecken an der Straße Alt-Moabit haben keinen Einfluß auf die Maßstäblichkeit der geplanten Baukörper im Blockinnenbereich. An den straßenseitigen Blockrändern sollen vier- bis achtgeschossige Bauten zulässig sein. Für eine Traufhöhenbegrenzung gab es keinen Anlaß.

Das ursprüngliche Konzept des Bauteils "Bogen" sah ein neungeschossiges U mit zwei 15geschossigen Türmen vor. Die Höhe dieser Türme orientierte sich an der Höhenlage der Häuser im Hansaviertel. Auf Einwendungen der Bürger wurde die Geschossigkeit der Türme noch einmal überprüft.

Im Einvernehmen mit dem Architekten, dem Investor und dem Bezirk wurde die Anzahl der Vollgeschosse in den Türmen auf 14, im Bereich der Rotunden auf 13 und im Bogenbereich auf 9 und 10 Geschosse reduziert. Diese geänderte Planung wurde in einer Bürgerversammlung vorgestellt und auch allgemein akzeptiert.

Die Verteilung der Baumasse auf die gesamte Grundstücksfläche bei gleichzeitig beizubehaltender Bruttogeschosßfläche würde für den Block eine sehr dichte Bebauung mit erhöhter Grundflächenzahl bedeuten, so daß keine oder nur sehr eingeschränkte öffentliche Freiflächen anzulegen wären. Dies wäre nicht vereinbar mit dem rechtlichen Grundsatz, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Der Bebauungsplan sieht eine Baukörperausweisung mit der Anzahl der Vollgeschosse vor, wobei die Ergebnisse des Architektenwettbewerbs zugrunde gelegt wurden. Eine zusätzliche Festschreibung in Metern über N.N. ist planungsrechtlich nicht erforderlich.

Die Bebauung entspricht einer Geschößflächenzahl von ca. 3,0. Gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung 1990 ist als Obergrenze im Kerngebiet (MK) eine GFZ von 3,0 vorgesehen (damit keine Überschreitung). Ergänzend zu dieser Ausnutzung des Grundstücks wurde eine öffentliche Durchwegung, Neuanlage eines Kinderspielplatzes und die Öffnung des Geländes erreicht.

Zu 14.

Das Bauvorhaben ist mit dem Landeskonservator abgestimmt worden. Hinsichtlich der Gebäudehöhen wurden keine Einwände gemacht.

Das ehemalige Meiereigebäude und das sogenannte Leutewohnhaus an der Spree werden als erhaltenswert angesehen, so daß diese Gebäude bei der Planung dem Stand entsprechend berücksichtigt werden.

Gegenüber der früheren rein gewerblichen Nutzung tritt eine Wohnumfeldverbesserung ein. Sie ist gekennzeichnet durch den Uferweg, den öffentlichen Kinderspielplatz, die begrünte Durchwegung in Nord-südrichtung und die im Kerngebiet weitestgehend gärtnerisch anzulegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zu begrünen den Flachdächer, soweit sie eine Fläche von 200 m² überschreiten.

Der historische Charakter wird, soweit es die Grundstücke Alt-Moabit 98 - 104, Kirchstraße 6 - 12 betrifft, nur partiell durch den Erhalt des Hauses Alt-Moabit 103 - 104, des Meiereigebäudes und des sogenannten Leutewohnhauses gewahrt.

Das sogenannte Leutewohnhaus mußte, da es der künftigen Nutzung nicht gerecht wurde, abgetragen werden und wurde in "alter Form", soweit es das äußere Erscheinungsbild betrifft, wieder aufgebaut.

Der Gebäudeteil mit der Tordurchfahrt Alt-Moabit 98 - 103 ist im Bebauungsplan nicht durch Baugrenzen gesichert, dieses bedeutet jedoch nicht, daß ein Abriß zwingend erfolgen muß. Das vorhandene Gebäude genießt Bestandsschutz.

Nach Wichtung und Wertung der im Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen und nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander konnten die vorgebrachten Bedenken und Anregungen - wie dargelegt - keine Berücksichtigung finden.

Insbesondere ist noch darauf hinzuweisen, daß sich aufgrund der gebotenen Abwägung auch ergibt, daß - bedingt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes II-144 - keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die eine Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfordern, vorliegen.

Nach der öffentlichen Auslegung sind Änderungen des Entwurfs zum Bebauungsplan erforderlich geworden. Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs konnte für das Deckblatt eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Bedenken und Anregungen zu der Änderung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Deckblatt vom 18. Mai 1992 am 30. Oktober 1992 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet und Mischgebiet, daneben Straßenverkehrsfläche und Grünfläche - öffentlicher Kinderspielplatz - fest. Die Festsetzungen sind aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP 94) entwickelt. Die Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche in Kerngebiet ist entsprechend der Darstellungssystematik im Flächennutzungsplan gegeben - aus den gemischten Bauflächen sind die ihnen nach der Baunutzungsverordnung zugeordneten Baugebiete zu entwickeln - und aufgrund der Lage und im Interesse der Berliner Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (siehe II. Verfahren) geboten. Die Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche in eine dem Kerngebiet zugehörige Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, ist ebenfalls entsprechend der Darstellungssystematik im Flächennutzungsplan gegeben, da sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Plantiefe rechtfertigt und Funktion und Wertigkeit der Nutzung nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem folgendes fest:

1. die Grundstücke Stromstraße 8 - 10 A, Alt-Moabit 87 - 93 und Alt-Moabit 104 A - 107, Kirchstraße 1 - 5 als Mischgebiet unter Anwendung des § 6 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, der die Art der baulichen Nutzung regelt. Die Regelungen des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche erfolgt unter Anwendung des § 34 Baugesetzbuch.

Die auf den Grundstücken Stromstraße 8 und Alt-Moabit 98 - 103 befindlichen dreigeschossigen Gebäude (Wohnhaus bzw. Meierei) wurden in die Liste der Baudenkmale eingetragen. Im Bebauungsplan ist als nachrichtliche Übernahme das entsprechende Symbol dargestellt;

2. die Grundstücke Stromstraße 1 - 7 bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als Kerngebiet mit sieben zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und der Geschößflächenzahl (GFZ) 2,5;
3. das Grundstück Alt-Moabit 93 als Kerngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen durch Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse für zwei-, sechs- und achtgeschossige Bauten (Baukörperausweisung) und ein Baukörper (ehemaliger Aufzugsturm an der Spree) unter Angabe der Traufhöhe; ferner durch Umgrenzung einer Teilfläche für eine eingeschossige Tiefgarage im mittleren Bereich;

in der Nebenzeichnung Nr. 4 die Baugrenzen für das zulässige dritte bis sechste Vollgeschoß oberhalb eines zweigeschossigen Luftgeschosses;

4. das Grundstück Alt-Moabit 96 - 97 als Kerngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen durch Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse für ein-, zwei-, sechs- und achtgeschossige Bauten (Baukörperausweisung);

in der Nebenzeichnung Nr. 4 die Baugrenzen für das zulässige dritte bis sechste Vollgeschoß oberhalb eines zweigeschossigen Luftgeschosses;

in der Nebenzeichnung Nr. 5 die Baugrenzen für das zulässige dritte und vierte Vollgeschoß oberhalb eines zweigeschossigen Luftgeschosses;

in den Nebenzeichnungen Nr. 1 und 2 die Baugrenzen für das zulässige dritte Vollgeschoß oberhalb eines zweigeschossigen Luftgeschosses;

5. das Grundstück Alt-Moabit 98 - 105/Kirchstraße 6 - 12 als Kerngebiet, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Ausweisung der Grundstücksflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse für ein-, drei- bis zehn-, dreizehn- und vierzehngeschossige Bauten (Baukörperausweisung), ferner durch Umgrenzung von Teilflächen für eingeschossige Tiefgaragen in fast allen Bereichen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen;

in der Nebenzeichnung Nr. 3 a die Baugrenzen für das zulässige zweite bis fünfte Vollgeschoß oberhalb des Erdgeschosses, welches als Luftgeschoß ausgebildet ist;

ferner in der Nebenzeichnung Nr. 3 b die Baugrenzen für das zulässige zweite bis zehnte Vollgeschoß oberhalb des Erdgeschosses, welches als Luftgeschoß ausgebildet ist;

des weiteren in der Nebenzeichnung Nr. 3 c die Baugrenzen für das zulässige zweite bis neunte Vollgeschoß oberhalb des Erdgeschosses, welches als Luftgeschoß ausgebildet ist;

6. eine etwa 110,0 m lange und etwa 17,0 - 19,0 m breite Fläche entlang der Spree westlich der Kirchstraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Spielplatz"; (dieser Geländestreifen ist Teil des begehbaren Uferbereichs an der Spree);

7. Abschnitte der Stromstraße, der Straße Alt-Moabit und der Kirchstraße als Straßenverkehrsfläche;
8. als nachrichtliche Übernahme die Wasserfläche der Spree.

Durch Planergänzungsbestimmungen werden darüber hinaus unter anderem folgende Regelungen getroffen:

1. Im Mischgebiet sind die im § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungs-verordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Mischgebiet ist gekennzeichnet von Grundstücken mit überwiegender dichter Wohnbebauung und wenigen eingestreuten Gewerbebauten. Diese Eigenart des Gebietes lassen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zu.

2. Im Kerngebiet entlang der Straßen Stromstraße, Alt-Moabit und Kirchstraße sind im ersten Vollgeschoß nur die im § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungs-verordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 genannte Nutzungen zulässig. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (zum Beispiel Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video-Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.

Mit dieser Regelung wird die Möglichkeit eingeräumt, im ersten Vollgeschoß (Erdgeschoß) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten unterzubringen, die die Attraktivität und Lebendigkeit des Stadtquartiers vermitteln sollen.

Der Ausschluß von Spielhallen und die Schaustellung von Personen rechtfertigt sich in der Tatsache, daß Einrichtungen dieser Art die Gefahr eines Attraktivitätsverlustes oder einer Minderung der Hauptleistungsfähigkeit des Gebietes in sich bergen. Ferner soll eine optische Verunstaltung des Bereichs durch die typischen Merkmale derartiger Einrichtungen unterbunden werden und die vorhandenen und neu entstehenden Handels- und Dienstleistungseinrichtungen vor einem Verdrängungsprozeß geschützt werden.

3. Im Mischgebiet entlang der Straßen Stromstraße, Alt-Moabit und Kirchstraße sind im ersten Vollgeschoß nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 genannten Nutzungen zulässig.

Die nutzungsstrukturellen Planungen für den nahen Zentrumsbereich Turmstraße und die Festsetzungen des Bebauungsplanes II-B 2 (festgesetzt am 8. Januar 1990) haben Einfluß auf den Geltungsbe-reich des Bebauungsplanes II-144, in dem folgende Ziele verfolgt werden sollen:

- Erhalt und Entwicklung von Versorgungseinrichtungen,
- Sicherung der wohnungsnahen Versorgung für die Bewohner,
- Entgegenwirken von Monostrukturen,
- Erhaltung bzw. Entwicklung einer Schaufensterfront, die nicht durch unerwünschte Nutzungen unterbrochen wird und damit posi-tiv auf das Straßenbild und den Standort für Einzelhandelsge-schäfte ausstrahlt,

- Sicherung der Nutzungs- und Angebotsvielfalt sowie der Verträglichkeit mit dem Wohnen.

4. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche A des Kerngebiets sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Der südliche Teil des Gebäudeblocks an der Kirchstraße nimmt etwa 100 Wohnungen auf.

Es ist städtebaulich und stadtwirtschaftlich erwünscht, daß neben dem überwiegenden Anteil an Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft im Kerngebiet auch ein bestimmter Prozentsatz an Wohnungen errichtet werden. § 7 Abs. 4 Nr. 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 läßt dies zu.

5. Im Kerngebiet sind die Baugrundstücke mit der festgesetzten Geschößflächenzahl 2,5 hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
6. Die Tiefgaragen sind baulich so zu gestalten, daß die an der Kirchstraße vorgesehenen Zu- und Ausfahrten ausschließlich den Tiefgaragen dienen, die die notwendigen Stellplätze für die Bebauung auf den an die Kirchstraße angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen aufnehmen.

Mit dieser Planergänzungsbestimmung wird geregelt, daß die Tiefgaragen ausschließlich den Bewohnern und Besuchern der an der Kirchstraße liegenden Neubauten vorbehalten bleiben. Die Zu- und Ausfahrt zu den im Blockinneren liegenden Tiefgaragen für Büros, Hotel, Kongreßzentrum erfolgt von der Straße Alt-Moabit aus. Der

Ziel- und Quellverkehr wird sich hier konzentrieren, so daß für die Kirchstraße die beabsichtigte Verkehrsberuhigungsmaßnahme eingeleitet werden kann.

7. Im Kerngebiet wird die Herstellung von notwendigen Stellplätzen eingeschränkt, und zwar:

- für die Grundstücke Stromstraße 1 - 7, Alt-Moabit 94 - 97 auf insgesamt 850 Stellplätze;
- für die Grundstücke Alt-Moabit 98 - 104 und Kirchstraße 6 - 12 auf 1 100 Stellplätze.

Es ist Ziel der Verkehrspolitik, das Stellplatzangebot im hochverdichteten Innenstadtbereich zu vermindern, um damit die Benutzung des ÖPNV zu verstärken. Da die Haltestellen von fünf S-Bahnlinien, einer U-Bahnlinie sowie sechs Buslinien in der Nähe liegen, ist die indirekte Einflußnahme auf das Fahrverhalten der Beschäftigten und Besucher des Kerngebietes zu vertreten.

Eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs muß auch aus folgenden Gründen angestrebt werden:

- Die vorhandenen Straßenquerschnitte können ein vermehrtes Verkehrsaufkommen nicht aufnehmen;
- die angrenzenden Wohn- und Geschäftsbereiche werden in einem nicht zu vertretenden Maße beeinträchtigt;
- die Tiefgaragen müßten, um den hohen Bedarf zu befriedigen, ein weiteres Geschöß erhalten, welches in grundwasserführende Schichten gelangen würde;

- verkehrs- und umweltbeeinträchtigende Staubbildungen müssen verhindert werden.

Ein von einer Ingenieurgruppe "Verkehrsplanung" erstelltes Gutachten ermittelte für den Bürokomplex auf den Grundstücken Stromstraße 1 - 7, Alt-Moabit 94 - 97 insgesamt 850 Stellplätze und für das Grundstück Alt-Moabit 98 - 104 und Kirchstraße 6 - 12 insgesamt 1 100 Stellplätze.

Bei den Untersuchungen wurden für den Bürokomplex auf den Grundstücken Stromstraße 1 - 7, Alt-Moabit 94 - 97 die nutzungsrelevanten Geschoßflächengrößen zugrunde gelegt und der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen und deren Auslastung ermittelt.

Für den derzeit entstehenden Bürokomplex auf dem Grundstück Alt-Moabit 98 - 104 und Kirchstraße 6 - 12 wurde der Bedarf von 1100 Stellplätzen (zuzüglich 50 Stellplätze für die Wohnbauten) auf der Grundlage eines Analogieschlusses der Auslastungsermittlung der bereits vorhandenen Stellplätze im Bereich der neu entstandenen ähnlich strukturierten Nachbarbebauung ermittelt.

8. Die Fläche B ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Mit dieser Regelung wird die Durchwegung des Baublocks zwischen Alt-Moabit - Bereich Kleiner Tiergarten - und der Spree sowie die Begehrbarkeit des Uferstreifens an der Spree für die Öffentlichkeit gesichert. Die Durchwegung ist Teil eines überregionalen Grünzuges und ist zusammen mit dem Uferwanderweg entlang der Spree im Flächennutzungsplan '94 dargestellt.

9. Auf der Fläche CDEF sind in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche bauliche Anlagen, die mit der Nutzung des Kerngebietes in Einklang stehen, zulässig.

Diese Regelung dient der Sicherung zum Bau eines Versorgungstunnels zwischen dem Hotel und einem westlich gelegenen Gebäudeteils.

10. Im Kerngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdischen Garagen (Tiefgaragen - TGA -) hergestellt werden. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muß mindestens 0,6 m betragen. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

Neben dem Bestreben, das Umfeld im Sinne der Natur und Landschaftspflege durch einen möglichst hohen Grünanteil mit unversiegelten Flächen zu verbessern, trägt diese Regelung auch zur Unterstützung des Planungszieles zur Schaffung der Blockdurchwegung und Herstellung des Uferwanderweges entlang der Spree bei.

11. Flachdächer mit einer Ausdehnung von mehr als 200 m² sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.

Diese Regelung dient der Verbesserung des Kleinklimas.

12. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Es sollen im Sinne der Natur- und Landschaftspflege Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden, die unter anderem eine optische Aufweitung der öffentlichen Blockdurchquerung bewirken soll. Des weiteren soll eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Beschäftigten und Besucher erreicht werden.

13. Entlang der Straßen Stromstraße und Alt-Moabit müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesemissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109) von mindestens 45 dB aufweisen. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

Als Schutzzweck ist der von der Stromstraße und der Straße Alt-Moabit ausgehende Verkehrslärm zu nennen. Die Straßen sind nach dem Flächennutzungsplan '94 als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen eingestuft.

14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

Diese Brennstoffregelung wurde aus Gründen des Umweltschutzes festgesetzt, um der in diesem Innenstadtbereich, der nach dem Flächennutzungsplan '94 im Vorranggebiet für Luftreinhaltung liegt, erhöhten Luftschadstoffkonzentration Rechnung zu tragen. Sie findet in § 9 Abs. 1 Nr. 23 Baugesetzbuch ihre Rechtsgrundlage.

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

16. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der bisherigen, teils durch allerhöchste Cabinettsordre (ACO) erlassenen und teils förmlich festgestellten Straßen- und Bauflichtlinien festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2^{des Gesetzes} vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), 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 I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Kosten für die Herstellung des öffentlichen Spielplatzes entstehen nicht, da der Investor (des Bolle-Blocks) die Mittel bereithält. Mittel zum Erwerb einer Grundstücksteilfläche zur Abrundung des öffentlichen Spielplatzes sind noch nicht in den Haushalt eingestellt worden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit und III. Inhalt des Planes -.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und Regelungen keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne der Vorschriften des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich machen. Gleichwohl wird den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege dadurch besonders Rechnung getragen, daß das Wohnumfeld, die Freiflächensituation, das Mikroklima und die Landschaftsgestaltung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgebend verbessert werden; im einzelnen sind zu nennen:

- Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz;
- Herstellung eines Uferwanderweges als Verbindungsglied zwischen Helgoländer Ufer und Bundesratsufer;

- Schaffung einer Gründurchwegung zwischen dem Kleinen Tiergarten (Alt-Moabit) und dem Uferwanderweg an der Spree;
- die in weiten Teilen gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Flächen oberhalb der Tiefgaragen;
- Anpflanzungen von Bäumen bei der Gestaltung der ebenerdigen Stellplatzflächen;
- Begrünung von Flachdächern soweit sie eine Ausdehnung von 200 m² überschreiten.

Berlin, den 5. August 1994

Der Regierende Bürgermeister
in Vertretung

K ä h n e

.....

Chef der Senatskanzlei

D r . M e i s n e r

.....

Senator

für den Senator für Bau- und Wohnungswesen