

Der Senat von Berlin

BauWohn - II E 12 und II E 34-6142/II-B 5

Telefon: bei Durchwahl 867-68 55

intern (95) 68 55

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-B 5

in den Bezirken Mitte und Tiergarten

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-B 5 in den Bezirken Mitte und Tiergarten

Vom 28. Juni 1994

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (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 § 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-B 5 vom 1. Oktober 1993, mit Deckblatt vom 3. Februar 1994, für das Gelände zwischen dem südlichen Tiergartenrand zwischen Kemperplatz und Ebertstraße, der östlichen Straßenbegrenzung der Ebertstraße, der Voßstraße, der Wilhelmstraße, der Leipziger Straße bis westliche Grenze des Grundstücks Leipziger Straße 3/Niederkirchnerstraße 5, südliche Straßenbegrenzung Niederkirchnerstraße, süd-westliche Straßenbegrenzung Stresemannstraße, der Bezirksgrenze zwischen Tiergarten und Kreuzberg (von der Stresemannstraße entlang der Köthener Straße und Reichpietschufer bis Landwehrkanal), Landwehrkanal bis Potsdamer Brücke, nördliche Uferbegrenzung des Landwehrkanals unterhalb der Potsdamer Brücke bis zur westlichen Grenze der veränderten neuen Potsdamer Straße, der westlichen Straßenbegrenzung der veränderten neuen Potsdamer Straße unter Einschluß der Flurstücke (teilweise) 2321, 2278, 2318, 2200, 2256 und 2258 und der westlichen Straßenbegrenzung der Entlastungsstraße in den Bezirken Mitte und Tiergarten wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-68 im Bezirk Tiergarten vom 13. April 1967 (GVBl. S. 686) und den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-76 im Bezirk Tiergarten vom 2. März 1965 (GVBl. S. 346) 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 sowie beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, 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-65 im Bezirk Tiergarten vom 15. April 1964 (GVBl. S. 485) und die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-68-1 im Bezirk Tiergarten vom 6. Oktober 1970 (GVBl. S. 1732) außer Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Bereich Potsdamer/Leipziger Platz weist infolge Kriegszerstörungen und durch die Beseitigung der ehemaligen städtischen Strukturen in den Nachkriegszeiten eine gestörte städtebauliche Entwicklung auf. Damit verbunden ist ein weitgehender Verlust des Aufenthalts- und Erlebniswertes. Die Lage des Gebietes - bedingt durch die politische Entwicklung - in zwei bis vor kurzem voneinander getrennten Stadthälften hat das Zustandekommen von Gesamtplanungen verhindert.

Charakteristisch für die gegenwärtige Situation sind die großen Brachflächen mit vielfältigen, häufig kleinteilig wechselnden Vegetationsstrukturen. Der starke Individualverkehr nutzt hier eine der wenigen kurzfristig provisorisch geschaffenen Ost-West-Verbindungen über den Potsdamer/Leipziger Platz sowie die Entlastungsstraße und das ständig überlastete Reichpietschufer. Die Kapazitätsgrenze des vorhandenen Straßennetzes ist bereits heute erreicht, die von diesem Verkehr ausgehenden Emissionen sind beträchtlich.

Soweit die Flächen überhaupt genutzt werden, handelt es sich überwiegend um auslaufende Nutzungen bzw. um Zwischennutzungen (Studentenwohnungen, Wohnwagendorf, provisorisches Gemeindehaus, Krempelmarkt, Autoabstellflächen, Tankstelle, Hundeübungsgelände, Baustelleneinrichtungen, temporäre Veranstaltungen und andere). Zwischenzeitlich wurden der Krempelmarkt geschlossen, die Tankstelle und der Bellevue-Tower abgebrochen.

Von den den Bereich prägenden Gebäuden befinden sich folgende im Plangebiet selbst:

- Geschäftsgebäude (als denkmalwert eingestuft)
Reichpietschufer 20/Schellingstraße 8
- Staatsbibliothek
Potsdamer Straße 33/37
- Weinhaus Huth (eingetragenes Baudenkmal)
Potsdamer Straße 5/Linkstraße 45
- Reste des Hotels Esplanade (eingetragenes Baudenkmal)
Bellevuestraße 17 - 18 a

- Gebäude des Verbandes der Konsumgenossenschaften (eingetragenes Baudenkmal) Stresemannstraße 128
- Gebäude des ehemaligen Ministeriums für Verkehr
Leipziger Straße 125/Wilhelmstraße 96/Voßstraße 33 - 35
(Leipziger Straße 125 und Voßstraße 33 sind eingetragene Baudenkmale).

Im unmittelbaren räumlichen Umfeld befindliche Baudenkmale sind:

- Philharmonie
Matthäikirchstraße 1
- Preußisches Herrenhaus
Leipziger Straße 3 - 4
- Ehemaliger Preußischer Landtag, heute Abgeordnetenhaus von Berlin
Niederkirchnerstraße 3 - 5
- Ehemaliges Reichsluftfahrtministerium (Haus der Ministerien),
heute Treuhandanstalt
Leipziger Straße 5 - 7, Wilhelmstraße, Niederkirchnerstraße 1 - 2.

Das Gebiet ist durch die S-Bahnlinien S 1 und S 2 erschlossen, deren gemeinsamer Bahnhof Potsdamer Straße als Baudenkmal eingetragen ist. Die U-Bahnlinie 2 mit ihrem Bahnhof am Leipziger Platz (eingetragenes Baudenkmal) ist seit 1993 wieder in Betrieb. Die wiederhergestellte U-Bahnrampe zur Brücke über dem Landwehrkanal ist gegenwärtig das einzige augenfällige Verkehrsbauwerk im Plangebiet.

Die Lindenallee in der alten Potsdamer Straße war und die Platane auf dem Mittelstreifen der neuen Potsdamer Straße (nordwestlich der Staatsbibliothek) ist eingetragenes Naturdenkmal. Die Uferbefestigung des Landwehrkanals und die den Kanal begleitende Grünanlage werden als denkmalwert eingestuft.

Zahlreiche Baumreihen und -gruppen, geschlossene Bestände wie ein Robinienwäldchen südöstlich des Kemperplatzes (angelegt als Ausgleichsmaßnahme beim Bau der Magnetbahn) und ein Robinien/Ölweiden-Wäldchen an der Eichhornstraße sowie ausgedehnte Gras- und Krautfluren, blütenreiche Hochstauden- und Ruderalfluren und Trockenrasenfragmente bilden den vielfältigen Vegetationsbestand.

Die Eigentumsverhältnisse sind im wesentlichen gekennzeichnet durch großflächiges Eigentum:

- der Daimler-Benz AG zwischen der Staatsbibliothek und der Linkstraße sowie zwischen der neuen Potsdamer Straße und dem Reichpietschufer (Kaufvertrag vom 16. Juli 1990),
- der SONY Deutschland GmbH zwischen der neuen Potsdamer Straße, der Entlastungsstraße und der Bellevuestraße (Kaufvertrag vom 26. Juni 1991),
- der Hertie Waren- und Kaufhaus GmbH im Bereich des sogenannten Lenné-Dreiecks,
- der Stiftung Preußischer Kulturbesitz und
- des Landes Berlin sowie
- des Bundes.

Hinzu kommen Streueigentum und eine Reihe ungeklärter Rechtsverhältnisse.

Mit dem Planungsverfahren "Zentraler Bereich" Anfang der 80er Jahre wurden Planungsvorstellungen entwickelt, die sich von dem dem Flächennutzungsplan 1965 zugrunde liegenden Leitbild der autogerechten Stadt entfernten. Dies bedeutete für den Bereich Potsdamer/Leipziger Platz das Aufgeben der Westtangentenplanung sowie der Idee von der Ausbildung eines Citybandes zwischen dem westlichen und dem östlichen Stadtzentrum.

Der Flächennutzungsplan 1984 berücksichtigt diese Planungsvorstellungen unter anderem dadurch, daß er das Gelände des ehemaligen Potsdamer Personenbahnhofes als Grünfläche darstellt. Die Planungen zur Bundesgartenschau entwickelten diesen Planungsansatz weiter zu einem durchgehenden Grünzug von dem Bereich der Panke im Bezirk Wedding bis zum Schöneberger Südgelände.

Im Juni 1989 ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom Senat von Berlin beauftragt worden, im Zusammenhang mit der beabsichtigten Veräußerung einer knapp 7 ha großen Grundstücksfläche an die Daimler-Benz AG, einen internationalen städtebaulichen Wettbewerb für das Areal zwischen dem Tiergarten, dem Landwehrkanal, dem Kulturforum und der Grenze zur östlichen Stadthälfte auszuschreiben. Die bevorstehende Eröffnung eines neuen Grenzüberganges am Potsdamer Platz sollte wesentliche Wettbewerbsvorgabe sein.

Die politischen Ereignisse im November 1989 und danach haben die Situation jedoch grundlegend verändert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat dann in einer Reihe von Podiumsdiskussionen die Themen

- Visionen über die künftige Rolle Berlins
- Leitlinien für den Bereich Potsdamer Platz
- Vorstellungen über das künftige städtische Leben im Bereich Potsdamer/Leipziger Platz
- Welcher verkehrspolitischen Zielvorstellung ist der Vorzug zu geben?
- Sind die noch erkennbaren Spuren der Geschichte bei der Neugestaltung ausdrücklich zu berücksichtigen?

diskutieren lassen, um auf diese Weise ein breit gefächertes Spektrum an Vorstellungen über den Umgang mit dem nun vergrößerten, in den Ostteil der Stadt übergreifenden Wettbewerbsgebiet und bei grundsätzlich veränderten Wettbewerbsinhalten zu erlangen.

Des weiteren ist eine umfangreiche Materialsammlung zur Wettbewerbsvorbereitung zusammengestellt worden, die unter anderem das Gutachten von Hoffmann und Leichter zur zweckmäßigen Gestaltung des Straßennetzes im Plangebiet und den 1. Bericht des Provisorischen Regionalausschusses über die Grundlagen und Zielvorstellungen für die Entwicklung der Region Berlin umfaßt.

Der nach der im Dezember 1990 durchgeführten Wahl zum Abgeordnetenhaus umgebildete Senat hat dann das "Stadtforum Berlin" einrichten lassen, das im Rahmen seiner Beratungstätigkeit in bezug auf stadtplanerische und städtebauliche Grundsatzentscheidungen auch die bereits formulierten Vorgaben für den städtebaulichen Wettbewerb Potsdamer/Leipziger Platz zu überprüfen und weiterzuentwickeln hatte.

Mit der Entscheidung des Preisgerichts am 2. Oktober 1991 für die Wettbewerbsarbeit der Architekten Hilmer & Sattler und der Empfehlung, diese Arbeit mit einigen Modifizierungen den weiteren Planungen zugrunde zu legen, war der städtebauliche Wettbewerb Potsdamer/Leipziger Platz beendet.

Die für Teilbereiche des Wettbewerbsgebiets bestehenden gültigen Bauleitpläne (Bebauungspläne II-68 "Staatsbibliothek, Westtangente, Kerngebiet", II-68-1 "Bellevue-Tower" und II-65 sowie II-76, die jedoch von untergeordneter Bedeutung sind) bilden keine rechtliche Grundlage dafür, die Stadtbrache den Vorstellungen des Landes Berlin entsprechend in einen zentralen Ort der künftigen Metropole zurückzuverwandeln. Eine bauliche Nutzung auf der Grundlage von § 34 BauGB ist allenfalls für kleinere Teilflächen des Plangebietes zulässig. Für die großen unbebauten Flächen ohne erkennbare, maßstabsbildende Nachbarbebauung kommt wegen des fehlenden Bebauungszusammenhanges eine Beurteilung nach § 34 BauGB nicht in Betracht.

Durch Beschluß Nr. 1154/91 vom 10. Dezember 1991, die Wettbewerbsarbeit von Hilmer & Sattler mit einigen Modifizierungen und Ergänzungen zur Grundlage der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet zu machen, hat sich der Senat von Berlin definitiv für eine zentralstädtische Nutzung entschieden; dabei wird Bezug genommen auf die Funktionen, die dieses Stadtquartier als hochverdichteter Stadt-raum großer Nutzungsvielfalt mit zentralen Einrichtungen und einem der verkehrsreichsten Plätze Europas bis zu einer kriegsbedingten Zerstörung gehabt hat. Der Hauptstadtbeschluß des Deutschen Bundestages vom 20. Juni 1991 ist bei dieser Entscheidung nicht ohne Bedeutung gewesen.

Der Entwurf von Hilmer & Sattler verfolgt das Ziel, einen kompakten, räumlich komplexen Stadtraum herzustellen, der im polyzentralen Gefüge der Gesamtstadt eine Gelenkstelle zwischen den beiden Hauptzentren bildet. Das historische Stadtgefüge der sternförmig

auf den Potsdamer Platz zulaufenden Straßen, der aus Potsdamer Platz und Leipziger Platz bestehenden Doppelplatzanlage und der blockbildenden Bebauung wird weitgehend aufgenommen und wiederhergestellt sowie in Richtung einer kleinteiligen Blockstruktur weiterentwickelt.

Die stadtklimatische Bedeutung, die das Gebiet jetzt noch besitzt, wird durch die vorgesehene Bebauung erheblich beeinflußt werden. Die Möglichkeit des Luftaustausches zwischen dem Kaltluftentstehungsgebiet Großer Tiergarten und den an das Plangebiet grenzenden, dichtbebauten Innenstadtbereichen mit erhöhter Lufttemperatur soll jedoch grundsätzlich erhalten bleiben.

Der Entwurf sieht deshalb die Offenhaltung eines vom Reichpietschufer bis zum Potsdamer Platz reichenden zentralen Freiraumes vor, der in Verbindung mit der breiten Trasse der Ebertstraße und dem als "Grünkeil" bezeichneten, geplanten Park an der Bellevuestraße den Luftaustausch in Nord-Süd-Richtung ermöglichen soll.

Die durch den Senatsbeschluß getroffenen und für die Bauleitplanung relevanten Präzisierungen betreffen

- die Berücksichtigung und zum Teil auch die Sicherung von Flächen und Räumen für die geplanten S-Bahn; U-Bahn-, Straßenbahn- sowie Fern- und Regionalbahntrassen,
- die Flächenausweisungen für Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Spielplätze, Jugend- und Sporteinrichtungen und für eine Grundschule sowohl südlich und östlich angrenzenden Stadtquartiere als auch für die künftige Wohnbevölkerung des Plangebietes,
- die Wiederherstellung der Leipziger Straße im historischen Straßenraumprofil,

- das anzustrebende Verhältnis von öffentlichem Personennahverkehr zum motorisierten Individualverkehr von 80 : 20 sowie, unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes, ein auf dieses Verhältnis auszulegendes Stellplatzkonzept und
- die Entwicklung eines Freiraum- und Ökologiekonzeptes sowie eines Energie- und Ver- und Entsorgungskonzeptes.

Durch die Entscheidung des Gemeinsamen Ausschusses (Bund/Berlin) am 6. Juli 1993, in dem Abschnitt der Leipziger Straße zwischen der Charlottenstraße und dem Leipziger Platz keine Straßenbahn oberirdisch zu führen, ist in einem wesentlichen Punkt vom Senatsbeschluß Nr. 1154/91 abgewichen worden.

Mit dem Beschluß Nr. 1199/91 vom 18. Dezember 1991 hat sich der Senat für den Bau eines Straßentunnels zwischen dem Landwehrkanal und der Heidestraße, zur Aufnahme des Nord-Süd-Verkehrs, entschieden. Diese Zielvorgabe bedeutet eine weitere Modifikation des Entwurfes von Hilmer & Sattler, die auch die Bauleitplanung beeinflußt.

Um die Planungsziele zu konkretisieren und um die Aus- und Einwirkungen der geplanten Maßnahmen beurteilen zu können, waren weitere Untersuchungen notwendig. Gleichzeitig soll die Erforderlichkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestimmt werden. Folgende Gutachten wurden im Verfahren berücksichtigt:

- Studie über die Leistungsfähigkeit der Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs
- Studie zum örtlichen Straßenkonzept
- Freiraumstrukturgutachten

- Machbarkeitsstudie zum Gemeinbedarfsstandort an der Köthener Straße
- Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Staatsbibliothek
- Gutachten zum Schall- und Erschütterungsschutz in bezug auf Philharmonie und Kammermusiksaal
- Umweltverträglichkeitsuntersuchung
- Ermittlung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Um diese städtebaulichen Leitvorstellungen realisieren zu können, wurden neben der Aufhebung von planfestgestelltem Gelände und einem Umlegungsverfahren für das "Lenné-Dreieck" (Umlegungsbeschuß des Bezirksamtes Tiergarten vom 19. Mai 1993) auch die Aufstellung dieses "Koordinierungs-Bebauungsplanes" II-B 5 und darauf aufbauend acht weitere Bebauungspläne I-15, I-16, II-163, II-164, II-165, II-166, II-167 und II-168 erforderlich.

Die Erarbeitung eines neuen Flächennutzungsplanes für Gesamtberlin als Voraussetzung für das weitere Verfahren am Potsdamer/Leipziger Platz schied bei Einleitung des Verfahrens aus zeitlichen Gründen aus; ein Teil-Flächennutzungsplan wäre nur für den ehemaligen Ost-Teil der Stadt zulässig (§ 246 a BauGB).

Die erforderliche Gesamtkonzeption für das Plangebiet, die die notwendigen Eckwerte rechtsverbindlich festlegt, ist unter den zeitlichen Rahmenbedingungen nur durch einen vorzeitigen Bebauungsplan zu erlangen. Der Bebauungsplan II-B 5 soll als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 2 Baugesetzbuch diese Koordinierungsaufgabe erfüllen, in dem er für das gesamte Plangebiet neue

rechtliche Grundlagen schafft bzw. ungeeignete formelle Planungen ersetzt und die Grundlage für qualifizierte Bebauungspläne und Fachplanungen bildet.

Der Bebauungsplan II-B 5 stimmt hinsichtlich der Planungsziele mit dem räumlichen Strukturkonzept 1992 und dem Flächennutzungsplan 1994 (Zustimmung Abgeordnetenhaus am 23. Juni 1994) überein.

Dieser rahmensetzende Plan weist mit Bezug auf seinen außerordentlich großen Geltungsbereich und auf seine eigentliche Aufgabe nicht die Regelungsdichte eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des BauGB auf. Der Plan trifft Festsetzungen über Verkehrsflächen, über Grün- und Freiflächen und über die soziale und technische Infrastruktur, zudem berücksichtigt er überörtliche Zusammenhänge und Planungsverfahren, insbesondere das zeitlich versetzt laufende Planfeststellungsverfahren "Verkehrsanlagen im Zentralen Bereich". Er trifft auch Festsetzungen über Baugebiete und deren Gebietscharakter, macht jedoch keine Aussagen über das Nutzungsmaß und über die überbaubaren Grundstücksflächen.

Auf der "zweiten Stufe des Planungsverfahrens" folgen qualifizierte Bebauungspläne (Projektbebauungspläne), die die erforderlichen weiteren Festsetzungen für das Bauland treffen.

Die nachfolgenden Bebauungspläne sollen sich in der Regel in ihren räumlichen Geltungsbereichen auf die Baugebiete beschränken, so daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes II-B 5 für die Straßenland- und Grünflächen von den nachfolgenden Regelungen grundsätzlich unberührt bleiben werden. Jene Festsetzungen des Bebauungsplanes II-B 5, die in den zukünftigen räumlichen Geltungsbereichen der nachfolgenden qualifizierten Bebauungspläne getroffen werden - zum Beispiel Baugebiete durchquerenden Wege- oder Leitungsrechte - sollen in diesen Plänen mit konstitutiver Wirkung wiederholt werden. Hierbei besteht auch die Möglichkeit, die Festsetzungen ent-

sprechend einem fortgeschrittenen Planungsstand oder geänderten Erkenntnissen anzupassen - zum Beispiel die Lage festgesetzter Leitungsrechte oder Flächen geringfügig zu modifizieren - soweit der im Bebauungsplan II-B 5 dargelegte und abgewogene Gesamtzusammenhang in der Abwägung ausreichend berücksichtigt wird.

Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes II-B 5 und der nachfolgenden, ergänzenden Bebauungspläne werden gemeinsam die Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Baugenehmigungen bilden.

Zur Gewährleistung der notwendigen Koordination mit den verschiedenen, nach fachrechtlichen Vorschriften planfestzustellenden Anlagen, werden die geplanten Anlagen der Fern- und Regionalbahn flächenmäßig berücksichtigt; auf die sich aus möglichen Überbauungen ergebenden bautechnischen Probleme wird hingewiesen.

Des weiteren wird ein Hinweis auf den geplanten Straßentunnel einschließlich einer Brücke über den Landwehrkanal aufgenommen.

Der Geltungsbereich wurde so festgelegt, daß der zusammenhängend zu beplanende und städtebaulich neu zu ordnende Bereich um die Doppelplatzanlage Potsdamer und Leipziger Platz erfaßt wird. Das Gebiet wird im Norden vom Großen Tiergarten sowie der Voßstraße begrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die im Zusammenhang bebauten Bereiche der Bezirke Mitte und Kreuzberg. Im Süden liegt die Geltungsbereichsgrenze in der Mitte des Landwehrkanals.

Im Westen werden das Grundstück der Staatsbibliothek und der neu zu trassierende und zu gestaltende Straßenzug der neuen Potsdamer Straße einbezogen. Im Zuge der nach der ersten Planauslegung vorgenommenen Veränderung des Straßenverlaufs der neuen Potsdamer Straße sowie der Entlastungsstraße wurde der Geltungsbereich gleichfalls geändert. Der Geltungsbereich umfaßt nunmehr das engere Gebiet des städtebaulichen Wettbewerbes mit Ausnahme des Bereiches

zwischen Leipziger Straße und Niederkirchnerstraße östlich des Abgeordnetenhauses sowie mit Ausnahme der Grundstücke südlich der Stresemannstraße bis zur Köthener Straße.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren für die Abwägung die brachliegenden Flächen des ehemals hochverdichteten Stadtraumes um den Potsdamer/Leipziger Platz bei Intentionen des Landschaftsprogramms hier einen vegetationsgeprägten Gesamttraum zu entwickeln auf der einen Seite und die Schaffung von Bauflächen für einen zentralen Ort der künftigen Metropole auf der anderen Seite von besonderem Gewicht. Da nach wie vor dem Leitbild für die City der attraktiven, sich nach innen und außen anspruchsvoll repräsentierenden Stadtmitte von Berlin Rechnung getragen werden muß, besteht ebenso ein Anspruch die positive thermische Ausgleichsfunktion des Großen Tiergartens durch Erhaltung der Belüftungsbahn zu sichern, was in die Wichtung und Wertung der Belange eingestellt wurde.

Neben diesen Aspekten waren bei der Festsetzung des Bebauungsplanes u. a. auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die natürlichen Gegebenheiten sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Stadtgestaltung, des Denkmalschutzes, der Freizeit und Erholung sowie des Verkehrs zu beachten und miteinander in Einklang zu bringen.

Das Abwägungsergebnis gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Grundlegend für die gesamte Planung war die Entscheidung Berlins, die historisch einmalige Chance der strukturiert geplanten Wiederbauung des Gebietes um den Leipziger und Potsdamer Platz zu nutzen und diesen spezifischen, traditionsreichen Ort für die Neuansiedlung zentralörtlicher Funktionen vorzusehen.

Die Lage des Geländes und dessen Verkehrs- und Erschließungsvorteile bedingen auch aus stadtökonomischen Gründen das Ziel, eine hohe Dichte und Vielfalt der Nutzungen zu realisieren.

Die Entscheidung für die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs und dessen Vorgaben standen den Intentionen des Landschaftsprogramms (von 1984) entgegen, hier einen vegetationsgeprägten Gesamttraum zu entwickeln. Damit war zugleich die grundsätzliche Frage gestellt, ob bzw. in welchem Umfang die bestehende, positiv wirkende stadtklimatische Situation erhalten werden kann.

Der Zielkonflikt - Realisierung großer Baumassen oder Freihaltung des Geländes u. a. zugunsten stadtklimatischer Funktionen - wurde in der Wettbewerbsauslobung zunächst durch die Formulierung angesprochen, "... im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung den klimatologischen Bedingungen und funktionellen Verflechtungen einen hohen Stellenwert einzuräumen. Die Lage des Wettbewerbsgebietes in unmittelbarer Nähe zum Tiergarten schafft hierfür ideale Voraussetzungen."

Nach den Entscheidungen der Wettbewerbe und nach der Durchführung der Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens, insbesondere nach Vorliegen der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsuntersuchung mußte die Voreinschätzung, daß eine konfliktarme Lösung für die Realisierung der Bauvorhaben möglich sei, die die Klimasituation nicht beeinträchtigt, aufgegeben werden.

Es wurde im Verfahren erkannt, daß

die Nähe des Tiergartens zum Entwicklungsraum in bezug auf das Klima allein keine ausreichend ausgleichende Funktion übernehmen kann und daß

die Möglichkeiten durch Planungsänderungen eine Minderung der klimatischen Auswirkungen in deutlichem Maße zu erreichen, die grundsätzlichen, städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanverfahrens betreffen.

Die Lage des Plangebietes kann aber aus einem anderen Grunde als günstig bezeichnet werden. Das südlich angrenzende, weitgehend unbebaute planfestgestellte Bahngelände des sogenannten Gleisdreieckes bietet durch seine Größe und Lage gute Voraussetzungen zur Umsetzung von ergänzenden Kompensationsmaßnahmen mit Hilfe derer die nachteiligen Auswirkungen verringert werden könnten. Damit könnten insbesondere die klimatischen Ausgleichswirkungen im Gebiet und in den angrenzenden Quartieren, wie auch die Erholungsfunktion für die Nutzer der verdichteten Bebauung im Sinne einer Verbesserung der planerischen Randbedingungen im gesamtstädtischen Maßstab bedacht werden.

Die langfristig dennoch verbleibende Beeinträchtigung des Klimas im eigentlichen Plangebiet wie auch in der Umgebung und die unvermeidbaren Eingriffe in die Landschaft werden in Abwägung mit den entwicklungspolitischen Zielen der Gesamtstadt und mit den städtebaulichen, stadtgestalterischen und wirtschaftlichen Zielen im Hinblick auf die historische Prägung des Gebietes hintenan gestellt.

Diese Abwägungsentscheidung zugunsten der kompakten, hochverdichteten Stadtstruktur erfolgte auch im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Durch die beabsichtigte hohe Ausnutzung der Grundstücke an dieser zentralen, bereits sehr gut erschlossenen Innenstadtfläche kann einem unangemessenen Flächenverbrauch in den Randbereichen entgegengewirkt werden.

Art der Nutzung

Auch wenn der Bebauungsplan II-B 5 selbst kein Nutzungsmaß festsetzt, wird durch die großflächige Festsetzung von Kerngebietsflächen das Ziel deutlich, daß hier - dem FNP 94 und den sektoralen Entwicklungskonzepten "Dienstleistungen" und "Zentren/ Einzelhandelsentwicklung" folgend - ein innerstädtischer Zentrumskern entstehen soll.

Um das Stadtzentrum als zentralen Ort für die gesamte Region zu stärken, ist beabsichtigt, hier zentrale Einrichtungen und Institutionen der Wirtschaft und Gesellschaft sowie Einkaufsbereiche mit spezialisierten Geschäfts- und Dienstleistungsangeboten anzusiedeln.

Unter Bezug auf die Festsetzung der Kerngebietsflächen wurde sowohl im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als auch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der ersten öffentlichen Auslegung angeregt, eine vielfältige Nutzungsmischung zu sichern, um das Plangebiet als lebendiges eigenständiges Stadtquartier zu gestalten.

Die Festsetzung als Kerngebiet ermöglicht eine entsprechend vielfältige Nutzungsstruktur, so daß den Anregungen des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, die Flächen, die von Bundeseinrichtungen genutzt werden sollen, als Sondergebiet festzusetzen, nicht gefolgt wird.

Zur Sicherung einer Nutzungsmischung ist beabsichtigt, in den nachfolgenden qualifizierten Bebauungsplänen ein Anteil von 20 % der zulässigen oberirdischen Geschoßfläche des Kerngebietes (mit Ausnahme der als MK (D) bezeichneten Fläche) für Wohnungen festzusetzen.

In diesem Bebauungsplan erfolgt nur eine Gliederung der Kerngebietenutzung, die grundsätzlichen Charakter hat. Dies ist die Abgrenzung eines Bereiches, dessen kulturelle Prägung in der unmittelbaren Nachbarschaft der Gemeinbedarfsfläche für Bibliothek und kulturelle Anlagen festgesetzt werden soll. Die breit geführte Auseinandersetzung um die Erweiterungsflächen der Staatsbibliothek enthält - neben der grundsätzlich unstrittigen Frage der reinen Bedarfsdeckung - eine zentrale, städtebauliche Komponente.

Ob östlich des bestehenden Gebäudes ein zukünftiges Erweiterungsgebäude der Staatsbibliothek oder eine andere kulturelle Nutzung angesiedelt werden soll, wurde insbesondere aus städtebaulichen Gründen zugunsten der Letzteren entschieden.

Das Gebäude der Staatsbibliothek wurde einst unter Prämissen, die heute keine Gültigkeit mehr haben, auf der Trasse der alten Potsdamer Straße errichtet. Die Rückseite der Staatsbibliothek bildete bislang eine "Barriere" am Ende der alten Potsdamer Straße. Diese Barriere wirkt entwicklungshemmend für die gesamten östlich angrenzenden Freiflächen und kann nur "bewältigt" werden, wenn an dieser "Rückseite" attraktive, publikumswirksame Nutzungen plazierte werden. Diese städtebaulich benötigte Aufwertung können die von der Staatsbibliothek benötigten Büchermagazine und Verwaltungsräume nicht leisten.

Die zukünftige Bebauung am "Ende" der alten Potsdamer Straße kann umso stärker zur Aufwertung des Bereiches beitragen, je eigenständiger und attraktiver eine dort angesiedelte Institution sich präsentieren würde.

Mit der neuen Piazza und der darum gruppierten Misch-Nutzung einschließlich der festgesetzten "kulturellen Komponente" wird eine

städtebauliche Neugruppierung vorgenommen und das Gebäude der Staatsbibliothek in überzeugender Weise in eine neue Gesamtstruktur eingeordnet.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück der Staatsbibliothek einschließlich der geplanten Erweiterungsflächen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Bibliothek und Anlagen für kulturelle Zwecke" (zugunsten der Stiftung Preußischer Kulturbesitz) fest.

Damit wird den über den Bestandsschutz hinausgehenden Erweiterungsplanungen Rechnung getragen, indem die zukünftige Art der Nutzung und die Zuordnung des Grundstücks planungsrechtlich festgelegt werden. Die Festsetzung sieht Erweiterungsmöglichkeiten für die Staatsbibliothek sowohl nordwestlich als auch südlich des bestehenden Gebäudes vor. Diese Flächen bieten verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, die von Seiten der Stiftung Preußischer Kulturbesitz als ausreichend eingeschätzt werden.

Die Erforderlichkeit des beabsichtigten hohen Nutzungsmaßes des Kerngebietes, das die Höchstmaße der Baunutzungsverordnung um ca. 80 % überschreiten würde, jedoch erst in den qualifizierten Bebauungsplänen festgesetzt werden soll, ist aus folgenden Gründen gegeben:

- Die Lage des Areals im Zentrum des gesamten Stadtkörpers und seine historische Funktion vor dem Kriege prädestinieren das Gebiet für eine dichte Kerngebietsnutzung.
- Die zukünftige Funktion des Gebietes als stadtpolitisch wichtiges "Bindeglied" an der durch Kriegseinwirkungen und politische Entwicklungen entstandenen Bruchstelle zwischen den Stadthälften verlangt zu ihrer Umsetzung ein attraktives und breit gefächertes Nutzungsangebot auf hohem Niveau.

- Das langfristig prognostizierte Wachstum an Büroflächen kann flächensparend, verkehrsgünstig und damit verträglich für die Stadtentwicklung nur untergebracht werden, wenn in einzelnen Kristallisationspunkten in verkehrsgünstiger Lage eine intensive Ausnutzung der Flächen stattfindet. Die Verdrängung der innerstädtischen Wohnnutzung soll vermieden und gleichzeitig ein Impuls für die wirtschaftliche Situation Berlins gegeben, d. h. dem Standort Berlin zu günstigeren Bedingungen im nationalen und internationalen Wettbewerb verholfen werden.
- Der Standort Potsdamer/Leipziger Platz ist zudem durch seine Nähe zu den zukünftigen Regierungsstandorten gekennzeichnet. Hieraus ergibt sich die Aufgabe, einen Teil der zugehörigen Dienstleistungsfunktionen (Hauptstadtfunktionen) hier anzuordnen. In der Kombination mit dem Ziel der Nutzungsmischung ergibt sich die Notwendigkeit, eine hohe Ausnutzung der Grundstücke vorzusehen.
- Die Verkehrsgunst des Gebietes um den Potsdamer/Leipziger Platz ist die positive Folge seiner historischen Mittelpunktlage im ÖPNV-Netz. Die vorhandenen und in Betrieb befindlichen U- und S-Bahnen, die günstige Ausbaufähigkeit des ÖPNV-Netzes, die ergänzende Planung des Regionalbahnhofes und die Vernetzung dieser Strukturen mit dem oberirdischen Wegenetz mittels der geplanten Fußgängerpasserelle ermöglichen bereits heute eine gute, zukünftig eine sehr gute Erreichbarkeit des Gebietes mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Allgemeines Verkehrskonzept

Als wesentliches Element des städtebaulichen Konzepts wird im Bebauungsplan II-B 5 das Straßennetz festgesetzt und damit der zukünftige Stadtgrundriß bestimmt.

Es gelingt durch die weitgehende Anlehnung an die historische Struktur, die bestehenden Baudenkmale - mit Ausnahme der rückwärtigen (südlichen) Gebäudeteile des ehemaligen Hotels "Esplanade" - zu erhalten und den historischen Grundriß des Leipziger Platzes (das "Oktogon" der barocken Stadtanlage der Friedrichstadt) wiedererstehen zu lassen. Die historische Blockstruktur mit einzelnen Parzellen wird dabei ersetzt durch relativ kleine "Blöcke großer Häuser". Mit dem Mittel der kritischen Rekonstruktion überwindet die städtebauliche Planung damit den Bruch in zwei Stadthälften, die sich an diesem Ort in besonderer Weise in der Stadtstruktur widerspiegelt.

Diese Orientierung am traditionellen Städtebau ist zeitweise heftig kritisiert worden. Ein Teil der Investoren und der Fachöffentlichkeit sah in dem städtebaulichen Ansatz, wie er aus dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren hervorgegangen war, in populistischer Überspitzung eine "Flucht ins vorige Jahrhundert".

Das Bebauungsplanverfahren und die darin eingetretenen Überarbeitungen im Zuge der "Realisierungswettbewerbe" haben diesen Konflikt um den städtebaulichen Ansatz im positiven Sinne bearbeitet und in einem wiederholten Diskussions- und Korrekturprozeß zu einer letztlich breiten Zustimmung aller Verfahrensbeteiligten führen können.

Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang der Senatsbeschluß Nr. 1154/91 vom 10. Dezember 1991, der den überarbeiteten Entwurf von Hilmer & Sattler zur Grundlage der weiteren Planung machte. Diese Entscheidung fiel vor dem Hintergrund der Auseinandersetzung um den von den Investoren präferierten Alternativentwurf von Richard Rogers. Dieser hatte - weitgehend losgelöst von dem historischen Straßenraster - architektonische Großformen vorgeschlagen und eher die Entstehung "privater" städtebaulicher Sonderkomplexe erwarten lassen.

Demgegenüber ermöglicht der Entwurf vom Hilmer & Sattler mit seinem System der Kleinblöcke und einem Netz öffentlicher Blockstraßen ein "differenziertes System von Öffentlichkeit" - so das Preisgericht.

Dies entsprach dem Ziel Berlins, daß im Herzen der Stadt ein Stück "normale" europäische Stadt entstehen soll. Und zwar nicht nur im Gegensatz zur "Hochhausagglomeration amerikanischer Großstädte", sondern vorrangig unter dem Aspekt der Zugänglichkeit, Verfügbarkeit und Erlebbarkeit der Stadt für die Allgemeinheit.

Beachtung der Belange des Verkehrs

Das Ziel einer kompakten Innenstadt der kurzen Wege mit hoher Funktionsmischung schränkt - im Vergleich mit flächenintensiven Stadtentwicklungs-Konzeptionen - die Erzeugung zusätzlicher (motorisierter) Verkehre ein und ermöglicht eine leichtere und umweltfreundlichere Verkehrsabwicklung. Insgesamt wird damit dem Ziel gedient, eine aufeinander abgestimmte Entwicklung von Verkehrssystem und Flächennutzung zu erreichen und die gesamte Stadt- und Verkehrsentwicklung günstig zu beeinflussen.

- Damit wird dem verkehrspolitischen Ziel eines modal-split von 80 % Öffentlicher Verkehr (ÖV) zu 20 % Individual Verkehr (IV) entsprochen. Die Planung trägt damit zur Minderung des motorisierten Kfz-Aufkommens bei.
- Die intensive Nutzung von zur Zeit untergenutzten ÖPNV-Ressourcen führt zudem zu einer Aufwand- und Kostenbegrenzung infrastruktureller Vorleistungen. Gleichzeitig garantiert die beabsichtigte hohe bauliche Ausnutzung des Gebietes die gesicherte Nachfrage nach den bereitgestellten öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die verkehrlichen Untersuchungsergebnisse haben gezeigt, daß durch die geplanten und vorhandenen Straßen sowie die öffentlichen Verkehrsmittel die Erschließung des Gebietes als gesichert angesehen werden kann.

Der häufig vorgetragene Vorwurf eine Planung im Sinne der autogerechten Stadt vorzunehmen, muß somit als unzutreffend bezeichnet werden, da die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im Plangebiet nicht relevant erhöht werden soll. Die großzügige Neuanlage der neuen Potsdamer Straße erfolgt nach stadtgestalterischen Kriterien.

Die erwartete Zunahme des Verkehrs im Plangebiet selbst und seiner Umgebung und die damit verbundenen Emissionen sind in erster Linie auf die allgemeine Steigerung des Verkehrsaufkommens und nur nachrangig auf die durch die Planung hervorgerufenen Ziel- und Quellverkehre zurückzuführen.

Aus Immissionsschutzgründen wurden empfindliche Nutzungen der Infrastruktur Einrichtungen (Kindertagesstätten, Schule) an geeigneten, vergleichsweise günstigen Stellen im Plangebiet festgesetzt.

Im Vorfeld der Wettbewerbs- und Planungsverfahren für den Potsdamer Platz wurde im Juni 1990 ein Gutachten zur zweckmäßigen Gestaltung des Straßennetzes im Plangebiet erstellt. Das wichtigste Ergebnis dieser Studie war, daß während der Verkehrsspitzenstunden der motorisierte Individualverkehr über das vorhandene Straßennetz nur unter der Bedingung abgewickelt werden kann, daß der modal-split (öffentlicher Verkehr/Individualverkehr) bei 80/20 liegt.

Dieser modal-split, der als eine wesentliche Vorgabe für das diesem Bebauungsplan zugrunde liegende Verkehrskonzept übernommen wurde, ist nur durch einzelne Forderungen nach einem höheren ÖV-Anteil in Frage gestellt worden.

Weiteren Untersuchungen zufolge ist im Plangebiet mit einem Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) von bis zu 42 000 Fahrten/Stunde zu rechnen (1 Fahrt entspricht 1,25 Plätzen in öffentlichen Verkehrsmitteln oder 0,8 Pkw-Einheiten). Bei einem modal-split von 80 : 20 ergeben sich 33 600 Fahrten/Stunde im öffentlichen Verkehr. Wegen der begrenzten Leistungsfähigkeit des Straßennetzes, die bereits zu einem großen Teil vom Wirtschaftsverkehr in Anspruch genommen werden wird, ist mit einer tendenziell größeren Nachfrage im öffentlichen Verkehr zu rechnen.

Dieser Bedarf könnte durch die vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsmittel (U 2, S 1, S 2, Buslinien, Straßenbahn, U 3, Regionalbahn) gedeckt werden.

Mit dem Senatsbeschluß Nr. 4080/93 vom 30. November 1993 wurde aufgrund von übergeordneten Überlegungen die Absicht aufgegeben, die Trasse für die unsprünglich geplante S-Bahnlinie 21 freizuhalten.

Die für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Kapazitäten können durch die Erhöhung der Taktfrequenz der öffentlichen Verkehrsmittel, insbesondere der Regionalbahn ausgeglichen werden. In den Spitzenstunden soll die Regionalbahn im Fünf-Minuten-Takt fahren.

Geplant sind im Regionalverkehr (einschließlich Flughafenexpress) 144 Zugpaare pro Tag. Die Kapazitätsreserven werden dabei noch nicht ausgeschöpft. Möglich wären weitere Kapazitätserhöhungen durch eine Erhöhung auf 180 Zugpaare/Tag sowie durch die Verdoppelung der Anzahl der Wagen gegenüber den Normalzügen zu den Bedarfsspitzenzeiten.

Die Erreichbarkeit aus der Region steigt mit dem dichteren Regionalverkehr. Der insgesamt erzielbare Erreichbarkeitseffekt hängt in hohem Maße von der Verknüpfung des Regionalbahnnetzes mit dem Nahverkehrsnetz ab und liegt daher außerhalb der Regelungsinhalte der Bauleitplanung.

Weiterhin wird von einer Straßenbahn in Ost-West-Richtung durch das Planungsgebiet als wichtigem Beitrag zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des öffentlichen Nahverkehrs ausgegangen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht mehr, da ihr Bau durch ein eigenes Planfeststellungsverfahren ermöglicht werden soll.

Auf den Individualverkehr entfallen bei einem modal-split von 80 : 20 8 400 Fahrten in der Spitzenstunde (Ziel- und Quellverkehr). Mit 30 Fahrspuren, die in das Gebiet hinein bzw. aus dem Gebiet hinaus führen, ist das geplante Straßennetz ausreichend dimensioniert. Eine Kapazität von 750 Pkw-Einheiten/Stunde und Fahrspur, eine 80 %ige Auslastung und die Aufteilung in 50 % Durchgangsverkehr und 50 % Ziel- und Quellverkehr vorausgesetzt, weist das Straßennetz eine Gesamtkapazität von 9 000 Pkw-Einheiten/Stunde im Ziel- und Quellverkehr auf.

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung wurden wesentlich höhere Belastungen/24 Stunden zugrunde gelegt, als eine Hochrechnung der für die Gesamtkapazität angenommenen Leistungsfähigkeit des Straßennetzes ergeben würde.

Grundlage der Verkehrszahlen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung war eine Prognose der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe vom März/Juni 1993. Diese Prognose basierte - bedingt durch die systematische Vorgehensweise der Verkehrsplanung - zunächst auf einem ausschließlich nachfrageorientierten Rechenmodell. Straßenquerschnitte bzw. die Zahl von Fahrspuren wurden insoweit berücksichtigt, als sie das Verhältnis der Leistungsfähigkeiten der Straßen

untereinander widerspiegeln. Zu diesem Zeitpunkt war noch keine Berücksichtigung der maximalen Leistungsfähigkeiten der Straßen erfolgt. Zudem waren wichtige Entscheidungen zur Verkehrsführung (z. B. der Straßenbahn) und zu Straßenquerschnitten (Leipziger, Lennéstraße, Brandenburger Tor) noch nicht getroffen worden. Der Umweltverträglichkeitsuntersuchung liegen damit Belastungsannahmen, d. h. Zahlen über theoretische Verkehrsstärken, zugrunde, die über das nunmehr vorgesehene Netz und die im Bebauungsplan II-B 5 festgesetzten Straßenbreiten nicht abwickelbar wären bzw. eine maximale Auslastung über 24 Stunden voraussetzen würden. Es ist daher unrealistisch, eine, bezogen auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes, 1,5 bis zweifach höhere Tagesbelastung zu unterstellen.

Die Verkehrsprognose der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe wird gegenwärtig auf die Leistungsfähigkeiten der geplanten Straßenquerschnitte umgestellt. Sie entspricht damit nahezu den in der Begründung zum Bebauungsplan II-B 5 angenommenen Leistungsfähigkeiten.

Eine wesentliche Änderung der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsuntersuchung - bezogen auf diesen Bebauungsplan - ist daraus nicht abzuleiten. Nach Aussage der Gutachter würde selbst bei einer Halbierung des Verkehrsaufkommens die Lärmbelästigung um maximal 3 dB(A) sinken. Die zu erwartenden Immissionskonzentrationen würden - bezogen auf die Langzeitexposition - bei einer kapazitätsorientierten Betrachtung lediglich 20 % unter dem Niveau der nachfrageorientierten Betrachtung liegen. Bei den Kurzzeitbelastungen hingegen würden die Unterschiede in der Spitze nach Aussage der Gutachter deutlich niedriger ausfallen, jedoch wäre bei der nachfrageorientierten Betrachtung mit einer höheren Häufigkeit von Spitzenkonzentrationen zu rechnen.

Die Untersuchungsergebnisse machen deutlich, daß das geplante hochverdichtete Stadtquartier unter Beachtung des Senatsbeschlusses Nr. 1154/91 nur bei entsprechendem Ausbau und nachhaltiger Verbesserung des öffentlichen Verkehrs sicher und insbesondere qualitativ angemessen erschlossen werden kann.

Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung von Rampen in der Linkstraße zu Tiefgaragen in diesem Bebauungsplan wird nicht weiter verfolgt. Ein- und Ausfahrten im Bereich der Linkstraße und im Bereich des Reichpietschufers sind weiterhin vorgesehen. Wegen des engen städtebaulichen Zusammenhangs mit den angrenzenden Vorhaben ist die Festsetzung von Ein- und Ausfahrten im öffentlichen Straßenland nicht mehr Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Entsprechende Regelungen sind im Bebauungsplan II-165 vorgesehen. Das Herstellen einer Rampe im Reichpietschufer hätte zur Folge, daß der Fußweg und der Radweg parallel zur Straße in der zentralen öffentlichen Parkanlage zu führen sind.

Wie bereits beschrieben, wird das vorgesehene Straßennetz seine maximale Leistungsfähigkeit bei 9 000 Pkw-Einheiten/Stunde im Ziel- und Quellverkehr erreichen.

Bei dieser Leistungsfähigkeit des Straßennetzes unter der Unterstellung eines Wechsels der Belegung im Rhythmus von zwei Stunden können unter idealtypischen Bedingungen rund 9 000 Stellplätze bedient werden. Eine Kapazitätserhöhung wäre nur zu Lasten des Durchgangsverkehrs möglich, sie ist, da unrealistisch, auszuschließen.

Deshalb wurde der Stellplatzschlüssel für die als Kerngebiet ausgewiesenen Flächen auf einen Stellplatz/27 m² Baugebietsfläche begrenzt.

Die Bezugsgröße "als Kerngebiet dargestellte Baugebietsfläche" ergibt sich aus der Systematik des zweistufigen Bebauungsplanverfahrens zum Potsdamer/Leipziger Platz; andere Bezugsgrößen konnten nicht berücksichtigt werden.

Der grundsätzliche Ausschluß von oberirdischen Stellplätzen ergibt sich aus städtebaulichen Gründen, wie der Störung der Aufenthaltsqualität und der Beeinträchtigung des Stadtbildes sowie aus der geplanten hohen baulichen Verdichtung.

Die Veränderung der Stellplatzzahl im Vergleich zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung resultiert aus dem geänderten Geltungsbereich. Eine weitere Reduzierung, wie im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung gewünscht, ist rechtlich nicht zu begründen.

Für die Einordnung der Verkehrskonzeption des Planungsgebietes in räumlich übergreifende Planungen ist der Senatsbeschluß Nr. 1199/91 (Verkehrliche Vorgaben für den Zentralen Bereich) als Ausgangspunkt zu sehen, da der FNP 84 bezüglich seiner Verkehrskonzeption der Vorwendezeit nur sehr eingeschränkte Relevanz besitzt. Der Beschluß formuliert das Ziel, das zentrale innerstädtische Gebiet weitestgehend vom Durchgangsverkehr freizuhalten und auf einem Ring von (vorhandenen) Stadtstraßen umfahren zu lassen. Weiträumig soll das Stadtgebiet auf einem weiteren Straßenring umfahren werden. Bestandteil des Konzeptes ist der Bau eines Nord-Süd-Tunnels zwischen Landwehrkanal und Heidestraße, um den Durchgangsverkehr aus dem zukünftigen Parlamentsbereich herauszuhalten.

Im Hauptstraßennetz des Räumlichen Strukturkonzeptes liegt das Plangebiet im Bereich des Verkehrskonzeptes Innenstadt mit Vorrangstufen der ÖPNV-Erreichbarkeit. Der Straßenzug neue Potsdamer/Leipziger Straße ist Teil des Hapterschließungsnetzes innerste Stadt. Der FNP 94 sieht mit Ausnahme der Kanaluferstraßen bis

Potsdamer Brücke keine Hauptverkehrsstraßen für das Plangebiet vor. Der Straßentunnel ist dargestellt.

Mit der Trassenfreihaltung für den Straßentunnel, der Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen in der vorliegenden Entwurfsfassung und der Gewichtung der Potsdamer/Leipziger Straße als Straßenzug, der als Ost-West-Verbindung nicht nur für die Erschließung des Plangebietes von Bedeutung ist, entspricht der Bebauungsplan den vorgenannten Zielen.

Ausgangspunkt für die Konzeption des Straßennetzes im Bebauungsplan war das Verkehrskonzept von Hilmer & Sattler nach den Vorgaben für den städtebaulichen Wettbewerb. Es weicht zum Teil sowohl vom Straßennraster der Vorkriegszeit als auch von der gegenwärtigen Situation ab. Im Laufe der Entwicklung des Bebauungsplanes und der Projekte wurde das von Hilmer & Sattler konzipierte Straßennetz modifiziert. Die Funktionsfähigkeit der Straßenbreiten wurde in einer von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen beauftragten Studie nachgewiesen. Die vorgesehenen Festsetzungen der Straßengrenzungslinien wurden zunächst mit den Bezirken Tiergarten und Mitte, der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz abgestimmt. Eine Abstimmung mit weiteren Verwaltungen erfolgte im Rahmen der von den Bezirken Tiergarten und Mitte durchgeführten Planungsgespräche. Das verkehrliche Grundgerüst bilden die Straßenzüge Leipziger Straße/Potsdamer Straße in Ost-West-Richtung mit Boulevard-Charakter und Ebertstraße/Stresemannstraße in Nord-Süd-Richtung. Bei beiden Straßenzügen sind zwei Fahrspuren je Richtung möglich. Die Bellevuestraße wird zukünftig als Erschließungsstraße dienen, der bisher dort fließende Durchgangsverkehr soll auf die neue Potsdamer Straße verlagert werden.

Im Süden tangieren die Kanaluferstraßen (B 96), im Westen der Straßenzug Potsdamer/Entlastungsstraße (B 1/B 96), im Osten die Wilhelmstraße das Plangebiet. Diese Hauptstraßen bleiben in ihrer Funktion unverändert. Die Potsdamer Straße sollte westlich der Entlastungsstraße ursprünglich eine prägnante Kurve mit einem Achsenradius von 60 m erhalten, die unter städtebaulichen Aspekten bereits vom Entwurf des Büros Hilmer & Sattler vorgesehen war. Nach der Abwägung von Einwänden, die im Rahmen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes gegenüber den neuen Verlauf der Potsdamer Straße geäußert wurden, wurde die Kurve geändert. Der Radius beträgt nunmehr 2 x 75 m mit einer Zwischengeraden. Durch diese Ausbildung des Straßenverlaufs vergrößert sich der Abstand zwischen Kammermusiksaal und künftiger Potsdamer Straße um mehr als 20 m. Nordwestlich der Staatsbibliothek verbleibt durch diesen neuen Verlauf weiterhin eine größere bebaubare Fläche. Die als Naturdenkmal geschützte Platane kann auch bei diesem Verlauf erhalten bleiben. Das städtebauliche Ziel durch die geradlinige Führung der Potsdamer Straße auf den Potsdamer/Leipziger Platz eine Ost-West-Verbindung wiederzuerlangen, wird durch diese Änderung nicht berührt.

Die Änderung des Verlaufs der neuen Potsdamer Straße (B 1) ist ein planfeststellungspflichtiges Vorhaben, da es sich um eine Bundesfernstraße handelt. Nach § 17 Abs. 3 Satz 1 Fernstraßengesetz (FStrG) ist es möglich, das erforderliche Planfeststellungsverfahren zu ersetzen. Die Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe hat als Planfeststellungsbehörde der Ersetzung des Planfeststellungsverfahrens grundsätzlich zugestimmt. Dabei sind hinsichtlich der Fernstraßenproblematik insbesondere die Anforderungen gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und zu Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach Naturschutzrecht im Bebauungsplan beachtet worden. Diese Anforderungen werden durch die Umweltverträglichkeits-

untersuchung und die damit im Zusammenhang stehende Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung erfüllt.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Reichpietschufers (B 96) wird teilweise verbreitert, um die Möglichkeit von Abbiegespuren für die geplante Einfahrt zum Straßentunnel zu schaffen.

Im Bereich südlich der Staatsbibliothek ist die Straßenbegrenzungslinie des Reichpietschufers um einige Meter nach Süden verschoben worden. Verkehrlich ist die bisherige Breite nicht mehr erforderlich, da der Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung über die verlegte B 96, d. h. den sogenannten "Tiergarten-Tunnel" geführt werden soll. Dadurch konnte zusätzliche Fläche für die Erweiterung der Staatsbibliothek gewonnen werden.

Die Leipziger Straße (B 1) wird entsprechend ihrer eingemessenen historischen Breite von 22,80 m festgesetzt.

Die Entlastungsstraße (B 96) wird zwischen neuer Potsdamer Straße und Kemperplatz mit einer gleichmäßigen Breite von 32,00 m festgesetzt. Im Bereich des Knotenpunktes Kemperplatz ist aus verkehrstechnischen und Verkehrssicherheitsgründen die Beibehaltung der gegenwärtigen Straßenbreite erforderlich. Eine entsprechende planungsrechtliche Gestaltung des Kreuzungsbereiches erfolgt im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Verkehrsanlagen im zentralen Bereich Berlin. Die nachrichtlich als Bestand dargestellte westliche Straßenbegrenzungslinie der Entlastungsstraße muß zur Umsetzung dieser Problematik nach der Festsetzung des Bebauungsplanes II-B 5 durch Roteintragung verbindlich planfestgestellt werden. Dadurch vergrößert sich der Abstand zwischen westlicher Straßenbegrenzungslinie und Musikinstrumentenmuseum geringfügig.

Die Veränderungen der Straßenführungen sind, bezogen auf den gegenwärtigen Stand, von geringer Bedeutung, so daß die für Bundesfernstraßen sonst erforderlichen Linienbestimmungsverfahren entbehrlich sind.

Die übrigen Straßen im Planungsgebiet dienen ausschließlich der Erschließung der Grundstücke.

Die Linkstraße wird aus städtebaulichen Gründen nach Osten verschoben, im Abstand von ca. 80 m östlich davon wird eine neue Straße, die Straße A, zur Erschließung der angrenzenden Bebauung festgesetzt. Lennéstraße, Voßstraße und Bellevuestraße werden im historischen Verlauf mit entsprechender Breite wiederhergestellt. Ein Eingriff in das Baudenkmal Großer Tiergarten durch die Verkehrsfläche der Lennéstraße ist nicht vorgesehen. Die Darstellung der Eichhornstraße entspricht dem Ergebnis des Wettbewerbs für diesen Bereich.

Die Lage der neuen Potsdamer Straße erfordert einen Eingriff in das Baudenkmal Esplanade, da der Entwurf vom historischen Straßenraster abweicht und der hintere Gebäudeteil des ehemaligen Hotels in einer Tiefe von 12 m auf Straßenland liegt.

Zwar wurde der Konflikt durch die Reduzierung der Straßenbreite von ursprünglich 60 m auf 51,50 m entschärft, doch muß für den Vollzug des Bebauungsplanes der Kaisersaal (auch roter Salon genannt), der von Seiten der Fachabteilung Baudenkmalpflege als essentiell für das gesamte Denkmal eingeschätzt wird, abgerissen werden.

Das ehemalige Grand Hotel Esplanade wurde am 13. Juli 1990 als Baudenkmal unter Schutz gestellt, obwohl wesentliche Teile des Denkmals auf einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche lagen. Der Bebauungsplan II-B 5 übernimmt das Baudenkmal nachrichtlich, wobei die Trasse der neuen Potsdamer Straße das Baudenkmal ebenfalls

anschneidet. Die Neugestaltung der neuen Potsdamer Straße ist ein essentieller Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes des Bebauungsplanes, so daß nicht das gesamte Gebäude erhalten werden kann. Mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie dem zukünftigen Bauherren ist eine Einigung über den Umgang mit der Substanz des Baudenkmals erzielt worden, die die Erhaltung des Hauptteiles der Anlage, die Verlagerung besonders wertvoller Teile des Baudenkmals sowie einen Teilabriss vorsieht.

Auch in das ehemalige Naturdenkmal "Alte Potsdamer Straße" sind Eingriffe zu erwarten. Der bereits im Hilmer & Sattler-Entwurf angelegte Konflikt mit dem Naturdenkmal "Alte Potsdamer Straße" im südwestlichen Bereich wurde durch den Entwurf der Planungsgemeinschaft Piano/Kohlbecker noch verschärft.

Mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz ist Einvernehmen darüber erzielt worden, die Schutzverordnung über das Naturdenkmal aufzuheben und den Schutz der Allee sowie deren Ergänzung und Pflege zum Gegenstand dieses Bebauungsplanes zu machen. (Die Aufhebung der Schutzverordnung wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 1994 S. 117 bekanntgemacht.)

Die Straßenverkehrsfläche südlich des Gemeinbedarfsstandortes ist zukünftig als Bahnhofsvorplatz zum geplanten U-Bahnhof "Hafenplatz" - mit Zugängen zum Bahnhof - zu nutzen.

Die Nebenfahrbahnen am Leipziger Platz sollen in ihrer historischen Breite wieder hergestellt werden.

Der Plan in der Fassung zur 1. öffentlichen Auslegung sah die Festsetzung von Mindestgehwegbreiten und einer Trasse für den ÖPNV vor. Im Ergebnis der Abwägung wurde die Einteilung der Straßenverkehrs-

fläche insbesondere aufgrund der Bedenken von Seiten der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe und des Polizeipräsidenten, in der erneut ausgelegten Planfassung nicht weiter verfolgt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Dieses ist darüber hinaus entbehrlich, da Berlin als Bauherr der Straßen sicherstellen wird, daß die oben genannten Ziele des allgemeinen Verkehrskonzeptes verwirklicht werden. Änderungen der Einteilung der Straßenverkehrsfläche aufgrund geänderter Erfordernisse des Verkehrs sowie durch die Ausführungsplanung bedingte Abweichungen werden durch den Verzicht einer Festsetzung der Einteilung der Straßenverkehrsfläche erleichtert. Für die planungsrechtliche Sicherung der Straßenbahn ist ohnehin ein Planfeststellungsverfahren zur Festlegung technischer Details erforderlich. Die Ersetzung des Planfeststellungsverfahrens durch den Bebauungsplan ist rechtlich zwar grundsätzlich möglich, im vorliegenden Bebauungsplan jedoch zudem nicht geboten, da Anknüpfungspunkte an das Netz fehlen.

Fußgängerpasserelle unterhalb des Potsdamer Platzes

Die erwarteten Frequenzen und die Abwicklung des Fußgängerverkehrs im Bereich des Potsdamer Platzes machen den Bau einer unterirdischen Verteilerebene erforderlich. Die zu erwartenden Fußgängerzahlen werden insbesondere bezüglich der Straßenquerungen sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung nicht angemessen durch oberirdische signalgeregelte Übergänge bewältigt werden können. Ergänzend zu der Abwicklung des allgemeinen Fußgängerverkehrs kommt der Passerelle eine Bedeutung bei der Leitung und Verteilung der Fußgängerströme von dem geplanten Regionalbahnhof sowie dem bestehenden S-Bahnhof zur Oberfläche, ebenso wie bei der Organisierung der Umsteigebeziehungen zwischen diesen Verkehrsbauwerken zu.

Die Verteilerebene wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, deren multifunktionaler Charakter durch geplante Sondernutzungen für den Einzelhandel gefördert werden soll.

Es wird angestrebt, mit der Fußgängerpasserelle auch die Rohbau-Außenschale und Stützbauwerke des darunterliegenden, gesondert planfestzustellenden künftigen Regionalbahnhofs zu errichten.

Die Errichtung des Bauwerkes führt zu einer räumlichen Einbeziehung von Teilen der bestehenden denkmalgeschützten S-Bahn-Passerelle. Der geplante Anschluß des neuen Passerellenbauwerkes macht voraussichtlich den Abriß der westlichen Außenwand der bestehenden Passerelle erforderlich, dem die Fachabteilung für Baudenkmalpflege grundsätzlich zugestimmt hat.

Die von der Festsetzung mittelbar betroffenen planfestgestellten Bahnanlagen bleiben unberührt.

Zugänge zur Fußgängerpasserelle auf dem Potsdamer Platz

Die Abgrenzung zweier Flächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Zugangsbauwerke zur Fußgängerpasserelle" im eigentlichen Platzbereich Potsdamer Platz ist notwendig, um diese Flächen dem motorisierten Individualverkehr zu entziehen und die Zugangsmöglichkeiten für die unterirdische Fußgängerpasserelle zu gewährleisten. Die Ausdehnung (ca. 750 m² pro Fläche) soll großzügige und architektonisch anspruchsvolle Bauwerke der Zugänge ermöglichen.

Der gemäß Senatsbeschluß Nr. 1154/91 geforderte südliche Eingang zum Regionalbahnhof im Bereich der Bernburger Straße ist wegen der großen Entfernung zum Bahnhof und wegen diverser unterirdischer Trassen nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes.

Fußgängerbereich zwischen Köthener Straße und zentraler Freifläche

Die als Verlängerung der Bernburger Straße ausgewiesene Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt, da eine Überfahung aufgrund der Höhenlage der bestehenden U-Bahn nicht möglich ist.

Geplanter Straßentunnel als Bundesstraße

Der Bebauungsplan setzt unter privaten Grundstücken und unter der Wasserfläche Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Trägers der Straßenbaulast fest. Hierdurch wird die Trasse für den nachfolgend planfestzustellenden Straßentunnel (Tieferlegung der B 96) einschließlich der Nebenanlagen gesichert. Zudem wird auf die beabsichtigte Festsetzung dieses Bauwerkes und die daraus folgenden Auswirkungen hingewiesen.

Die Erforderlichkeit des Straßentunnels aufgrund übergeordneter verkehrlicher Planungen ist bereits begründet worden. Die rechtsförmliche Festsetzung der Tieferlegung der B 96 in einen Tunnel soll durch Planfeststellung erfolgen.

Durch den Bau des Straßentunnels der B 96 wird in den Vegetationsbestand, darunter auch dem Baumbestand der alten Potsdamer Straße sowie durch Restwasserhaltung in das Grundwasser eingegriffen werden. Diese Auswirkungen im Plangebiet werden von der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Umweltverträglichkeitsuntersuchung erfaßt. Die Umweltauswirkungen aus Bau und Betrieb des Straßentunnels in seiner Gesamtheit sind aber letztendlich abwägungsrelevanter Gegenstand einer Umweltverträglichkeitsstudie für das Planfeststellungsverfahren.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm- und Schadstoffemissionen) oder zur Minderung solcher Einwirkungen werden die nachfolgenden, qualifizierten Bebauungspläne auch - soweit erforderlich - geeignete Festsetzungen treffen.

Festsetzung von Geländehöhen

Der Bebauungsplan enthält in Abstimmung mit den zuständigen Senatsverwaltungen, den Leitungsverwaltungen, den Verkehrsunternehmen und den Investoren an verschiedenen Punkten Festsetzungen der Geländeoberkante im öffentlichen Straßenland.

Grundsätzlich soll bei der Wiederherstellung und Weiterentwicklung des historischen Stadtgrundrisses auch das historische Geländeerelief wiederhergestellt werden.

Für die Straßen, die Teile des historischen Stadtgrundrisses sind, wird daher die bestehende bzw. historische Fahrbahnoberkante in Straßenmitte festgesetzt. In der Lennéstraße, deren Fahrbahn derzeit nicht existiert, bezieht sich die Festsetzung auf die Fahrbahnoberkante aus den dreißiger Jahren. In der Voßstraße, dem Kemperplatz und der Potsdamer Straße zwischen Scharounstraße und Potsdamer Brücke wird die bestehende Fahrbahnoberkante festgesetzt.

Die Kreuzung der Potsdamer Straße und der Entlastungsstraße sowie die Potsdamer Straße zwischen der Scharounstraße und dem Potsdamer Platz liegen als Relikt der obsoleten Westtangentenplanung auf einer Aufschüttung, die wieder abgetragen werden soll. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Mit Ausnahme des Bereichs der abzutragenden Aufschüttung südlich des Musikinstrumentenmuseums wird auch für die Entlastungsstraße die bestehende Geländeoberkante festgesetzt. Für die Potsdamer Straße wird im Bereich der durch den Bebauungsplan festgesetzten Verlegung im Kul-

turforum die Fahrbahnoberkante zwischen der Scharounstraße und der Entlastungsstraße dem etwas tieferliegenden Gelände (Parkplatz der Philharmonie) angepaßt.

Die Oberkante der Straßenverkehrsfläche des Potsdamer Platzes muß - in Abweichung von den Vorgaben des Senatsbeschlusses 1154/91 - wegen der geplanten U-Bahnlinie 3 leicht - um ca. 30 cm - angehoben werden. Durch entsprechende Festsetzung soll eine städtebaulich gewünschte, ebene Platzfläche hergestellt werden. Im Bereich des Potsdamer Platzes führt dies zu einer Erhöhung der statischen Belastung der bestehenden unterirdischen Bahnhofsbauten, die durch entsprechende technische Maßnahmen aufzufangen ist.

Die Fahrbahnoberkanten der Ebertstraße, der Stresemannstraße, der Bellevuestraße, der Leipziger Straße und der alten Potsdamer Straße werden deshalb in der Nähe des Potsdamer Platzes gegenüber der bestehenden Situation etwas angehoben. Diese Veränderungen werden unmerklich, in jedem Falle städtebaulich verträglich sein.

Im Sinne des erwünschten Umgebungsschutzes für die zu erhaltenden bestehenden Bauten und den Pflanzbewuchs erfolgen diese Anhebungen in der Bellevuestraße unter Berücksichtigung des Anschlusses der wiederherzustellenden historischen Oberkante der Vorfahrt des Hotels Esplanade, in der alten Potsdamer Straße erst hinter dem nordöstlichen Ende der Lindenallee, in der Stresemannstraße und in der Leipziger Straße erst nordwestlich bzw. westlich des bestehenden Tunnels der U-Bahnlinie 2.

Ansonsten wird auch für diese Straßen die bestehende Geländeoberkante festgesetzt.

Durch die Erhöhung im Bereich der Nebenfahrbahnen des Leipziger Platzes gegenüber der mittleren Fahrbahn und durch die Erhöhung der Straßen, die den zentralen Freiraum umgeben (Linkstraße, "Neue Promenade" Straße A), soll im Vorgriff auf die bei der Gestaltung der Freiflächen aus mikroklimatischen Gründen vorzunehmende Erhöhung der Geländeoberfläche der Grünflächen Bezug genommen werden.

Im Bereich des Gehrechts für den Ausgang des künftigen U-Bahnhofes Hafenplatz wird durch eine entsprechende Festsetzung die Oberkante der "Neuen Promenade" jedoch etwas tiefer gelegt, um einen zu steilen Abstieg in den unter dem Schulstandort vorgesehenen Zugang zum U-Bahnhof zu vermeiden. Mit der Festsetzung in der Linkstraße korrespondiert die Festsetzung der Geländehöhe in der Eichhornstraße. Der Bebauungsplan nimmt keine Festsetzungen der Geländeoberkante in den Grünflächen vor.

Durch eine entsprechende Festsetzung wird die für die geplante Straßenbrücke am Reichpietschufer notwendige Aufschüttung festgesetzt.

Gehrechte für die Allgemeinheit

Als Abschluß der neuen Potsdamer Straße zum Potsdamer Platz hin ist aus städtebaulichen Gründen eine bauliche Verengung des Straßenraumes von 51,5 auf 38 m vorgesehen (Torsituation und gleichzeitig Abschluß des Platzes). Diese Einschnürung des Straßenraumes würde die Gehwegbreite in einem Maße verringern, so daß für die Fußgängerströme kein ausreichender Platz vorhanden wäre. Die Fahrspuren und die Bordsteinkante sollen im gesamten Verlauf der neuen Potsdamer Straße gerade durchgeführt werden. Daher ist es notwendig, in der Kerngebietsfläche ein Gehrecht für die Allgemeinheit festzusetzen.

Der städtebauliche Entwurf von Hilmer & Sattler hatte für den Block zwischen Wilhelm-, Leipziger, Ebert- und Voßstraße eine deutliche Zäsur (unbebaute Fläche, Blockdurchwegung) in der Verlängerung der Straße "An der Kolonade" vorgesehen. Diese im Zuge der Wohngebietsplanung neu entstandene Straße ist auf das ehemalige Preußische Herrenhaus hin ausgerichtet.

Der Entwurf des Büros Hilmer & Sattler reagierte auf den Vorhof/Platz des Herrenhauses mit einer Platzaufweitung, die in reduzierter Weise im Bebauungsplan mit dem Gehrecht nachvollzogen wird.

Das Gehrecht in Nord-Süd-Richtung soll in einer Breite von 17,50 m (Regelbreite der Blockstraßen bei Hilmer & Sattler), die Aufweitung gegenüber dem Herrenhaus in einer Tiefe von 17,50 m ab Straßenbegrenzungslinie und einer Breite von 58,0 m, etwa dem Rücksprung am Preußischen Herrenhaus entsprechend, planungsrechtlich gesichert werden. Damit soll den genannten städtebaulichen Aspekten Rechnung getragen und eine durchgängige Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung (von "An der Kolonade" bis Niederkirchner- bzw. Stresemannstraße) rechtlich vorbereitet werden.

Da der Bebauungsplan II-B 5 keine Baugrenzen/-linien festsetzt, wird mit der Eintragung dieses Gehrechtes noch keine Festsetzung zur zukünftigen Überbaubarkeit dieser Fläche getroffen. Dies wird nach Klärung der Eigentumsverhältnisse und der Nutzungsanforderungen, die sich aus der Hauptstadtplanung ergeben können (gegebenenfalls Bau eines Ministeriums im östlichen Abschnitt des Blockes) I-15 zu regeln sein.

Das entlang der nördlichen Seite der Leipziger Straße eingetragene Gehrecht ist aus verkehrlichen Gründen notwendig.

Der Senatsbeschluß zur Wiederherstellung der Leipziger Straße in historischer Breite und die Funktion, die die Leipziger Straße innerhalb des Straßenrasters einnimmt (Ost-West-Verbindung mit je zwei Fahrspuren und je einer Standspur pro Richtung gemäß zitiertem Beschluß des gemeinsamen Ausschusses vom 6. Juli 1993) lassen die Herstellung eines Gehweges auf der Nordseite im öffentlichen Straßenland nicht zu. Die erwarteten Fußgängerströme (auch im Zusammenhang mit dem möglichen Kaufhausstandort am Leipziger Platz) erfordern einen ausreichend breiten Gehweg, der im Kerngebiet als Gehrecht für die Allgemeinheit in einer Breite von 6 m eingetragen ist. Die ursprünglich vorgesehene Breite von 7 m wurde während des Bebauungsplanverfahrens zur Anpassung an den vorgesehenen Querschnitt und die städtebauliche Gestaltung der gesamten Leipziger Straße um einen Meter reduziert. Es ist beabsichtigt, durch die nachfolgenden qualifizierten Bebauungspläne die Überbaubarkeit (Arkadierung) dieser Fläche zu regeln.

Der Vollzug des Bebauungsplanes bedeutet einen Eingriff in das eingetragene Baudenkmal Leipziger Straße 125, da das Gehrecht durch das bestehende Gebäude führt. In einem Abstimmungsgespräch zwischen den Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen und für Stadtentwicklung und Umweltschutz wurde die geplante Arkadierung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz als genehmigungsfähig erachtet.

Das nunmehr ebenfalls 6 m breite Gehrecht im westlichen Abschnitt der Südseite der Leipziger Straße (Arkadierung wird ebenfalls im nachfolgenden qualifizierten Bebauungsplan geregelt) ist städtebaulich begründet, da beide Straßenseiten am Platzrand gleich ausgebildet werden sollen.

Dieses Gehrecht ist räumlich verbunden mit einem Gehrecht in der Breite von 17,50 m zwischen Leipziger Straße und Niederkirchnerstraße.

Als städtebauliche Zäsur und Erschließungselement ist diese Verbindung elementarer Bestandteil des Wettbewerbsentwurfes des Büros Hilmer & Sattler.

Bedenken der Baukommission des Abgeordnetenhauses folgend, ist entgegen der hier zunächst als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geplanten Festsetzung dem schwächeren Eingriff (Gehrecht) der Vorzug gegeben worden. Dem Beschluß des Abgeordnetenhauses (Drucksache 12/2151), die vorgesehene Straße zwischen Niederkirchnerstraße und Leipziger Straße "nur als innere Erschließungsstraße zu planen", wird damit im Sinne einer Fußgängerverbindung entsprochen.

Über die Wegeverbindung zwischen Köthener Straße und zentralem Freiraum wird der künftige U-Bahnhof Hafenplatz an seinem Nordende erschlossen. Dieser Nordzugang ist für das Plangebiet und für das östlich angrenzende bebaute Gebiet besonders wichtig. Gleichzeitig überwindet die Wegeverbindung die Barriere zwischen dem Wohngebiet auf Kreuzberger Seite und dem zentralen Freiraum. Nach der ersten Auslegung dieses Bebauungsplanes wurde sie aufgrund der Präzisierung der Überlegungen etwas nach Süden verschoben.

Der wiederhergestellte U-Bahnausgang an der Stresemannstraße ist im November 1993 wiedereröffnet worden und im Plan dargestellt.

Die Lage des Gehrechts ist in Abstimmung mit dem Betreiber der U-Bahn (der BVG) und dem zukünftigen Investor (ABB) konkretisiert worden.

Zwischen dem bestehenden U-Bahnhof Potsdamer Platz und dem S-Bahnhof soll eine unterirdische Verbindung geschaffen werden, um die Umsteigevorgänge zu erleichtern und zu verkürzen. Die Fläche liegt innerhalb der Kerngebietsfläche auf privatem Grundstück und ist

deshalb planungsrechtlich mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Trotz Bedenken, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußert wurden, ist die Belastung privater Grundstücke an diesem durch Schienenverkehr hoch erschlossenen Standort unvermeidbar.

Der geplante Weg vom Reichpietschufer zur künftigen Piazza ist funktional und stadträumlich von wesentlicher Bedeutung. Durch diese Wegeverbindung wird die große Teilfläche nördlich des Reichpietschufers zwischen der Potsdamer Brücke und der Einfahrt zum geplanten Straßentunnel für Fußgänger überwindbar. Der von den Verkehrsflächen abgewandte, an der geplanten Wasserfläche entlang führende Weg macht den Stadtraum für Fußgänger besonders erlebbar; der Weg wird insofern erhebliche Aufenthaltsqualität aufweisen.

Die Wegeverbindung Richtung Norden zur neuen Potsdamer Straße soll die Anlage einer vom Individualverkehr nicht beeinträchtigten Fußgänger Verbindung zu einem potentiellen Osteingang der Staatsbibliothek ermöglichen und verhindern, daß dieser Bereich den Charakter einer "Rückseite" erhält.

Gegen die Belastung dieser Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Grundstücke östlich der Staatsbibliothek wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung Bedenken geäußert. Obwohl die Bedenken gegen dieses Fahrrecht als nicht schwerwiegend beurteilt wurden, erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes keine entsprechende Belastung mehr, da Behinderungen der Feuerwehrumfahrt durch das Fahrrecht nicht auszuschließen sind. Die notwendigen Anlieferverkehre sollen nunmehr in privatrechtlichen Verträgen im gegenseitigen Einvernehmen ermöglicht und geregelt werden.

Öffentlicher Nah- und Fernverkehr

Dem schienenengebundenen öffentlichen Verkehr kommt im Plangebiet neben einer Funktion im übergeordneten Verkehrskonzept auch eine zentrale Rolle bei der örtlichen Erschließung zu, da nur dieses Verkehrsmittel eine ausreichende Beförderungskapazität aufweist. Über die folgenden öffentlichen Verkehrsmittel soll das Planungsgebiet zukünftig erschlossen werden.

Nach ausführlichen Diskussionen wurde der Eisenbahnknoten Berlin im Juli 1992 in den Bundesverkehrswegeplan aufgenommen. Bund, Reichsbahn und Berlin hatten sich zuvor nach der Abwägung verschiedener Varianten auf das sogenannte Pilzkonzept geeinigt. Den "Hut des Pilzes" bilden der Nordring einschließlich der Verbindung zwischen Moabit und Spandau sowie die Trasse der Stadtbahn (Spandau - Zoologischer Garten - Hauptbahnhof/Ostkreuz). Den "Stiel des Pilzes" bildet eine viergleisige Nord-Süd-Verbindung für den Fern- und Regionalverkehr. Nördlich des Lehrter Bahnhofs vereinigen sich die aus den Richtungen Moabit und Gesundbrunnen herangeführten Gleise und tauchen in Tieflage ab. Über den zukünftigen "Lehrter Fernbahnhof", den Bereich Spreebogen und den Tiergarten erreicht der Tunnel das Planungsgebiet. Am Potsdamer Platz ist ein unterirdischer Regionalbahnhof mit zwei Bahnsteigen vorgesehen. In südlicher Verlängerung unterquert die Fern- und Regionalbahntrasse den Landwehrkanal, taucht unmittelbar südlich davon wieder auf und führt oberirdisch bis zum Bahnhof Papestraße. Dort verzweigen sich die Trassen in Richtung Halle/Leipzig und Dresden.

Da die Fern- und Regionalbahn zu den bevorrechtigten Planungen nach § 38 BauGB zählt, werden Trasse und Gleisachsen im Bebauungsplan als Hinweise dargestellt. Der Zugang zum Regionalbahnhof wird auch von der unterirdischen Fußgängerpasserelle aus erfolgen können. Die rechtsförmliche Festsetzung wird durch Planfeststellung erfolgen.

Trassenfreihaltung für die U-Bahn/U 3

Zur Verbesserung der Ost-West-Verbindung ist langfristig auf einer Strecke Weißensee - Alexanderplatz - Wittenbergplatz - Uhlandstraße - Halensee der Ausbau der U 3 vorgesehen. Alternativ wird die Weiterführung über Potsdamer Straße - Hauptstraße - Schloßstraße geprüft.

Die um die Jahrhundertwende gebaute und in den vergangenen Jahren baulich wiederhergestellte Trasse der U 2/A wird als planfestgestellte Anlage nachrichtlich übernommen. Der Betrieb ist 1993 zwischen Vinetastraße und Ruhleben wieder aufgenommen worden.

Die in den dreißiger Jahren gebaute Nord-Süd-S-Bahn wird einschließlich des Bahnhofes Potsdamer Platz nachrichtlich übernommen.

Soziale Infrastruktur

Der durch die geplante Wohnbebauung entstehende Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur soll überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs gedeckt werden.

Dies betrifft folgende Einrichtungen:

- Kindertagesstätten
- öffentliche Spielplätze
- Jugendfreizeiteinrichtung
- Grundschule
- gedeckte Sportflächen.

Der entstehende Bedarf an Oberschulplätzen, Plätzen in Seniorenfreizeitstätten sowie an ungedeckten Sportflächen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht gedeckt.

Aus der zu erwartenden geringen Bewohnerzahl läßt sich der Bedarf an einem neuen Oberschulstandort nicht herleiten. Die zusätzliche Nachfrage wird an vorhandenen Standorten im Umfeld des Plangebietes zu decken sein.

In bezug auf Senioreneinrichtungen besteht ein ausreichendes Angebot in der näheren Umgebung. Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufgestellte Forderung nach Seniorenfreizeiteinrichtungen führte daher zu keiner Planänderung. Entsprechende Einrichtungen sind auch ohne planungsrechtliche Sicherung realisierbar.

Ungedeckte Sportflächen sind schon allein wegen ihres großen Flächenbedarfes mit der angestrebten zentralstädtischen Nutzung nicht in Einklang zu bringen. Die sich aus dem Plangebiet entwickelnde Nachfrage wird sich auf vorhandene Einrichtungen im Umfeld und auf die geplanten Anlagen im Nordbereich des Potsdamer Güterbahnhofes auszurichten haben.

Als Kompensation für nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans II-B 5 zu deckende Bedarfe an ungedeckten Sportflächen werden durch die Grundschule und durch die wettkampfgerechte Doppelsporthalle - über die Bedarfsdeckung hinausgehende Angebote geschaffen -, so daß Defizite aus der Umgebung ausgeglichen werden.

Einwohnerprognose

Der Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur berechnet sich aus Einwohnerzahl und -struktur. Zur Erstellung einer Prognose über deren voraussichtliche Ausprägung reicht der momentane Planungsstand nicht aus. Aufgrund der städtebaulichen Vorstellungen, 20 % der zulässigen Geschoßfläche innerhalb des Kerngebiets (soweit dieses keiner besonderen Zweckbestimmung unterliegt) für Wohnzwecke zu nutzen, läßt sich die voraussichtlich für Wohnungen zur Verfü-

gung stehende Fläche errechnen. Eine konkrete Prognose läßt sich jedoch erst nach einem differenzierteren Planungsstand anhand dann vorliegender Angaben über Wohnungsgrößen und -schnitte erstellen.

Die Bedarfsberechnungen haben daher verfahrensbedingt recht grobe Schätzungen der Wohnungs- und Einwohnerstruktur zur Grundlage.

In Absprache mit den beteiligten Senatsverwaltungen und Bezirksamtern wurde eine Zahl von 2 500 Wohnungen, von denen 1 000 - 1 200 Wohnungen für Familien bzw. Mehrpersonenhaushalte geeignet sein werden, geschätzt.

Daraus errechnet sich eine voraussichtliche Einwohnerzahl von etwa 4 500.

Eine ähnliche Einwohnerzahl ergab eine Hochrechnung auf der Basis der sich konkretisierenden Planung für das Daimler-Benz-Grundstück und den zwischen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen und ABB/Roland Ernst für deren Bauvorhaben abgestimmten Wohnungsschlüssel. Bei beiden Bauvorhaben werden höchstens 40 % der geplanten Wohnungen familiengerechte Grundrisse besitzen. Daraus folgt, daß die für die Berechnung der Bedarfszahlen für Schulen und Kindertagesstätten relevante Anzahl an Kindern geringer sein könnte, als bei den ursprünglichen Berechnungen angenommen.

Diese Zahlen sind jedoch nicht gesichert, da die Planungen für die übrigen Flächen noch nicht ausreichend weit entwickelt sind. Daher wird der Bedarfsberechnung eine Bewohnerzahl von 4 500 zugrunde gelegt.

Neben den neu entstehenden Bedarfen sind auch die Defizite, die im Gebiet und in der Nachbarschaft bestehen, in der Planung zu berücksichtigen. Von den zuständigen Senatsverwaltungen sind Bestände und Defizite benannt sowie neu entstehende Bedarfe berechnet worden, die in der Planung berücksichtigt werden.

Kindertagesstätten

Für je 300 neu zu errichtende familiengerechte Wohneinheiten ist ein Standort für eine Kindertagesstätte mit ca. 100 Plätzen und der erforderlichen Freifläche (10 m²/Platz) vorgesehen.

Für das Planungsgebiet Potsdamer/Leipziger Platz sind vier Standorte mit je 1 000 m² Freifläche, die auf dem Grundstück nachzuweisen sind, und je 1 300 m² Bruttogeschoßfläche zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich liegt, soweit er Teil des Bezirks Tiergarten ist, innerhalb des Grundschuleinzugsbereichs Tiergarten 4.

Soweit er im Bezirk Mitte liegt, ist er Teil des Grundschuleinzugsbereichs Mitte 10. An den Geltungsbereich grenzen die Grundschuleinzugsbereiche Kreuzberg 1 und Kreuzberg 8 an. In diesen Einzugsbereichen bestehen folgende Überschüsse bzw. Defizite an Kindertagesstättenplätzen:

Tiergarten	4	- 299
Mitte	10	+ 160
Kreuzberg	1	- 190
Kreuzberg	8	- 250

(Quelle: Senatsverwaltung für Jugend und Familie 10/92)

Das Angebot an Kindertagesstättenplätzen im Bezirk Mitte ist nicht an allen Standorten langfristig gesichert, da einige Standorte mit privaten Ansprüchen belastet sind, so daß das bestehende Überangebot zu relativieren ist.

Der Bericht zur "Situation der Kindertagesstätten im Bezirk Tiergarten 1993" des Bezirksamtes Tiergarten vom September 1993 stellt einen Fehlbestand im Bezirk Tiergarten von insgesamt 1 420 Kindertagesstättenplätzen fest.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Eltern-Initiativ-Kindertagesstätte mit 49 Plätzen im Gebäude Reichpietschufer 20/Schellingstraße 8. Zur Deckung des neuentstehenden Bedarfs sind diese nicht heranzuziehen.

Im Bebauungsplan II-B 5 sind den Anforderungen entsprechend vier Standorte mit 100 Plätzen vorgesehen. Ausschlaggebende Argumente für die Standortwahl waren:

- Eigentumsverhältnisse (Verfügbarkeit durch die öffentliche Hand)
- Distanz zu Hauptverkehrsstraßen
- Nähe zu Grünanlagen
- dezentrale Verteilung der vier Standorte über den gesamten Geltungsbereich.

Folgende Standorte werden festgesetzt:

1. Köthener Straße

Der Standort befindet sich gemeinsam mit dem Grundschulstandort und dem Standort für die Jugendfreizeiteinrichtung auf landeseigener Fläche im südlichen Teil des Gebietes zwischen der Fläche des ehemaligen Potsdamer Bahnhofs und der Köthener Straße. Das Büro Hilmer & Sattler hat durch eine Machbarkeitsstudie die

Erfüllung der Raumprogramme - einschließlich der notwendigen Freifläche für die Kindertagesstätte - der drei unterschiedlichen Nutzungen auf dem Standort nachgewiesen. Die genaue Lage ist im Rahmen des Bebauungsplanes II-167 für diesen Standort festzulegen. Um diesem Verfahren nicht eine Vorabbindung der Abwägung aufzuerlegen, ist entgegen dem Einwand der vorgezogenen Bürgerbeteiligung von Nutzungsabgrenzungen innerhalb des Gemeinbedarfsstandortes abgesehen worden.

Der Standort ist durch die Umweltverträglichkeitsuntersuchung als immissionsgünstig eingestuft worden.

Er liegt in ausreichender Entfernung von den Kanaluferstraßen, so daß die von diesen ausgehenden Belästigungen gering sind. Vorteilhaft ist die Lage zwischen den Grünanlagen des zentralen Freiraums und des Mendelssohn-Bartholdy-Parks.

Die Erreichbarkeit aus dem südlich des Landwehrkanals liegenden unterversorgten Gebiet "Verkehrszelle Körnerstraße" - die Realisierung der geplanten Fußgängerbrücke (zeichnerischer Hinweis) vorausgesetzt - wie auch aus den ebenfalls defizitären östlich angrenzenden Gebieten des Bezirks Kreuzberg ist gut. Die Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung, an diesem Standort keine Kita festzusetzen, konnten nicht berücksichtigt werden, da die Kriterien Erreichbarkeit und Immissionsbelastung von höherem Gewicht waren.

2. Eichhornstraße/Ecke Linkstraße

Innerhalb der Kerngebietsfläche an der Linkstraße wird eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt.

Der Standort liegt ungefähr auf halber Strecke zwischen den Hauptverkehrsachsen Reichpietschufer und Potsdamer Straße an der Straßenecke der künftigen Eichhornstraße und der künftigen Linkstraße in unmittelbarer Nachbarschaft der zentralen Freifläche.

Vom Daimler-Benz-Grundstück und vom ABB-Grundstück aus ist er ohne Überquerung von Hauptverkehrsstraßen erreichbar.

Aufgrund der Distanz zu den erwähnten Hauptverkehrsachsen und der abschirmenden Wirkung der Daimler-Benz-Bebauung gegenüber der Straßentunnelrampe ist die Immissionsbelastung der Kindertagesstätte relativ gering.

Nach der Prognose der Umweltverträglichkeitsuntersuchung treten an diesem Standort keine Belastungen auf, die die Nutzung eines Kern- bzw. Mischgebietes beeinträchtigen. Die erwartete Lärmbelastung liegt bei 55 - 60 dB(A) am Tage.

Kindertagesstätten gehören nicht zu den von der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) als besonders schutzwürdig gekennzeichneten Anlagen. Sie sind deshalb - unter rein rechtlichen Aspekten - mit den sonstigen innerhalb des jeweiligen Baugebietes zulässigen Nutzungen gleichzustellen.

Die prognostizierten Werte für Lärm liegen aber im Rahmen des Grenzwertes für schutzbedürftige Anlagen der 16. BImSchV.

Unberührt von der rein rechtlichen Betrachtung sollte eine innere Baustruktur und Organisation der Einrichtung durch das Land Berlin als Träger angestrebt werden, die den Lärm-Aspekten Rechnung trägt.

Die Erreichbarkeit aus dem südlich des Landwehrkanals liegenden unterversorgten Gebiet ist - die Realisierung der geplanten Fußgängerbrücke vorausgesetzt - ebenfalls akzeptabel.

Eine qualitätvolle Freifläche läßt sich nicht auf dem Kindertagesstättenstandort realisieren, da dies nur zu Lasten des städtebaulichen Konzeptes möglich wäre. Daher wird die Freifläche, in Abweichung vom oben genannten Prinzip des Nachweises der notwendigen Freifläche innerhalb des Kindertagesstättenstandorts, auf der gegenüberliegenden Seite der Linkstraße als Gemeinbedarfsfläche von 1 000 m² festgesetzt.

Die gefahrlose Erreichbarkeit der Freifläche soll durch eine eigene Brücke der Einrichtung erfolgen. Diese wird im Bebauungsplan II-165 festgesetzt. Im Bereich der Freifläche sind bauliche Anlagen zulässig, die dieser Freiflächennutzung dienen (z. B. Toilettenanlage, Geräteschuppen, etc.) ohne daß es einer präzisen Festsetzung bedarf.

Die auf landeseigenem Grundstück befindliche Spielfläche soll durch einen hohen Grünanteil gestalterisch in den Park integriert werden.

Die Ausgestaltung der Rechte des Landes Berlin zur Errichtung und Inbetriebnahme der Kindertagesstätte wird im Rahmen des vorgesehenen Flächenaustausches zwischen der Daimler-Benz-AG und dem Land Berlin erfolgen.

3. Lenné-Dreieck

Der Standort liegt im Blockinnenbereich. Aufgrund der Empfehlungen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung ist die Standortausweisung an der Grünfläche aufgegeben und hinter den Blockrand

verlegt worden. Die Gutachter empfahlen diese Verlegung wegen der zu erwartenden Immissionsbelastung am Bellevuepark aufgrund der Nähe der Straßentunnelausfahrt am Kemperplatz.

Die Ausgestaltung der Rechte des Landes Berlin für Errichtung und Inbetriebnahme der Kindertagesstätte wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens für das Lenné-Dreieck erfolgen.

Die Kindertagesstätte ist günstig zu erreichen für die zukünftige Wohnbevölkerung des Lenné-Dreiecks und des Sony-Grundstücks. Für die zukünftigen Bewohner der übrigen Bauvorhaben schränken die Hauptverkehrsachsen Potsdamer/Leipziger Straße und Ebertstraße die Erreichbarkeit ein. Eine Unterquerung der Straßen ist jedoch durch die unterirdischen Passerellen möglich.

Sonstige Wohnstandorte im Bezirk Tiergarten außerhalb des Geltungsbereichs liegen außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit.

Durch ein Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Kindertagesstätte und ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger in der Kerngebietsfläche von der Lennéstraße aus wird die Erschließung und Versorgung des von Bauflächen eingerahmten Standortes gewährleistet. Im Rahmen der Planungskonkretisierung wird sich ergeben, welche Leitungsverwaltungen hier ein Leitungsrecht benötigen. Die Begünstigten werden im nachfolgenden qualifizierten Bebauungsplan benannt.

4. Südlich des Leipziger Platzes

Dieser Standort liegt im Block südlich des Leipziger Platzes, westlich des im Plan festgesetzten Gehrechts, südlich einer möglichen, in den nachfolgenden qualifizierten Bebauungsplänen festzusetzenden Blockrandbebauung des Platzes.

Die historische Grünfläche zwischen dem ehemaligen Preußischen Herrenhaus und dem ehemaligen Preußischen Landtag - dem heutigen Gelände des Berliner Abgeordnetenhauses - soll wiederhergestellt werden.

Auch wenn diese Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, trägt sie doch zur Qualifizierung des gewählten Kindertagesstättenstandortes bei. Gemeinsam mit den Außenanlagen der Kita und einer angemessenen Ausgestaltung des Weges ist eine gute städtebauliche Integration des Standortes möglich. Die Sicherheitsansprüche des Abgeordnetenhauses und des Bundes - als zukünftiger Nutzer des benachbarten Geländes - müssen bei der Weiterentwicklung der Planung berücksichtigt werden.

Im Schuleinzugsbereich Mitte 10, in dem der Standort liegt, besteht derzeit eine Bedarfsübererfüllung. Diese ist - wie oben erwähnt - jedoch nicht langfristig gesichert. Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Wohnstandorte in Mitte liegen aber nur zum Teil in fußläufiger Entfernung. Darüber hinaus sind die Hauptverkehrsachsen Leipziger Straße und Wilhelmstraße schwer zu überwindende Barrieren zwischen den Wohnungsstandorten und dem Kindertagesstättenstandort. Etwas günstiger ist die Erreichbarkeit von den innerhalb des Bezirks Tiergarten liegenden südlichen Bereichen des Bebauungsplanes.

Auch von den angrenzenden defizitären Gebieten des Bezirks Kreuzberg ist der Standort gut zu erreichen.

Der Standort liegt in den Teilen des Blockes, die gemäß Senatsbeschuß Nr. 3557/93 über die Vermögenszuordnung von Liegenschaften im Bereich Leipziger Straße/Stresemannstraße/Niederkirchnerstraße in Berlin Mitte dem Land Berlin zugeordnet werden sollen.

Eine Beeinträchtigung des Standortes durch die im gleichen Block geplante Energiezentrale ist seitens des Betreibers der Energiezentrale auszuschließen.

Durch ein Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Kindertagesstätte und ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger wird die Erschließung und Versorgung des von Bauflächen eingerahmten Standortes gewährleistet. Im Rahmen der Planungskonkretisierungen wird sich ergeben, welche Leitungsverwaltungen hier ein Leitungsrecht benötigen. Die Begünstigungen werden im nachfolgenden qualifizierten Bebauungsplan benannt.

Öffentliche Spielplätze

Im gesamten Bezirk Mitte besteht ein Defizit an öffentlichen Spielplätzen von 51 % (Quelle: SenStadtUm: Grundlagen für die Bereichsentwicklungsplanung - Bezirk Mitte, 1991). In dem an den Geltungsbereich grenzenden Bereich Tiergarten-Süd bestand 1990 ein Defizit von 8 831 m², für 1995 wurde ein Defizit von 7 167 m² Kinderspielplatzfläche prognostiziert (Quelle: Gutachten des Stadtteilvereines Tiergarten e. V., 1990). Für den Tiergartener Teil des Geltungsbereichs gibt es keine Bestandszahlen, da die bestehenden Einwohnerzahlen diesbezüglich vernachlässigbar gering sind.

In den angrenzenden Versorgungsbereichen (1,8) des Bezirks Kreuzberg bestehen laut Spielplatzentwicklungsplan der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz von 1989 ebenfalls Defizite. Im Geltungsbereich selber befinden sich derzeit keine Spielplätze. In Gehwegentfernung vom Gebiet bestehen öffentliche Spielplätze im Großen Tiergarten (nahe Tiergartenstraße auf Höhe Kunstgewerbemuseum), in der Grünanlage zwischen Schöneberger Ufer und "Am Karlsbad" (3 Spielplätze), im Mendelssohn-Bartholdy-Park (2 Spielplätze) und in der Dessauer Straße.

Die Spielplätze in der Grünanlage an der Straße "Am Karlsbad" sind aufgrund der schwierigen Erreichbarkeit jenseits von Reichpietschauer, Landwehrkanal und Schöneberger Ufer für zukünftige Nutzer aus dem Geltungsbereich trotz der geplanten Fußgängerbrücke kaum geeignet.

Neben den mit den Wohneinheiten auf dem Grundstück im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisenden 4 m² nutzbarer privater Spielfläche je Wohnung sind gemäß Kinderspielplatzgesetz mindestens 1 m² öffentlicher Spielfläche pro Einwohner - im Geltungsbereich ca. 4 500 m² - vorzusehen. Aus den Richtwerten des Kinderspielplatzgesetzes für die einzelnen Spielplatzarten ergeben sich ca. zwei bis drei Standorte zur Deckung des neu entstehenden Bedarfs.

Entsprechend den Altersstufen der Nutzer sollte die maximale Gehwegentfernung für allgemeine Spielplätze nicht mehr als 400 m, für pädagogisch betreute Spielplätze nicht mehr als 1 000 m betragen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit der Versorgung mit Kinderspielplätzen innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Festsetzung der Spielplätze im Zentralen Freiraum folgt den Erkenntnissen der UVU und trägt damit teilweise den Stellungnahmen aus Träger- und Bürgerbeteiligung Rechnung. Die Lage der Spielplätze in einem relativ gering schadstoffbelasteten Teilbereich des Plangebietes überwiegt die Probleme der Erreichbarkeit, die aus dem städtebaulichen Konzept resultieren.

Jugendfreizeiteinrichtung

Im Bezirk Mitte besteht ein Versorgungsgrad von ca. 57 %. In Tiergarten-Süd bestehen bis auf das Jugendgästehaus Kluckstraße, das nicht der Deckung örtlicher Bedarfe dient, keine Jugendfreizeiteinrichtungen. Auch in den angrenzenden Teilen des Bezirks Kreuzberg fehlt jegliche Jugendfreizeiteinrichtung.

Die Schaffung einer Jugendfreizeiteinrichtung - vorzugsweise als Kultur- oder Bildungseinrichtung - wird aufgrund des durch die Neubebauung entstehenden Bedarfs sowohl aus bezirklicher Sicht - als auch aufgrund der zentralen Lage des Standorts - aus überregionaler Sicht für erforderlich gehalten.

Als Standort für die Jugendfreizeiteinrichtung ist die kombinierte Gemeinbedarfsfläche (Gemeinschaftsstandort mit Kindertagesstätte und Grundschule) an der Köthener Straße vorgesehen. Die Lage innerhalb des Gemeinbedarfsstandorts wird aufgrund der Zentralität des Ortes und der Nähe zum Verkehrsknotenpunkt als sehr geeignet für eine Jugendfreizeitstätte in Form einer überregionalen Begegnungsstätte angesehen.

Schule

Durch die Wohnneubebauung entsteht im Grundschulbereich (Klassenstufen 1 - 6) ein Bedarf von ca. zwei Zügen.

Da Grundschulen wohnortnah zu errichten sind, ist der Bau einer Grundschule notwendig.

Der Tiergartener Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gehört zum Grundschuleinzugsbereich Tiergarten 4 mit dem Grundschulstandort in der Lützowstraße (Fritzlar-Homburg-Grundschule). Der

zum Bezirk Mitte gehörende Teil des Geltungsbereichs gehört zum Grundschuleinzugsbereich Mitte 10 mit dem Grundschulstandort in der Wilhelmstraße.

Der Schulstandort in Mitte liegt in der für Grundschulstandorte zumutbaren Gehwegentfernung zu den innerhalb des Geltungsbereichs geplanten Neubauten in Mitte. Der Schulstandort in der Lützowstraße liegt außerhalb der für Grundschüler zumutbaren Entfernung. Insbesondere auch die notwendige Überquerung von Potsdamer Straße, Reichpietschufer, Landwehrkanal und Schöneberger Ufer schließt eine Grundschulversorgung des Gebietes um den Potsdamer Platz durch diesen Standort aus. Zudem ist dessen Kapazität für den neuentstehenden Bedarf nicht ausreichend.

Im Grundschuleinzugsbereich Mitte 10 besteht ein Defizit von einem Grundschulzug. In Tiergarten-Süd und im angrenzenden Bezirk Kreuzberg bestehen erhebliche Defizite.

Der ausgewiesene Gemeinbedarfsstandort an der Köthener Straße reicht aus, um neben der bereits erwähnten Kindertagesstätte und der Jugendfreizeiteinrichtung eine dreizügige Grundschule einzurichten. Dabei sind geringfügige Abweichungen vom vorgesehenen Raumprogramm erforderlich, weil die ungedeckten Sportflächen die Richtwerte nicht erreichen. Durch eine Machbarkeitsstudie des Büros Hilmer & Sattler ist dies nachgewiesen worden. Als Kompensation dazu besteht jedoch die Möglichkeit, den erforderlichen Raumbedarf an gedeckten Sportflächen überzuerfüllen.

Die nicht vollständige Erfüllung des Raum- und Flächenprogramms im Bereich der Freiflächen und ungedeckten Sportflächen muß aufgrund des allgemeinen Flächenmangels in der Innenstadt akzeptiert werden.

Da der Grundschulstandort direkt an der Grenze zwischen den Bezirken Kreuzberg und Tiergarten liegt, soll der neu zu schneidende Grundschuleinzugsbereich nicht nur den in den Bezirken Mitte und Tiergarten liegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern auch Teile des stark defizitären Bezirks Kreuzberg umfassen. Die beteiligten Verwaltungen haben die Bereitschaft erkennen lassen, die organisatorischen Voraussetzungen für die unübliche - Bezirks-grenzen überschreitende Lage - des neuen Grundschuleinzugsbereichs zu schaffen.

Die Lage des Standortes für die dreizügige Grundschule, eine 100-Plätze-Kindertagesstätte und die Jugendfreizeiteinrichtung oberhalb und entlang der bestehenden U-Bahn-Trasse ist mit den zuständigen Senatsverwaltungen und den Bezirken abgestimmt.

Die Entscheidung für diesen Standort ergab sich aus der günstigen Lage zu den defizitären Bereichen in Kreuzberg und Tiergarten-Süd. Zur besseren Erreichbarkeit aus Tiergarten-Süd wird die Errichtung einer Fußgängerbrücke vorgesehen, die zusätzlich auch der Verbindung zwischen der öffentlichen Parkanlage auf dem Gelände des Potsdamer Bahnhofs mit dem Gleisdreieckgelände dienen soll. Zum Zeitpunkt der Entscheidung für diesen Standort war ein Defizit im Bezirk Mitte nicht erkennbar, so daß der Vorschlag, den Schulstandort im Bereich südlich des Leipziger Platzes zu plazieren, verworfen wurde.

Weitere Gründe für die Standortentscheidung waren die Eigentumsverhältnisse - Eigentümer ist das Land Berlin - sowie die Lage zwischen der bestehenden Grünfläche des Mendelssohn-Bartholdy-Parks und der geplanten Freifläche auf dem Gelände des ehemaligen Potsdamer Bahnhofs. Für den Standort spricht weiterhin, daß sämtliche Neubauten des Planungsgebietes in für Grundschüler zumutbarer Entfernung liegen.

Sportflächen

In den Bezirken Tiergarten, Mitte und Kreuzberg bestehen starke Defizite an gedeckten und ungedeckten Sportflächen. So fehlen beispielsweise im Bezirk Tiergarten 14 Dreifachhallen à 27 m x 45 m.

Die zur Sicherstellung einer angemessenen Sportversorgung der erwarteten Bewohner erforderlichen Anlagen können im Zusammenhang mit der geplanten Schule errichtet werden. Gewisse durch den Freiflächenmangel verursachte Defizite im Bereich der ungedeckten Freiflächen gehören zu typischen Nachteilen der ansonsten privilegierten innerstädtischen Wohnstandorte.

Technische Infrastruktur

Die angestrebte vollständige Neugestaltung des Gebietes und die Herstellung unterirdischer Verkehrsbauwerke erfordern umfangreiche Veränderungen der Leitungsnetze.

Die Leistungsfähigkeit nahezu sämtlicher Leitungsnetze ist aufgrund zu erwartender zusätzlicher Nachfrage zu steigern; neue Standorte für zwei Gasregelstationen, ein Umspannwerk und für die Energiezentrale machen neue Leitungsführungen erforderlich.

Ebenso wie bei der Ermittlung der Bedarfszahlen im Bereich der sozialen Infrastruktur liegen als Bedarfs- und Verbrauchswerte für Wärme, Kälte, Elektrizität, Wasser etc. nur grobe Schätzungen vor. Um die Versorgung des Gebietes dennoch zu gewährleisten und die notwendigen Flächen zu sichern, müssen diese Schätzungen herangezogen werden. Der Bebauungsplan setzt die erforderlichen Versorgungsflächen und die notwendigen Belastungen von Flächen mit Leitungsrechten fest.

Neben den für die Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen neuen Leitungen berücksichtigt der Bebauungsplan auch die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Leitungen von übergeordneter Bedeutung, die das Gebiet durchqueren.

Es wird davon ausgegangen, daß die Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich innerhalb des öffentlichen Straßenlandes liegen. So können innerhalb der Verkehrsflächen des Potsdamer Platzes wegen des Platzmangels zwischen der Geländeoberkante und den geplanten Bahnhofsbauten Leitungen nicht in das Straßenland gelegt werden. Auch zwischen der Geländeoberkante der Stresemannstraße und der diese Straße unterquerenden U-Bahnlinie 2 besteht zu wenig Raum für die Verlegung größerer Kabeltrassen. Da also über den zentralen Knotenpunkt des Plangebietes keine Leitungen geführt werden können, ist beabsichtigt, daß Gebiet mit "Ringleitungen" zu versorgen, von denen aus Stichleitungen die einzelnen Gebäudekomplexe erschließen.

Die "Ringleitungen" werden ungefähr in den Straßenzügen Lennéstraße, Entlastungsstraße, Schellingstraße, Reichpietschufer, Köthener Straße, Stresemannstraße, Niederkirchnerstraße, Wilhelmstraße, Voßstraße, Ebertstraße verlaufen.

Nicht nur am Potsdamer Platz, sondern auch in anderen Straßen des Geltungsbereiches steht aufgrund der vorhandenen und geplanten unterirdischen öffentlichen und privaten Anlagen nicht genügend Raum zur Verfügung, um alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in der allgemein üblichen Form - gemäß den Richtlinien der DIN 1998 - anzulegen.

In den Bereichen, wo durch unterirdische Bauwerke (z. B. Tunnelrampen, Schachtbauwerke) oder durch Veränderungen der Straßenbegrenzungslinie der bisher zur Verfügung stehende Raum eingeengt wird, ist im Einzelfall zu entscheiden, ob die Leitungen im Gehweg

gemäß den Richtlinien der DIN 1998 neu geordnet werden oder gegebenenfalls nur die Leitungen umverlegt werden, deren Umverlegung wegen der neuen unterirdischen Bauwerke unbedingt erforderlich ist.

Wo dies mit den ober- und unterirdischen Bauvorhaben vereinbar ist, werden, soweit erforderlich, Belastungen von Baugebieten, Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Parkanlagen mit Leitungsrechten festgesetzt.

Soweit diese Leitungsrechte eine Integration der Leitungen in die Bebauung erfordern, stellt diese Form der Konfliktbewältigung die ungünstigste Lösung dar. Eine Verlegung von Leitungen innerhalb der Fahrbahn wird, wo dies möglich ist, vorgezogen.

Weiterhin sichert der Bebauungsplan bestehende Leitungen, die nicht in der Straßenverkehrsfläche liegen, aber erhalten werden sollen, durch Belastung der Flächen mit Leitungsrechten.

Grundlage der Leitungsplanung ist der von der Rahmenkoordination Potsdamer Platz erstellte Raumverteilungsplan vom Mai 1993.

Dieser Raumverteilungsplan ist auf der Basis der Bedarfsschätzungen der Investoren in Abstimmung mit den Leitungsverwaltungen entwickelt worden.

Die Inhalte dieses Raumverteilungsplanes wurden in Abstimmung mit den zuständigen Senatsverwaltungen und Leitungsverwaltungen unter Berücksichtigung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überprüft und mit den aktuellen Planungskonkretisierungen der einzelnen Vorhaben abgeglichen und entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Leitungsrecht östlich der Staatsbibliothek und Fahrrecht südlich der Staatsbibliothek

Durch das Gebiet verläuft ein Hauptabwassersammler der Berliner Wasser-Betriebe, der für die Entsorgung großer Bereiche der Bezirke Mitte und Tiergarten benötigt wird.

Dieser Sammler besteht aus dem Zusammenfluß eines Hauptsammlers aus der Ebertstraße und eines Hauptsammlers aus der Voßstraße an der Ecke Voßstraße/Ebertstraße, unterquert den Potsdamer Platz entlang der westlichen Mauer der S-Bahn-Passerelle und führt dann unter der Potsdamer Straße und der Linkstraße zum Reichpietschufer. Aus der Verlegung der Linkstraße und dem Bau der Regionalbahnpasserelle ergibt sich die Notwendigkeit der Verlegung dieses Abwassersammlers. Die Berliner Wasser-Betriebe haben sich in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, der Stiftung Preussischer Kulturbesitz und den Investoren für eine Trassenführung in der Lennéstraße, westlich des zukünftigen Straßentunnels, und im östlichen Grundstücksrand der Staatsbibliothek und von dort durch die Wasser- und Grünfläche zum Reichpietschufer entschieden.

Zum Anschluß des bestehenden Kanals in der Voßstraße wird das bisher in Nord-Süd-Richtung benutzte Kanalstück in der Ebertstraße zwischen Voßstraße und Lennéstraße verwendet. Die neu zu bauende Anlage zur Ableitung der Abwässer aus der Voßstraße in Richtung Norden befindet sich in öffentlichem Straßenland und bedarf daher keiner Sicherung durch ein Leitungsrecht.

Zwischen der neuen Potsdamer Straße und dem Reichpietschufer wird ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers für die Wasserver- und -entsorgung teilweise innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und teilweise innerhalb der östlich angrenzenden Kern-

gebiete festgesetzt. Weiter südlich wird ein entsprechendes Recht unterhalb der Wasserfläche und der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Die zu begründenden Leitungsrechte zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers für die Wasserver- und -entsorgung umfassen ein Fahrrecht zu den Revisionsöffnungen. Unterhalb der Wasserfläche verläuft der Mischwassersammler auf einer Strecke von 70 m ohne Revisionsöffnung. Daher muß der Sammler in diesem Bereich nicht befahrbar sein. Das Leitungsrecht ist südlich der Wasserfläche, innerhalb der öffentlichen Grünfläche und auf Teilen der Kerngebietsfläche des Grundstückes Reichpietschufer 20/Schellingstraße 8 so bemessen, daß eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge des zuständigen Unternehmensträgers für die Wasserver- und -entsorgung gesichert ist.

Die Trasse zwischen neuer Potsdamer Straße und nördlichem Rand der Wasserfläche soll ohne wenden zu müssen, befahrbar sein, deshalb wird im Verlauf des Gehrechtes für die Allgemeinheit zwischen dem Westrand der Wasserfläche und dem Reichpietschufer ein Fahrrecht für den zuständigen Unternehmensträger der Wasserver- und -entsorgung festgesetzt.

Der zuständige Unternehmensträger für die Wasserver- und -entsorgung muß dieses Fahrrecht nur selten in Anspruch nehmen, daher wird der Charakter der Grünanlage am Canaris-Haus und der fußläufigen Verbindung entlang des südlichen Randes der geplanten Erweiterungsfläche für die Staatsbibliothek nicht beeinträchtigt.

Leitungsrecht im zentralen Freiraum

Da bestehende unterirdische Tunnelanlagen der S-Bahn eine Verlegung von Leitungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche verhindern, sollen eine neue Trinkwasserleitung und eine Abwasserleitung entlang dieser Tunnelanlagen durch die nordöstliche Ecke der Grünanlage im zentralen Freiraum verlegt werden. Für diese wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche des zentralen Freiraums ein Leitungsrecht eingeräumt. Die Zugänglichkeit zu den Revisionsöffnungen und die Lage der Leitungstrasse ist bei der Bepflanzung zu berücksichtigen.

Leitungsrecht zwischen Leipziger Platz und Stresemannstraße

Zwischen dem Leipziger Platz und der Stresemannstraße verläuft parallel zur U-Bahnlinie 2 ein Hauptabwassersammler, der bestehen bleiben soll. Er wird durch ein Leitungsrecht gesichert. Der Abwassersammler verlief unterhalb der ehemaligen Bebauung. Auch in Zukunft soll er wieder überbaut werden.

Leitungsrecht in der nördlichen Grünfläche des Leipziger Platzes

In der nördlichen Grünfläche des Leipziger Platzes verläuft eine Abwasserleitung. Ihr Bestand wird durch ein Leitungsrecht gesichert.

Die Lage der Leitungstrasse ist bei der Bepflanzung der Fläche zu berücksichtigen.

Leitungsrecht in der südlichen Grünfläche des Leipziger Platzes entlang der U 2

Um den westlich der U-Bahnlinie 2 liegenden Teil der südlichen Nebenfahrbahn des Leipziger Platzes zu entwässern, muß eine Entwässerungsleitung durch die südliche Grünfläche des Leipziger Platzes geführt werden, da im Bereich der südlichen Nebenfahrbahn zu wenig Platz zwischen Oberkante des U-Bahntunnels und Geländeoberkante besteht. Die Lage der Leitungstrasse ist bei der Bepflanzung der Fläche zu berücksichtigen.

Trasse der 380 kV-Elektrizitätsleitung südlich und unterhalb des Gemeinbedarfsstandorts

Die BEWAG plant den Bau einer 380 kV-Leitungstrasse zwischen dem Umspannwerk in der Lützowstraße und dem Umspannwerk Friedrichshain. Die Leitung wird für die Herstellung des Ost-West-Stromverbundes benötigt.

Geplant ist die Unterquerung des Landwehrkanals im Schildvortrieb zwischen der Grünanlage an der Straße "Am Karlsbad" und der Köthener Straße. Soweit die Trasse innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes II-B 5 verläuft, wird sie durch die Belastung mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers rechtlich gesichert.

Entgegen der sonstigen Festsetzungspraxis wird dieses Leitungsrecht wegen möglicher Konflikte mit der geplanten Fern- und Regionalbahn und dem innerhalb der Straßenverkehrsfläche südlich des Gemeinbedarfsstandorts geplanten Eingangsgebäudes des U-Bahnhofes Hafenplatz auch unter Verkehrsflächen festgesetzt.

Das Bezirksamt Tiergarten als Grundstückseigentümer wird einer Trassenführung unterhalb der Gemeinbedarfsfläche nur zustimmen, wenn durch die verwendete Leitungstechnik gewährleistet wird, daß von der Trasse her keine elektrischen oder magnetischen Felder ausgehen, die die oberhalb der Trasse vorgesehenen Nutzungen beeinträchtigen können.

Vor der grundbuchlichen Sicherung des Leitungsrechtes zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers hat dieser die Verträglichkeit der Stromführung mit der beabsichtigten Nutzung der Gemeinbedarfsfläche nachzuweisen.

Die Leitungstrasse unterquert den Geltungsbereich zwischen Schachtbauwerken in der Grünanlage "Am Karlsbad" und dem Mendelssohn-Bartholdy-Park. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Zugänglichkeit zur Leitungstrasse für den zuständigen Unternehmensträger nicht erforderlich.

Elektrizitäts- und Fernmeldetrasse zwischen Leipziger Platz und Ebertstraße

Da es unmöglich ist, oberhalb der Oberkanten der unterirdischen Bahnhofsbauten des Potsdamer und Leipziger Platzes Leitungstrassen zu verlegen, ist es erforderlich, die Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen durch die Kerngebietsflächen zu führen. Dies wird durch die Sicherung von Leitungsrechten auf den Grundstücken zwischen dem Leipziger Platz und der Stresemannstraße bzw. dem Leipziger Platz und der Ebertstraße gesichert.

Die Leitungstrassen sollen in die geplanten Bauvorhaben integriert werden.

Daher kann die konkrete Lage der Leitungstrassen erst im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Planung der Bauvorhaben bestimmt werden.

Aus diesem Grund wird auf eine genaue räumliche Fixierung der Leitungsrechte durch den Bebauungsplan II-B 5 verzichtet. Die Dimension des benötigten Raums für die Leitungen wird durch eine textliche Festsetzung, die das zu belastende Grundstück bezeichnet, gesichert. Die genaue Lage der Leitungsrechte wird im weiteren durch den nachfolgenden Bebauungsplan präzisiert.

Regelstationen des zuständigen Unternehmensträgers für die Gasversorgung und Trassen der Leitungen zu den Gasregelstationen

Der zuständige Unternehmensträger für die Gasversorgung benötigt zur Versorgung des Planungsgebietes zwei Regelstationen. Die Stationen sollen unterirdisch angelegt, dürfen aber nicht überbaut werden. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der räumlichen Zuordnungen durch den Unternehmensträger in der Straßenverkehrsfläche südlich des Gemeinbedarfsstandortes sowie in der nordöstliche Ecke der Kerngebietsfläche an der Lennéstraße, die entsprechend des städtebaulichen Konzepts in diesem Bereich zukünftig nicht überbaut werden soll.

Aus Sicherheitsgründen muß zwischen den Gasregelstationen, die der Bebauungsplan festsetzt, und den Fahrbahnen ein notwendiger Mindestabstand eingehalten werden. Die Trasse für die Zu- und Ableitungen der Gasregelstationen wird durch entsprechende Leitungsrechte gesichert.

Leitungsrechte unter dem Gehrecht (in den geplanten Arkaden) nördlich der Potsdamer Straße

Innerhalb des nördlichen Gehwegs der neuen Potsdamer Straße sollen Leitungen diverser Unternehmensträger verlaufen. An der Verengung der Straße an den Kopfbauten am Potsdamer Platz wird die Straßenverkehrsfläche nahezu vollständig durch die geplanten Bahnhofsbauten unterbaut werden. Daher sollen nördlich der Potsdamer Straße die Leitungen ebenso wie der Gehweg unterhalb der Kopfbauten entlanggeführt werden. Diese Leitungsführung wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der entsprechenden Unternehmensträger gesichert.

Leitungsrecht für einen Fernwärmetunnel unter dem Landwehrkanal

Zwischen der Grünanlage an der Straße Am Karlsbad und dem Mendelssohn-Bartholdy-Park verläuft unter dem Landwehrkanal ein unterirdischer Fernwärmetunnel der EAB Fernwärme GmbH. Dieser verbindet das Heizwerk der EAB in der Lützowstraße mit dem größten Teil des Versorgungsgebiets der EAB in Kreuzberg.

Obwohl der Tunnel im Geltungsbereich nur unter öffentlicher Straßenverkehrsfläche verläuft, wird ein Leitungsrecht wegen möglicher Konflikte mit der geplanten Fern- und Regionalbahn und dem innerhalb der Straßenverkehrsfläche südlich des Gemeinbedarfsstandorts geplanten Eingangsgebäudes des zukünftigen U-Bahnhofs Hafenplatz gesichert.

Leitungsrecht in der Wasserfläche zwischen Reichpietschufer und Eichhornstraße

Der östliche Rand der Wasserfläche am Reichpietschufer ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers für die Wasserver- und -entsorgung und für das Fernmeldewesen zu belasten. Der befestigte, begehbare Randbereich der Wasserfläche ist für die Verlegung von Leitungen geeignet.

Damit wird ermöglicht, am westlichen Rand des Kerngebietes Hausanschlüsse zu schaffen. Dies ist insbesondere wegen der begrenzten Aufnahmefähigkeit der zukünftigen Linkstraße und des Reichpietschufers für Leitungen notwendig.

Energiezentrale und Umspannwerk und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Energiezentrale und zum Umspannwerk im Block südlich des Leipziger Platzes
sowie Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers für die Gasversorgung

An der Ecke Stresemannstraße/Niederkirchnerstraße werden Versorgungsflächen der Zweckbestimmung "Energiezentrale" und "Umspannwerk" festgesetzt.

Die Abgrenzung zwischen der Fläche für das Umspannwerk und der Fläche für die Energiezentrale wird durch eine Knotenlinie dargestellt. Die Flächengrößen sind für die Energiezentrale mit den potentiellen Betreibern, für das Umspannwerk mit der BEWAG abgestimmt.

Die Energiezentrale liegt zwischen dem bestehenden Gebäude Stresemannstraße 128 und der Niederkirchnerstraße hinter einem als Kerngebiet ausgewiesenen Geländestreifen der zukünftig eine "Mantelbebauung" aufnehmen soll.

Direkt an der Ecke Niederkirchnerstraße/Stresemannstraße wird die Versorgungsfläche der Zweckbestimmung "Umspannwerk" festgesetzt.

Die städtebauliche Integrierbarkeit von Umspannwerken innerhalb geschlossener Blockrandbebauung ist in Berlin mehrfach nachgewiesen worden und somit unproblematisch.

Die Energiezentrale soll im Sinne der Schonung des Stadtbildes hinter einer "Mantelbebauung" und dem "Umspannwerk" verborgen werden.

Im Verlauf des Planungsverfahrens ist entsprechend dem Senatsbeschluß Nr. 1541/91 federführend von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, der BEWAG, der GASAG und den Investoren ein Energiekonzept entwickelt worden, daß eine dezentrale-zentrale Versorgung des Gebietes mit Wärme und Kälte durch eine zentrale Versorgungseinrichtung "Energiezentrale" vorsieht.

In den Entscheidungsfindungsprozeß wurden die Stellungnahmen im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange berücksichtigt.

Gemäß einer Berechnung der Umweltverträglichkeitsuntersuchung ist die Gesamtsumme der Emissionen der öffentlichen und privaten Projekte des Versorgungsbereiches bei der dezentral-zentralen Lösung niedriger als bei einer dezentralen Lösung mit Einzelfeuerungsanlagen. Es ist inzwischen übliche Praxis, durch Verwendung hochqualitativer Energieträger und entsprechender Filter- und Abluftverteilungssysteme Blockheizkraftwerke unmittelbar neben hochsensiblen Nutzungen wie zum Beispiel Krankenhäusern zu plazieren. Die Verhinderung entsprechender Beeinträchtigungen wird Teil des weiteren Planungsverfahrens für die Energiezentrale sein, so daß diese Be-

eintrachtigungen nahezu ausgeschlossen werden können. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu führen.

Das Konzept der Energiezentrale ist noch nicht abschließend abgestimmt.

Die Empfehlungen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung werden bei der weiteren Konzeptentwicklung berücksichtigt. Diese Empfehlungen zielen auf eine weitere Minimierung der von der Energiezentrale ausgehenden Belastungen auf das lokale Umfeld.

Mit Beschluß vom 2. November 1993 hat der Berliner Senat Kenntnis vom Energiekonzept Potsdamer Platz genommen.

In der Beschlußvorlage werden die von den potentiellen Betreibern vorgestellten Versorgungskonzepte

- Wärmeversorgungsorientiertes Blockheizkraftwerk auf Gasmotoren- und Gasturbinenbasis mit Kälteerzeugung durch Absorptionskältemaschinen,
- Absorptionskälteerzeugung auf Basis von Fernwärme aus dem Heizkraftwerk Mitte, Fernwärmeversorgung aus dem Heizkraftwerk Mitte

bezüglich der Energieeinsparungseffekte und der Reduzierung der CO₂-Emissionen als gleichwertig bezeichnet.

Zum weiteren Verfahren wurde den "einzelwirtschaftlich Beteiligten" die Entscheidung über die Realisierung eines dieser Konzepte überlassen.

Gemeinsam ist den beiden Konzepten das Prinzip der Energieerzeugung durch Kraft-Wärme-Kopplung, aus der sich die angestrebten positiven Effekte für die Reduzierung des Primärenergieverbrauches und der CO₂-Emissionen ergeben. Weitere Vorteile ergeben sich aus der zentralen Kälteerzeugung aus (Ab-)Wärme. Diese zentrale Kälteerzeugung kann aufgrund der hohen Transportempfindlichkeit von Kälteenergie nur auf einem Standort in Nahdistanz zu den Abnehmern sinnvoll durchgeführt werden.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Standort der Energiezentrale liegt zentral innerhalb des vorgesehenen Versorgungsgebietes, zu dem neben den nördlich, westlich und südwestlich des Standortes liegenden und den unmittelbar benachbarten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches die östlich des Standortes liegenden für das Bundeswirtschaftsministerium und das Bundesfinanzministerium vorgesehenen Flächen gehören. Durch diese zentrale Lage ergeben sich günstige Trassenlängen zu allen Abnehmern. Aufgrund der Größe des Blockes wird es möglich, die Energiezentrale in den umgebenden Gesamtblock gestalterisch einzubeziehen. Von den Blockrändern am Potsdamer und Leipziger Platz, an der Stresemannstraße und an der Niederkirchnerstraße sowie vom Abgeordnetenhaus aus wird die Energiezentrale kaum wahrnehmbar sein.

Die Festsetzung einer Versorgungsfläche an diesem zentralen Standort in Konkurrenz zu anderen möglichen Nutzungen läßt sich nur mit den eklatanten ökologischen Vorteilen und den damit verbundenen Standortanforderungen begründen. Da diese mit dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung ermöglicht werden, wird als Zweckbestimmung der Versorgungsfläche "Energiezentrale Kraft-Wärme-Kopplung" festgesetzt.

Dadurch soll auch das Konzept der Kälteerzeugung an Ort und Stelle auf der Basis der Fernwärme aus dem Fernwärmeverbundnetz ermöglicht werden. Dabei ist dem Plangeber bewußt, daß die in das Fernwärmenetz eingespeiste Wärme zum kleineren Teil auch aus älteren Heizwerken stammen wird, die nicht nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung arbeiten. Größtenteils wird die Wärme jedoch aus dem im Bau befindlichen Heizkraftwerk Mitte stammen.

Verhindert werden soll durch die Festschreibung der Kraft-Wärme-Kopplung die Möglichkeit, daß bei der Entscheidungsfindung sich die "einzelwirtschaftlich Beteiligten" für eine zwar ökonomisch günstigere, jedoch nicht dem Stand der Technik entsprechende bzw. ökologisch weniger sinnvolle Anlage entscheiden, die an diesem Standort nicht zu vertreten wäre.

Für die notwendigen Leitungen zur Energiezentrale (z. B. Hochdruckgasleitung für die Gasmotoren und -turbinen) und zum Umspannwerk (110 kV) und zur Sicherung der Erreichbarkeit unter anderem mit Schwerlastfahrzeugen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht durch die Mantelbebauung vorgesehen.

Eine genaue räumliche Festlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes durch die Kerngebietsfläche an der Stresemannstraße ist im Bebauungsplan II-B 5 nicht sinnvoll.

Die konkrete Lage der Durchfahrt und der damit verbundenen Leitungstrassen ist im weiteren Verfahren mit den technischen Erfordernissen der Energiezentrale abzustimmen und im Planungsverfahren für die "Mantelbebauung" zu konkretisieren.

Die Dimension des benötigten Raums für Leitungen und Durchfahrt wird durch die textliche Festsetzung, die das zu belastende Grundstück bezeichnet, gesichert.

Auch die für die Versorgung des Gebietes durch die Energiezentrale notwendigen Leitungsrechte können nur in ihrer Größenordnung benannt werden.

Zur Versorgung des Gebietes mit Wärme, Kälte und Strom von der Energiezentrale aus und eventuell auch zum Anschluß des Umspannwerkes an das 110 kV-Netz ist eine Leitungstrasse vorgesehen, die als Ringschluß in den Untergeschossen die Energiezentrale mit den einzelnen Investorengrundstücken verbindet.

Der Verlauf dieser Leitungstrasse ist grundsätzlich zwischen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, der BEWAG, der EBAG und der Rahmenkoordination Potsdamer Platz unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Investoren abgestimmt.

Platzmangel im öffentlichen Straßenland und die Gefahr hoher Transportverluste bei der Fernkälte durch verlängerte Trassenführungen um die Bauflächen herum, machen die Inanspruchnahme privater Grundstücke erforderlich.

Die betroffenen Grundstücke sind in der textlichen Festsetzung bezeichnet. Im Lenné-Dreieck und in den Kerngebietsflächen nördlich und südlich des Leipziger Platzes werden aufgrund der heterogenen Grundstückseigentumsverhältnisse sämtliche betroffenen Grund- bzw. Flurstücke aufgezählt. Bei den öffentlichen Parkanlagen und größeren Kerngebietsflächen mit einzelnen Eigentümern werden die betroffenen Flächen als Ganzes benannt.

Den Belastungen stehen die Vorteile einer externen Wärme-, Kälte- und Notstromversorgung bei der Nutzung zukünftiger Gebäude gegenüber.

Zwischen den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird die Trasse im öffentlichen Straßenland verlaufen, so daß letztendlich eine durchgängige Ringleitung rund um den Potsdamer und Leipziger Platz entstehen kann.

Eine Planungskonkretisierung bezüglich der Trassenführung erfolgte bislang lediglich im Bereich der Grundstücke der Daimler-Benz-AG. Nunmehr ist vorgesehen, die Leitungen in die künftige Eichhornstraße zu legen. Nur zwischen alter und neuer Potsdamer Straße werden Kerngebietsflächen beansprucht werden. Daher entfällt die Belastung des Blockes zwischen künftiger Eichhornstraße, künftiger Linkstraße und alter Potsdamer Straße.

Der geplante Ministerienstandort "Hexagon" auf den Grundstücken des ehemaligen Verkehrsministeriums soll durch eine Stichleitung erschlossen werden, die durch ein Leitungsrecht gesichert wird. Auch die Möglichkeit der Anbindung der zukünftigen Bauvorhaben im Bereich der nördlich der Voßstraße liegenden Ministergärten wird durch ein Leitungsrecht gesichert.

Zwischen der Voßstraße und der Leipziger Straße soll zusätzlich zu dieser Leitungstrasse eine räumlich zu verlegende bestehende Elektrizitätsleitung und eine geplante Gasleitung durch die Kerngebietsfläche geführt werden. Die entsprechenden Unternehmensträger sind in der textlichen Festsetzung benannt.

Im Rahmen der Fortschreibung der Raumverteilungsplanung wird das gemeinsame Ziel der potentiellen Betreiber und der Grundstückseigentümer, die Integration der Leitungstrassen in die Gebäude zu vermeiden, hohe Priorität besitzen. Entsprechend werden die Leitungsrechte in den nachfolgenden qualifizierten Bebauungsplänen konkretisiert werden und in einzelnen Fällen auch entfallen können.

Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost/TELEKOM

Über dem Planbereich verlaufen in ca. 85 m über NN beziehungsweise ca. 230 m über NN zwei Richtfunkstrecken der TELEKOM.

Öffentliche Grünflächen

Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen ist zum einen zur Deckung des Bedarfs an wohnungsnahen Grünflächen und Spielplätzen vorgesehen, zum anderen soll dem, im Flächennutzungsplan 94 begründeten Ziel eines nordsüdlich gerichteten Grünzuges Rechnung getragen werden.

Die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen sollte mindestens 6 m² pro Einwohner betragen, so daß bei einer erwarteten Einwohnerzahl von 4 500 ein Bedarf von ca. 2,7 ha entsteht. Es werden öffentliche Grünflächen zwischen der Lenné- und der Bellevuestraße, nördlich und südlich des Leipziger Platzes sowie auf dem Gelände des ehemaligen Potsdamer Personenbahnhofes festgesetzt. Diese Flächen umfassen 4,24 ha.

Der zentrale Freiraum auf dem Gelände des ehemaligen Potsdamer Personenbahnhofes ist zusammen mit der öffentlichen Parkanlage zwischen der Lenné- und der Bellevuestraße ein wichtiger Bestandteil des Raumkonzeptes von Hilmer & Sattler. Zur Gestaltung dieser Freiflächen sind in allen Beteiligungsverfahren Anregungen gemacht worden. Die Ausgestaltung als Verbindung zwischen den Grünflächen des Tiergartens und des Gleisdreiecks entspricht dem Tenor der Stellungnahmen und stimmt auch mit den Empfehlungen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung überein. Weitergehende Forderungen nach einer großzügigen Ausgestaltung einer Grünverbindung konnten nicht berücksichtigt werden, da die Festsetzung auch dem städtebaulichen Anliegen der Gestaltung des Potsdamer Platzes als räumlich gefaßtem, städtischem Platz Rechnung tragen muß.

Innerhalb der öffentlichen Parkanlage auf dem ehemaligen Potsdamer Personenbahnhof wird die Freifläche für die Kindertagesstätte an der Linkstraße festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen werden jeweils eine spezifische Funktion innerhalb des Plangebietes erfüllen. Diese Funktionen sind aus den räumlichen beziehungsweise historischen Zusammenhängen abgeleitet und wurden unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Immissionsbelastung, die in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung ermittelt wurde, modifiziert. Die Grünfläche auf dem Leipziger Platz soll wieder im Sinne des barocken Schmuckplatzes angelegt werden.

Bezüglich der Lage sowie der Größe des sogenannten Bellevueparkes zwischen der Bellevue- und der Lennéstraße sind im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie in der 1. und 2. öffentlichen Auslegung Anregungen abgegeben worden, die mehrheitlich eine Vergrößerung bzw. eine Verlagerung des Parks an die Ebertstraße forderten. In der Abwägung ist die Bedeutung der öffentlichen Grünfläche an der Bellevuestraße als zentraler Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes höher zu bewerten.

Die wichtigsten Nutzungsanforderungen bezüglich der Spielflächen sowie der Erholungsflächen werden auf den zentralen Freiflächen erfüllt. Der Bellevuepark kann und wird aufgrund der zu erwartenden Immissionsbelastungen nicht intensiv für Erholungszwecke genutzt werden. Er hat vor allem die Funktion einer Vernetzung der Grünflächen und Freiräume und ist von hoher stadtgestalterischer Bedeutung.

Die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsuntersuchung formulieren Anforderungen an die Ausgestaltung der Grünflächen, die über das Bauleitplanverfahren hinaus in die weitere Bearbeitung einfließen werden.

Um das Gebäude Reichpietschufer 20/Schellingstraße 8 herum wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Östlich des Gebäudes ist hier zudem aus technischen Gründen der aus der derzeitigen Linkstraße zu verlegende Hauptabwassersammler zu führen, wodurch sich die Abmessungen der Grünfläche ergeben. Entsprechend den betrieblichen Erfordernissen des zuständigen Unternehmensträgers für die Wasserver- und -entsorgung muß die Grünfläche mit einem Leitungsrecht sowie einem ergänzenden Fahrrecht belastet werden. Zugleich wird dem Eigentümer des Gebäudes ein Fahrrecht auf der öffentlichen Grünfläche eingeräumt, um die Erreichbarkeit des Gebäudes zu sichern. Im Zuge der Konkretisierung der Planungen ist vorgesehen, im nachfolgenden Bebauungsplan II-165 eine Tiefgarage für das Gebäude Schellingstraße 8/Reichpietschufer 20 nördlich des Gebäudes unter der zukünftigen Wasserfläche zu ermöglichen. Dieser Planung wird bei der Abgrenzung der Grünfläche Rechnung getragen.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im zentralen Freiraum, dem Gelände des ehemaligen Potsdamer Personenbahnhofes, wurde durch Aufhebung der eisenbahnrechtlichen Planfeststellung ermöglicht.

Wasserfläche

Nördlich des Reichpietschufers wird eine Wasserfläche von ca. 10 000 m² festgesetzt. Diese Wasserfläche ist konzeptionell von besonderer Bedeutung. Das städtebauliche Anliegen, eine Verbindung zwischen den grundlegend verschiedenen Gestaltungsmustern des bestehenden barocken Stadtgrundrisses der Friedrichstadt, der neu entstehenden modifizierten Blockstruktur in der ehemaligen Friedrichs-Vorstadt und der "Stadtlandschaft" des Kulturforums zu schaffen, muß insbesondere an den Nahtstellen durch die Gestaltung der

Freiflächen umgesetzt werden. Die solitär stehenden Gebäude des Kulturforums sollen hiermit in adäquater Weise in den Stadtraum eingebunden werden.

Die Rückseite der Staatsbibliothek - ehemals in Erwartung einer Autobahn konzipiert - wird in das komplexe Raumgefüge des Entwurfes integriert. Die axialen Sichtbeziehungen zwischen den öffentlichen Räumen sind tragende Bestandteile, insbesondere die mit dem gestalterischen Element der Wasserflächen angelegte Sichtbeziehung von Süden zur Piazza. Auch in der Gestaltung der Piazza und der entsprechend festgesetzten Grünflächen wird Wasser eine wesentliche Rolle spielen. Das vorliegende Freiflächenstrukturgutachten sieht in dem Zusammenwirken von Wasserfläche und Piazza eine besondere Qualität, die mit einer Grünfläche nicht erreicht werden könnte. Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung empfiehlt dagegen die Herstellung einer Grünfläche, die gegenüber einer Wasserfläche als ökologisch wertvoller eingestuft wird. In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie bei der öffentlichen Auslegung wurden Größe sowie die Art der Wasserfläche kritisiert beziehungsweise die Wasserfläche insgesamt abgelehnt; dies auch deshalb, weil mit der geplanten Wasserfläche bislang in Aussicht genommene Erweiterungsmöglichkeiten für die Staatsbibliothek entfallen.

Der Wasserfläche als Gestaltungselement und als wesentlichen Bestandteil des zu realisierenden städtebaulichen Entwurfs wird jedoch ein deutlich größeres Gewicht beigemessen als den geltend gemachten Bedenken.

Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt, da es sich hierbei um kein Gewässer im Sinne des Berliner Wassergesetzes handelt. Sie soll als architektonisch gestaltete Fläche nicht in den natürlichen Wasserhaushalt eingebunden werden und gegenüber dem Grundwasser abgedichtet sein. Die Empfehlung der Umweltverträglichkeitsprüfung, bei der Realisierung der

Wasserfläche die Ränder der Wasserfläche als Versickerungskörper auszubilden, ist mit der beabsichtigten Festsetzung in Einklang zu bringen.

Durch Grünelemente sowie Wege beziehungsweise Stege wird die gesamte Anlage eine hohe Aufenthalts- und Erholungsqualität aufweisen.

Grundwasserschutz

Die voraussehbaren Grundwasserentnahmen werden selbst bei schonendster Gründungstechnik separate Genehmigungsverfahren von voraussichtlich längerer Dauer erforderlich machen. Damit sich die Genehmigungsbehörde bei der jeweiligen Einzelentscheidung auf umfassende Kenntnisse auch über künftige Vorhaben stützen kann, sollen Bauvorhaben frühzeitig angezeigt werden. Der Hinweis soll potentielle Bauherren über dieses Vorhaben in Kenntnis setzen.

Festsetzungen zum Schutz der Lindenallee der Alten Potsdamer Straße

Die Lindenallee "Alte Potsdamer Straße" ist durch die Verordnung vom 28. November 1991 zum Naturdenkmal erklärt worden. 56 Linden dieser Allee wurden aus landeskundlichen Gründen sowie wegen ihrer Schönheit und landschaftstypischen Kennzeichnung unter Schutz gestellt. Die Unterschutzstellung des Naturdenkmals "Alte Potsdamer Straße" wurde aus den Zusammenhängen des FNP 84 sowie des Landschaftsprogrammes heraus entwickelt, während sich parallel hierzu aus den politischen Veränderungen, die Notwendigkeit zur Neudefinition dieses innerstädtischen Raumes ergab. Der Senat von Berlin hat der Notwendigkeit dieser Neudefinition durch seine Beschlüsse vom Dezember 1991 Rechnung getragen, wobei Widersprüche zwischen den aus unterschiedlichen Vorstellungen heraus entwickelten Konzepten im Detail in Kauf genommen werden mußten.

Die aus dem städtebaulichen Wettbewerb 1991 mit dem Entwurf des Büros Hilmer & Sattler entwickelten städtebaulichen Strukturen sehen die Formulierung eines axial orientierten Straßenrasters mit der Betonung großzügiger Freiräume und einer Blockbebauung vor.

Hierdurch wird die von Berlin im städtebaulichen Wettbewerb angestrebte Verbindung zwischen der östlichen und der westlichen Innenstadt sowie konkret die Verbindung zwischen der historischen Friedrichstadt und dem Kulturforum in einer vom Preisgericht gewürdigten Form hergestellt. Das städtebaulich begründete Straßenraumkonzept nimmt Konflikte mit dem Vegetationsbestand - auch dem Bestand des Naturdenkmals - in Kauf, um die städtebauliche Struktur mit differenzierten Abfolgen von Freiräumen entwickeln zu können.

Die Verkehrsplanung im Zentralen Bereich wird auf der Grundlage der Beschlüsse des Berliner Senats, unter Berücksichtigung der Anforderungen, die sich aus den Hauptstadtplanungen ergeben, betrieben. In diesem Zusammenhang führt die Planung eines Fernstraßentunnels unter dem Tiergarten hindurch zu weiteren Konflikten mit dem Naturdenkmal. Diese Tunnelanlage wird im Rahmen eines im Verfahren befindlichen Planfeststellungsverfahrens geplant, wobei der Bebauungsplan die für die Tunnelanlagen vorgesehenen Räume freihält. Der Straßentunnel ist als Nord-Süd-Verbindung und Ersatz der oberirdischen Entlastungsstraße ein notwendiger Bestandteil des Verkehrskonzeptes für die Berliner Innenstadt. Durch die Tieflegung der Entlastungsstraße soll zugleich eine Entlastung des Tiergartens sowie des Regierungsviertels vom Durchgangsverkehr erreicht werden.

Die Veränderungen, die der vorliegende Planentwurf gegenüber dem Konzept von Hilmer & Sattler aufweist, resultieren aus der Aufnahme der städtebaulichen Konzeption der Planungsgemeinschaft Piano/Kohlbecker. Dieser Entwurf ermöglicht die städtebauliche Integration des Gebäudes der Staatsbibliothek in das zukünftige städtebauliche Ensemble des Potsdamer Platzes. Die stadträumlichen Strukturen des

Bebauungskonzeptes von Hilmer & Sattler werden akzeptiert und durch diagonale Straßen akzentuiert und mit der Anlage einer Piazza am Ende der "alten" Potsdamer Straße wird ein neuer, prägnanter Freiraum geschaffen.

Die Festlegungen der Schutzverordnung für das Naturdenkmal "Lindenallee der alten Potsdamer Straße" schließen dementsprechend die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Bebauungsplanes sowie die Realisierung der Verkehrsplanungen aus. In Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz wurde geklärt, daß ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes besteht. In diesem Sinne hat die zuständige Senatsverwaltung das Verfahren zur Aufhebung der Rechtsverordnung für das Naturdenkmal - wie bereits dargestellt - durchgeführt.

Um eine Wahrung der Schutzziele auch bei der Realisierung der Bebauungskonzepte zu gewährleisten, werden die Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung des Baumbestandes der Lindenallee nunmehr in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Straßenbegrenzungslinie wird gegenüber dem Entwurfsstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung entsprechend dem Kronenumfang der vorhandenen Bäume zurückverlegt und variiert. Hierdurch kann einigen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange Rechnung getragen werden.

Erhalt und Ergänzung der Lindenallee

Die Bäume, deren Bestand nicht mit den Festsetzungen für die Bebauung kollidiert, werden als zu erhaltende Bäume zeichnerisch festgesetzt. Ein neu zu pflanzender Baum wird festgesetzt. Er ersetzt eine abgängige Ölweide, die nicht dem Charakter der Allee entspricht. Für den übrigen Verlauf der alten Potsdamer Straße

werden ergänzende, typische Pflanzungen im Abstand des Rasters der Allee festgesetzt. Die Oberflächengestaltung im Kronentraufbereich wird weitgehend geregelt, um den bislang unter Naturschutz stehenden Bäumen eine vergleichbare Sicherung ihrer Lebensbedingungen zu gewährleisten. Es wird durch textliche Festsetzung eine ausreichende Versickerung im Bereich der Verkehrsflächen sowie ein Verbot von Abgrabungen und Aufschüttungen festgelegt.

Die Breite der Fahrbahn wird mit 6 m festgelegt. Zugleich wird die mittige Anlage der Fahrbahn vorgeschrieben, um den Wurzelbereich der Bäume weitgehend zu schonen.

Der besondere Umfang und Charakter dieser Festsetzungen folgt aus der Notwendigkeit, für das ehemalige Naturdenkmal einen Schutz zu gewährleisten, der der Bedeutung dieses Schutzgutes entspricht.

Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes wurden im wesentlichen durch die Umweltverträglichkeitsuntersuchung ermittelt.

Die Ergebnisse der Untersuchung haben die Planung insofern bestätigt, als die prinzipielle Bebaubarkeit in der avisierten Dichte bei Beachtung der Empfehlungen als ökologisch vertretbar beurteilt wurde.

Die vielfach vorgebrachten Bedenken bezüglich der erwarteten bzw. befürchteten Grundwasserabsenkung infolge der Baumaßnahmen und deren mögliche Auswirkungen auf die umgebende Vegetation und Gebäude können bei Einhaltung der im wasserrechtlichen Verfahren den Investoren aufgegebenen bzw. aufzugebenden Auflagen ausgeräumt werden.

Die im Zuge der Umweltverträglichkeitsuntersuchung erkannte Abwägungsproblematik für die nachfolgenden, die konkrete Bebauung ermöglichenden qualifizierten Bebauungspläne erfordert eine auf diesen Gesamtkomplex reagierende Gegenmaßnahme. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß das Projekt "Potsdamer/Leipziger Platz" in der gegenwärtigen Entwicklungsphase Berlins keine einzelne, punktuelle Verdichtungsmaßnahme ist, sondern insbesondere im Bereich der historischen Friedrichstadt und auch nördlich des Tiergartens städtebauliche Entwicklungen stattfinden und im zentralen Bereich Berlins Verkehrsanlagen großen Umfangs geplant werden. Diesen Entwicklungen muß - zumindest in ihrer Gesamtheit - unterstellt werden, daß auch sie auf die zukünftige klimatische und landschaftliche Situation einwirken werden. Sie sind damit zum einen als Rahmenbedingungen wahrzunehmen, zum anderen ist zu sichern, daß diese Entwicklungsprozesse nicht eine durch das Projekt "Potsdamer/Leipziger Platz" verursachte "Vorbelastung" erleiden, die die Entwicklungsbedingungen dieser Projekte verschlechtern.

Die Umsetzung des im Bebauungsplan durch Standortvorhaltung vorbereiteten Energiekonzeptes trägt positiv zur Bewertung der Umweltbelange bei. Insgesamt wird damit eine deutliche Verminderung des Energieeinsatzes erreicht und die Emissionen werden gesenkt. Hierbei kommen die wirtschaftlichen Vorteile einer Verdichtung durch Ausnutzung von Kapazitätseffekten sowie die Vorteile größenoptimierter, vernetzter Anlagen auch ökologisch zum Tragen.

Bereits frühzeitig wurde erkannt, daß das Gesamtprojekt "Potsdamer/Leipziger Platz" aufgrund der ökologischen Funktion des Gebietes und der geplanten Größe, Dichte und Nutzung der Bebauung erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben würde, die in die Abwägung eingehen müssen.

Außerdem ist nach der (seit 1. Mai 1993) geltenden Rechtslage von der planenden Gemeinde gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit auch über die Kompensation des Eingriffs bereits auf der Ebene der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB abschließend zu entscheiden. Der Vorgang der Prüfung und Entscheidung über Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beziehungsweise über sonstige Kompensationsmöglichkeiten für den Eingriff hat damit vollständig im Bauleitplanungsverfahren zu erfolgen.

Infolgedessen ist eine umfangreiche Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) zur Ermittlung der Umweltauswirkungen erarbeitet sowie - auf diesen Ergebnissen aufbauend - ein Gutachten zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft, zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie zu möglichen Kompensationsmaßnahmen erstellt worden.

Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung umfaßt die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der durch die Planung ermöglichten Vorhaben auf

- Wasser/Boden
- Biotop/Arten
- Stadtklima
- Luft
- Menschen, Nutzungen, Kultur- und sonstige Sachgüter

einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen und unterscheidet die Auswirkungen

- der Bauphase
- des Vorhandenseins der Anlagen beziehungsweise Gebäude
- des Betriebes beziehungsweise der bestimmungsgemäßen Nutzung.

Während die UVU die Auswirkungen der Planung auf die gesamte Umwelt erfaßt und daraus Empfehlungen für das Bauleitplanverfahren und auch für andere Verfahren (z. B. wasserrechtliches Genehmigungsverfahren) ableitet, hat das Eingriffsgutachten die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft für die Schutzgüter Wasser/Böden, Biotop/Arten, Klima, Landschaftsbild und die Ermittlung der Kompensationserfordernisse sowie konkreter Kompensationsmaßnahmen zur Aufgabe.

Im folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der UVU einschließlich der Empfehlungen sowie deren Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren - soweit rechtlich möglich - oder in anderen Verfahren dargestellt.

Wasser

Eingriffe und Gefährdungen

Eine der gravierendsten Umweltgefährdungen während der Bauphase wird in der mehrjährigen Restgrundwasserentnahme bei den Baugrubenherstellungen sowie in der massiven Grundwasserentnahme im Falle der dabei möglichen Leckagen und Havarien gesehen. Dadurch können - auch im Zusammenwirken mit anderen Bauvorhaben in der Umgebung des Potsdamer Platzes - die grundwasserbeeinflusste Vegetation im Plangebiet (Straßenbäume einschließlich der Lindenallee) und in der Umgebung (vor allem Großer Tiergarten) sowie die Standsicherheit von Gebäuden in setzungsempfindlichen Bereichen (Niedermoore) beeinträchtigt werden. Darüber hinaus bestehen Risiken für einzelne Oberflächengewässer mit Grundwasserkontakt im Großen Tiergarten, da ein Sinken der Grundwasseroberfläche eine Aussickerung von Oberflächenwasser zur Folge haben kann.

Durch die teilweise bis in die weitgehend wasserundurchlässige Geschiebemergelschicht hineinreichenden Baukörper werden Bereiche mit Vegetationsbeständen vom großräumigen Wasserhaushalt abgetrennt. Dies kann zur gestörten Wasserversorgung der Vegetation führen.

Durch die Bebauung tritt eine fast vollständige Versiegelung des Plangebietes ein, die jährliche Rate zur Grundwasserneubildung verringert sich dadurch von vorher ca. 90 000 auf ca. 12 000 m³. Dies wird sich zwar nicht wesentlich auf die Grundwasserflurabstände auswirken, hat aber dadurch besondere Bedeutung, da die öffentliche Wasserversorgung von Berlin überwiegend von eigenen Wasserressourcen gedeckt wird.

Empfehlungen

Die Gutachter geben folgende Empfehlungen zur Vermeidung und Minderung von Gefährdungen während der Bauphase:

- Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen mit Hilfe eines großräumigen Grundwassermodells sowie Ermittlung der Austauschverhältnisse zwischen Grundwasser und Oberflächengewässer
- vorhabenübergreifendes Grundwassermanagement zur Überwachung der Grundwasserbestände innerhalb bestimmter Stellenwerte, zur koordinierten Baugrubenherstellung und zur Reinfiltration des gegebenenfalls aufzubereitenden Grundwassers sowie zur Kontrolle der Vegetationsbestände und gefährdeter Gebäude
- Anwendung grundwasserschonender Bauweisen (z. B. gegen Auftrieb rückverankerte Bodenplatten) und Verkürzung der Bauzeiten mit Restwasserhaltung sowie Aufstellung von Notfallplänen für den Havariefall.

Der möglicherweise gestörte Kontakt zum Grundwasserhaushalt, z. B. in der alten Potsdamer Straße, sollte durch Bohrungen durch die Geschiebemergelschicht und die Erstellung von anderen hydraulischen Verbindungen wieder hergestellt werden.

Im Hinblick auf die verminderte Grundwasserneubildung wurde empfohlen, die versiegelten Flächen grundsätzlich zu reduzieren. Darüber hinaus sollten als zusätzliche Maßnahme Flächen in der unmittelbaren Umgebung von Wassergewinnungsanlagen entsiegelt werden.

Umsetzung

Die umfangreichen Empfehlungen zu den Grundwasserentnahmen und Gefährdungen während der Bauphase wurden an die für das wasserrechtliche Verfahren zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz weitergeleitet. Dort hat debis (DaimlerBenzInter-Services) bereits im Sommer 1993 den Antrag zur Grundwasserbenutzung gestellt.

Nach dem förmlichen Verfahren (Auslegung und Erörterung des geplanten Vorhabens und der Einwendungen) wurde debis die Erlaubnis unter im wesentlichen folgenden Auflagen in Aussicht gestellt:

- Kontrolle des Grundwasserstandes unter Einhaltung von vorgeschriebenen Pegelständen, die sich an den unbeeinflussten mittleren Höchst- und Tiefstständen der letzten zwanzig Jahre orientieren
- Prüfung des gefährdeten Grundwassers und gegebenenfalls nach Aufbereitung Versickerung durch Negativbrunnen sowie Bewässerung von Grünanlagen
- Kontrolle der Oberflächengewässer mit Grundwasserkontakt im Großen Tiergarten und gegebenenfalls Wasserzuführung

- Überwachung schützenswerter Vegetation im gesamten Auswirkungsbereich.

Diese Auflagen werden prinzipiell auch an die anderen Investoren im zentralen Bereich ergehen. Die Koordination der Maßnahmen wird für den Potsdamer/Leipziger Platz sowie die Verkehrsanlagen im zentralen Bereich von der für die Baulogistik zuständigen Gesellschaft "Baulog" übernommen.

Es kann davon ausgegangen werden, daß damit die Gefährdungen während der Bauphase minimiert werden. Das NGA wird prüfen und entscheiden, ob die Durchbohrung der Mergelschicht in der alten Potsdamer Straße erforderlich und sinnvoll ist.

Der verminderten Grundwasserneubildung wird durch die in den qualifizierten Bebauungsplänen vorgeschriebene Anlage von Zisternen für das Sammeln von Dachregenwasser eine umwelttechnische Maßnahme entgegengesetzt, die darauf zielt, einerseits die Entnahme von Trinkwasser zu reduzieren und andererseits Regenwasser zu versickern, so daß insgesamt ein positiver Effekt für den gesamten Grundwasserhaushalt erreicht wird.

Im Hinblick auf Entsiegelungsmaßnahmen in der weiteren Umgebung gibt es für den Bebauungsplan keine Regelungsmöglichkeit.

Der Aspekt der verminderten Grundwasserneubildung wird mit bei der Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und den Kompensationsmaßnahmen einbezogen.

Biotop- und Artenschutz

Eingriff und Gefährdung

Das Plangebiet weist trotz hoher Störungsgrade das charakteristische Arteninventar der "Stadtbrache" mit einem hohen Schutzstatus auf. Dazu gehört auch die Lindenallee in der alten Potsdamer Straße. Außerdem hat das Gebiet in der Nachkriegszeit eine ökologische Pufferfunktion für den Tiergarten sowie eine wichtige übergeordnete Biotop-Verbindungsfunktion vom Tiergarten über das Gleisdreieck in das Berliner Umland übernommen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird mit Ausnahme des überwiegenden Teils der Lindenallee der Vegetationsbestand weitgehend vernichtet; damit einhergehend werden die Lebensräume für in der Innenstadt seltene und atypische Vogelarten und Tagfalter und die Funktion als Trittsteinbiotop beeinträchtigt.

Während der Bauphase ist im Plangebiet besonders die Lindenallee durch die Reduzierung des Wurzelraumes, Eingriffe in den Kronenraum, Staubbelastung und Bodenverdichtung gefährdet.

Im Umfeld können während der Bauphase Beeinträchtigungen der Vegetation durch baubedingte Immissionen sowie der bereits erwähnten Grundwasserabsenkungen erfolgen.

Empfehlungen

Der Vegetationsverlust sollte außer in den Grünanlagen im Plangebiet insbesondere durch eine zusammenhängende Grünanlage in der näheren Umgebung kompensiert werden. Zusätzlich sollten extensive Dachbegrünungen sowie Innenhofbegrünungen erfolgen. Die weitgehende Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes der Lindenallee ist

bereits in die Planungsphase der unterirdischen und oberirdischen Bauwerke (Berücksichtigung der Wurzelräume und der Kronentraufbereiche) zu gewährleisten.

In der Bau- und Nutzungsphase sind weitere Maßnahmen erforderlich, um für die Linden tragfähige Existenzbedingungen zu schaffen (Schutz vor Staub und Beschädigungen, groß dimensionierte Baumscheiben, Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge).

Auf die geplante Wasserfläche am Reichpietschufer sollte zugunsten von Vegetationsflächen verzichtet werden.

Umsetzung

Der Verlust an Vegetationsflächen und Lebensräumen ist in den Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Es wurde bereits erläutert, daß die Auflagen im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren die Gefährdungen für die Vegetation minimieren.

Zur Dachbegrünung und Innenhofbegrünung werden in den qualifizierten Bebauungsplänen - soweit sinnvoll und möglich - textliche Festsetzungen erfolgen.

Die Gesamtkonzeption der alten Potsdamer Straße und der Piazza wurde trotz des damit verbundenen Verlustes von 20 Linden in Abwägung mit städtebaulichen und verkehrlichen Aspekten nicht verändert. Die städtebaulichen Gründe, die zur Verlegung der Eichhornstraße führten - Bildung der Piazza, Schaffung einer Baufläche östlich der Staatsbibliothek, deren kulturelle Prägung Verbindung zur Staatsbibliothek aufnimmt, überwogen in der Entscheidungsfindung.

Hinzu kommen die Vorteile der im Bebauungsplan II-165 geplanten unterirdischen Erschließungsanlage für das gesamte mit diesem Plan vorbereitete Projekt (Entlastung von Oberflächenverkehr). Zum Schutz der verbleibenden Linden werden folgende Festlegungen im Bebauungsplan II-B 5 beziehungsweise II-165 getroffen:

- Die Verlegung der Straßenbegrenzungslinie entsprechend dem Kronenumfang der vorhanden Bäume.
- Die zeichnerische Festsetzung der zu erhalten Bäume.
- Die Festlegungen zur Oberflächengestaltung im Kronentraufbereich (Versickerungsflächen) sowie ein Verbot von Abgrabungen und Aufschüttungen.
- Die Höhenbeschränkung für unterirdische Bauteile in der (alten) Potsdamer Straße und Sicherstellung einer schonenden Bauweise zur Erhaltung der Vitalität der Bäume.
- Die Festsetzung der Fahrbahn mit maximal 6 m Breite mittig zwischen den Straßenbegrenzungslinien.
- Die Regelung bezüglich ergänzender Pflanzungen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden Schutzauflagen und Kontrollen erfolgen.

Die Entscheidung zur Realisierung der Wasserfläche am Reichpietsch-ufer ist aus städtebaulichen Gründen nicht revidiert worden; die zum Teil von der Ausführung abhängigen, möglichen zusätzlichen Belastungen (Versiegelung, Vegetationsverlust, stadtklimatische Nachteile) sind im Rahmen der Kompensationsanforderungen berücksichtigt worden.

Stadtklima

Eingriffe und Gefährdungen

Die gesamten Baumaßnahmen am Potsdamer/Leipziger Platz werden nachhaltige stadtklimatische Beeinträchtigungen bewirken. Insgesamt entwickelt sich das Planungsgebiet von einem durch Freiflächenklima charakteristischen Entlastungsraum zu einem Belastungsraum.

Die derzeit bestehende überregional bedeutsame Nord-Süd-Belüftungsbahn (vom Humboldthafen über den Spreebogen, den Potsdamer/Leipziger Platz, den Anhalter/Potsdamer Güterbahnhof, das Schöneberger Südgelände bis an den südlichen Stadtrand) wird durch die Baukörper, die zu einer allgemeinen Reduzierung der Windgeschwindigkeiten führen, erheblich beeinträchtigt. Außerdem bewirken die anthropogenen Wärmeimmissionen (durch den Energieumsatz der Gebäude und durch den Verkehr) im Zusammenhang mit den verringerten kaltluftbildenden Vegetationsflächen die Bildung einer neuen innerstädtischen Wärmeinsel.

Dadurch wird die letzte Öffnung in den, den Großen Tiergarten umgebenden, Wärmering geschlossen und die positive thermische Ausgleichsfunktion des Großen Tiergartens beeinträchtigt. Nachhaltige negative stadtklimatische und lufthygienische Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche von Schöneberg, Mitte und Kreuzberg sind - nach Aussage der Gutachter - nicht auszuschließen.

Außer den großräumigen Windgeschwindigkeitsreduzierungen bewirkt die Gebäudestruktur aber auch kleinräumige Windgeschwindigkeitsüberhöhungen (u. a. an den Turmbauten am Potsdamer Platz, im Bereich der nordöstlichen Piazza, im südlichen Bereich der Bebauung am Reichpietschufer und an der Ebertstraße), die zu eingeschränktem bis mangelhaften Windkomfort führen.

Empfehlungen

Zum weitgehenden Erhalt der Nord-Süd-Belüftungsbahn sollten im Plangebiet vor allem

- die Traufhöhen entlang der neuen Linkstraße wesentlich reduziert werden,
- die Baufluchten am westlichen und östlichen Rand des Potsdamer Platzes zurückgenommen werden,
- die Grünfläche an der Bellevuestraße auf das Gelände westlich der Ebertstraße verlagert werden sowie
- kühle Oberflächen durch Fassaden-, Dach- und Innenhofbegrünung geschaffen werden.

Der Windkomfort kann durch Änderung der Baukörpergestaltung verbessert werden. Da die Minderungsmaßnahmen die klimatischen Auswirkungen nur zu einem geringen Teil ausgleichen können, werden die Sicherung der Freiflächen auf dem Gleisdreieck, die Aufwertung noch vorhandener Freiflächen im Umfeld sowie der Verzicht auf bauliche Nachverdichtung in der Umgebung gefordert. Diese Maßnahmen sind um so wichtiger, je weniger die Minderungsmaßnahmen zur Wirkung kommen.

Umsetzung

Den Empfehlungen zum Erhalt der Belüftungsbahn (Änderungen des [geplanten] Stadtgrundrisses; Anordnung, Form und Höhe der Bebauung) konnte in Gegenüberstellung mit entwicklungsplanerischen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen nicht gefolgt werden.

Insbesondere sollte die Grünfläche an der Bellevuestraße aus folgenden städtebaulichen Gründen nicht verlagert werden:

Die spezifische Form ("Trompete") wurde von Hilmer & Sattler bewußt als Freiraum mit einer sich aufweitenden Öffnung zum Tiergarten entwickelt und ist insofern Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

Sie wird vorwiegend als verbindende Grünfläche vom Gleisdreieck über den zentralen Freiraum zum Tiergarten von den Bewohnern der Umgebung genutzt werden und eine höhere Aufenthaltsqualität aufweisen, als eine an der Ebertstraße gelegene Grünfläche, die verstärkt durch Lärm- und Schadstoffimmissionen beeinträchtigt werden würde. Eine Grünfläche an der Bellevuestraße wirkt sich darüber hinaus sowohl auf die künftige Wohnbebauung im Bebauungsplan II-164 (SONY-Projekt) als auch auf die entsprechende Bebauung im Lenné-Dreieck positiv aus. Hinzu kommt, daß die Grünfläche hier "bodenständig" und nicht über der geplanten Fern- und Regionalbahn hergestellt werden kann.

Ein wesentliches Argument gegen die Verlegung der Grünfläche an die Ebertstraße ergibt sich aber aus der städtebaulichen Konzeption, den Potsdamer Platz allseitig durch eine Bebauung zu fassen.

Punktuelle nachteilige Auswirkungen durch Windgeschwindigkeitsüberhöhungen werden im Zuge der konkretisierenden Planungen durch die Investoren - im eigenen Interesse - durch Veränderung der Baukörpergestaltung bewältigt werden. Hierzu gibt es bereits eine intensive Zusammenarbeit zwischen den Investoren und einem Fachgutachter. Der Empfehlung zur Fassadenbegrünung wird voraussichtlich in den qualifizierten Bebauungsplänen nicht durch eine Festsetzung gefolgt werden, vielmehr soll dies im Sinne der gestalterischen Freiheit den Bauherren überlassen bleiben.

Zur Dachbegrünung werden auch aus Biotopschutzgründen in den qualifizierten Bebauungsplänen - soweit möglich und sinnvoll - Festsetzungen erfolgen. Dies muß in Abwägung mit der Forderung nach Sammlung des Regenwassers in Zisternen sowie der Wirtschaftlichkeit der Erstellung und des Betreibens solcher Anlagen geschehen.

Die weiteren Empfehlungen zur Aufwertung von Flächen auf dem Potsdamer/Anhalter Güterbahnhof werden bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Lufthygiene

Eingriff und Gefährdungen

Obwohl für den Straßenverkehr im Untersuchungsgebiet insgesamt erhebliche Steigerungen prognostiziert wurden, werden aufgrund genereller schadstoffmindernder Techniken und verschärfter gesetzlicher Regelungen zukünftig erhebliche Emissionsentlastungen erwartet. Allerdings wird wegen des höheren Staufahranteils (Fahrten unter 10 km/h) für den Kraftstoffverbrauch und dementsprechend für die CO₂-Emissionen ein Anstieg um mehr als das Zweifache gegenüber 1993 prognostiziert. Dies betrifft insbesondere den Bereich Entlastungsstraße/Potsdamer Straße. Außerdem ist künftig mit Schadstoffakkumulationen in (teil)umschlossenen Gebäudeinnenhöfen mit Zugang zu benachbarten Emissionsquellen sowie in Windschattenbereichen (z. B. Leipziger Platz) zu rechnen.

Weitere hohe Belastungen werden voraussichtlich für die Gebäude am Tunnel bzw. am Reichpietschufer auftreten.

Für das überdachte Forum zwischen Bellevue- und Potsdamer Straße werden für die häufig auftretenden Windrichtungen von Westen und Nordwesten Luftschadstoffakkumulationen - vermutlich aufgrund vergleichsweise schlechter Durchlüftung - prognostiziert.

Empfehlungen

Die empfindlichen Nutzungen - Wohnungen, Kindertagesstätten und Spielplätze - sollten aus den belasteten Bereichen verlagert werden, teilgeöffnete Gebäudeinnenhöfe mit hohen Belastungen sollten geschlossen werden.

Zur Schadstoffbelastung im Bereich der Bebauung am Reichpietschufer sowie im überdachten Forum (SONY) besteht weiterer Untersuchungsbedarf.

Umsetzung

Die gefährdeten Kindertagesstätten und die Spielplätze wurden an/in die zentrale Freifläche bzw. ins Innere der Bebauung des Lenné-Dreiecks verlegt. Die Wohnungen werden im Zuge der Planung der qualifizierten Bebauungspläne in immissionsärmere Bereiche verlagert.

Außerdem werden im Auftrag der Investoren von einem Fachgutachter Maßnahmen untersucht, die der Schadstoffbelastung am Reichpietschufer sowie im Forum abhelfen sollen.

Lärm

Eingriff und Gefährdungen

Bereits heute sind die Schallimmissionen im Plangebiet und in der Umgebung durch den motorisierten Individualverkehr erheblich. Die künftige Schallimmissionssituation wird entscheidend durch den allgemeinen Anstieg des Verkehrsaufkommens und weniger durch das verkehrsbezogene Ziel-/Quellverkehrsaufkommen beeinflusst. Für die Hauptverkehrsstraßen im Plangebiet werden hohe Schallimmissionen mit Beurteilungspegeln von mindestens 70 dB(A) tags und 65 dB(A)

nachts prognostiziert. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zum Teil erheblich überschritten.

Empfehlungen

Infolgedessen sind hohe Anforderungen an die Schalldämmung der Straßenfassaden zu stellen und bei Gebäuden mit Wohnnutzungen gegebenenfalls lärmschützende Grundrisse vorzusehen. Auch hier wird empfohlen, empfindliche Nutzungen, wie z. B. Wohnungen und Kindertagesstätten von den Hauptstraßen in geringer belastete Bereiche zu verlagern.

Umsetzung

In den qualifizierten Bebauungsplänen ist die Einhaltung entsprechender Luftschalldämmmaße zu berücksichtigen. Teilweise müssen für diejenigen Wohnungen an Hauptverkehrsstraßen, die Aufenthaltsräume zu diesen Straßen haben, weitere geeignete Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden (z. B. Höhenlage, Grundrißgestaltung, Wintergärten). Sensible Nutzungen wurden auch aus Lärmschutzgründen im Rahmen der Bebauungsplanung II-B 5 verlagert.

Eingriffsbewertung, Ausgleich und Kompensation

Kompensationspflichtig sind nur solche Eingriffe, die eine erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes herbeiführen können. Dabei sind am Potsdamer/Leipziger Platz gewichtige Beeinträchtigungen vor allem im Hinblick auf Beeinflussungen des Stadtklimas zu erwarten. Durch die Abgabe von Wärme und durch die Behinderungen des Luftaustausches sind Temperaturerhöhungen im und in der Nähe des Vorhabengebietes gegenüber dem Ist-Zustand um mehrere Grad Celsius zu erwarten. Diese Beeinflussungen überschreiten infolge

der gegenüber dem Vorkriegszustand dichterem und höheren Bebauung auch das Niveau, das durch die vor der Zerstörung vorhandene Bebauung vorhanden war.

Die Gewichtigkeit der durch die Beseitigung von Ruderalbewuchs und Lebensräumen für die Kleintiere zu erwartenden Beeinträchtigungen ist im einzelnen in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung beschrieben.

Eine Beeinträchtigung der Grundwassersituation während der Baumaßnahme soll durch die Herstellung einer allseitig geschlossenen Baugrube (Wanne) so weit wie möglich verhindert werden. Dennoch wird eine Verringerung des Grundwasserzuflusses durch zusätzliche Versiegelungen eintreten.

Ausgleich, Ersatz und Minderung für die mit öffentlichen Baumaßnahmen verbundenen Beeinträchtigungen einschließlich der Errichtung einer Schule werden soweit wie möglich und erforderlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans II-B 5 festgesetzt. Dabei geht es vor allem um Ausgleich und Ersatz für öffentliche Straßenbaumaßnahmen.

Die öffentlichen Straßenbauvorhaben im Bereich des Potsdamer/Leipziger Platzes sind weitgehend im Koordinierungsbebauungsplan II-B 5 geregelt. Die Straßenführung greift zum Teil auf die bis zum 13. August 1961 vorhandenen Straßenzüge zurück. Zum Teil wird die Straßenführung neu geregelt.

Die für den beabsichtigten Straßenbau in Anspruch genommenen Flächen konnten sich aufgrund des Mauerbaus am 13. August 1961 und der anschließenden Lage im unmittelbaren Grenzbereich teilweise zu Biotopen für Pflanzen und Tiere entwickeln. Die Beseitigung der Vegetationsbestände sowie des Lebensraumes für Tiere muß als Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts angesehen werden. Dennoch gilt folgendes:

Angesichts der Tatsache, daß die Vegetationsräume am Potsdamer- und Leipziger Platz aufgrund einer politischen Ausnahmesituation entstanden sind, kann kein Zweifel daran bestehen, daß die Wiederherstellung und der Neubau von Straßenzügen in diesem Bereich auch vor dem Hintergrund von notwendigen Eingriffen in inzwischen entstandene Naturräume gerechtfertigt sind. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind insoweit nur erforderlich, soweit sie unter zumutbaren Bedingungen möglich sind. Eingriffe für die veränderte Straßenführung der neuen Potsdamer Straße bzw. Reichpietschufer (Bundesfernstraßen) erhalten vollen Ersatz gemäß § 8 BNatSchG; im übrigen gilt § 8 a BNatSchG. Im Plangebiet selbst werden folgende Maßnahmen zugunsten von Natur und Landschaft möglich sein und vollzogen werden:

- Der zentrale Freiraum wird mit ca. 2,5 ha begrünt;
- die Begrünung des Leipziger Platzes ist geplant (ca. 0,8 ha);
- der Lenné-Park (ca. 0,8 ha) wird begrünt;
- der Wassergarten (ca. 1,0 ha) erhält begrünte Uferbereiche und eine öffentliche Grünfläche zum Gebäude Reichpietschufer 20.

Diese der Wiederherstellung des Gebiets als zentraler innerstädtischer Knotenpunkt entsprechenden Grün-Gestaltungen im öffentlichen Bereich reichen bereits aus, um die aus der Errichtung öffentlichen Straßenlandes einschließlich der Passerelle herrührenden Eingriffe in die jetzigen Brachflächen abwägungsgerecht zu rechtfertigen. Die zusätzliche Errichtung eines Stadtparks am ehemaligen Potsdamer/Anhalter Güterbahnhof würde die positive Bewertung verstärken, ist aber allein im Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplanes II-B 5 nicht zwingend erforderlich, um das Abwägungsergebnis zu rechtfertigen. Die geplante großflächige öffentliche

Grünfläche am Potsdamer/Anhalter Güterbahnhof gewinnt ihren eigentlichen Stellenwert erst im gesamtstädtischen Maßstab. Die Sicherung und Finanzierung dieser öffentlichen Grünfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans II-B 5 ist der Hauptzweck eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Land Berlin und den Investoren des Projektes Potsdamer/Leipziger Platz. Mit dem Kostenverteilungsschlüssel wird eine direkter Proportionalität zwischen Eingriffsart und Eingriffstiefe einerseits und dem Grad der Kostenzurechnung andererseits hergestellt.

Über die Ausgleichs-, Ersatz- und Minderungsmaßnahmen für die Beeinträchtigungen, die von privaten Vorhaben ausgehen, wird erst im Zusammenhang mit den Projektbebauungsplänen entschieden. Dies entspricht der Gesamtlogik der Bauleitplanung für den Potsdamer/Leipziger Platz:

Die für die Zulässigkeit von privaten Vorhaben erforderlichen Festsetzungen werden vollständig erst durch nachfolgende qualifizierte Bebauungspläne getroffen; daher wird auch erst im Rahmen der Abwägung und Festsetzung der Projektbebauungspläne über den naturschutzrechtlichen Ausgleich, Ersatz und Minderung entschieden.

Altlasten

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-B 5 vier Flächen als Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

Die Altlastenverdachtsfläche am Kemperplatz hat sich als solche nicht bestätigt. Weitere Erkundungsmaßnahmen sind jedoch empfehlenswert, da die Wiedereinbauwerte bei der ca. 3,0 m mächtigen Auffüllschicht teilweise erheblich überschritten wurden.

Die weiteren Altlastenverdachtsflächen befinden sich auf der Grundstücksfläche der Daimler-Benz AG, für die eine rastermäßige Erkundung in Auftrag gegeben wurde.

Nach vorliegenden Untersuchungen zu Altlasten ist die im Mittel 3 m mächtige anthropogene Auffüllungsschicht durch die Schwermetalle Blei und Quecksilber sowie durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) belastet. Die Konzentration für die Schwermetalle erreichte teilweise das Zwei- bis Dreifache der Eingreifwerte der Berliner Liste.

Im Bereich des ehemaligen Tankstellengeländes an der Ecke Linkstraße/Reichpietschufer ist der Boden punktuell mit monoaromatischen Kohlenwasserstoffen belastet.

Die Fläche wurde in der Zwischenzeit geräumt und umfangreich und gesondert entsorgt. Da sie im künftigen Baugrubenbereich liegt und der Boden abgetragen wird, kann davon ausgegangen werden, daß sich keine Auswirkungen auf künftige planungsrechtliche Nutzungen ergeben.

Der Boden muß nach Beprobung auf eine entsprechende Deponie verbracht werden.

Grundwasseranalysen für das Gelände der Daimler-Benz AG ergaben eine Belastung mit Blei und Sulfat, wobei die Einleitwerte der Berliner Liste teilweise überschritten wurden.

Das entnommene Grundwasser muß vor Reinfiltration geprüft und gegebenenfalls aufbereitet werden.

Im Zuge einer orientierten Boden- und Grundwasseruntersuchung im Auftrage der Deutschen Reichsbahn (jetzt Deutsche Bahn AG) und der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wurde östlich des Esplanades (zwischen Gebäude und geplanter westlicher Tunnelwand der Fernbahn) ein ca. 50 x 80 m großer Kontaminationsbereich erkundet.

Hier treten durch einen Teerölschaden verursachte grenzwertüberschreitende Belastungen des Bodens und des Grundwassers durch PAK, Blei und Phenole auf. Im Zuge von Restwasserförderungen während der Baugrubenherstellungen kann dies durch eine veränderte Grundwasserfließrichtung zu einer Verschleppung der Stoffe führen, so daß das ebenfalls nunmehr kontaminierte Grundwasser nur eingeschränkt (mit Aufbereitung) oder nicht mehr wiederversickert werden kann. Deshalb ist von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz eine Aufforderung an die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen ergangen, die Kontamination des Grundwassers, kurzfristig, d. h. vor den benachbarten baugrubenbedingten Restwasserhaltungen, zu sanieren. Der verunreinigte Boden wird im Zuge der Baugrubenherstellung für die Passerelle ausgehoben und deponiert werden.

Darüber hinaus gibt es noch weitere punktuell höhere Belastungen durch Phenole und PAK. Diese bedürfen genauerer Beobachtung während des Bodenaushubs und in der Zeit danach. Es ist dann von der für Altlasten zuständigen Stelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz über gegebenenfalls notwendige Grundwasser-sanierungen zu entscheiden.

Auch im Bereich sensibler Nutzungen (öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz), in denen baubedingt ein Bodenaushub nicht erforderlich ist - Bau der Fernbahntrasse im Schildvortrieb - soll die kontaminierte Auffüllungsschicht entfernt

werden. Die Bodenschichten unterhalb der Auffüllungsschicht werden noch untersucht, hier wird voraussichtlich ein lokal begrenzter Bodenaustausch erforderlich sein.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand kann davon ausgegangen werden, daß einer Festsetzung der planungsrechtlichen Nutzungen nichts entgegenstand; eine Kenntlichmachung war aufgrund der bereits absehbaren und gesicherten Sanierung nicht erforderlich.

II. Verfahren

Der Beschluß der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 3. März 1993 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1993 S. 1018 bekanntgemacht.

Der Beschluß ersetzt in Anwendung des § 8 Abs. 3 Buchstabe c des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes einen Beschluß der Bezirksämter Tiergarten und Mitte von Berlin, gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs.

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 10. Juni bis 17. Juli 1992 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 24. September 1993 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 4. Oktober bis einschließlich 12. November 1993 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden im großem Umfang vorgebracht und betrafen folgende Bereiche:

1. Verkehr

- Verkehrskonzept

Das Meinungsspektrum im Rahmen der öffentlichen Auslegung reicht von der Befürwortung (einschließlich der Tunnelanlagen) bis hin zur vollständigen Ablehnung der Planung. Der angestrebte modal-split von 80 % öffentlichem Verkehr (ÖV) zu 20 % motorisierten Individualverkehr (MIV) wird grundsätzlich nicht in Frage gestellt, z. T. wird ein noch höherer ÖV-Anteil gefordert. Das Fehlen von Konzepten zur Verkehrsvermeidung und zur Verkehrsberuhigung rund um den Großen Tiergarten wird bemängelt, die Planung sei zu sehr am Auto orientiert, das geplante Großbauprojekt werde das Verkehrsaufkommen noch steigern. Insgesamt sei das Verkehrskonzept nicht schlüssig, die verkehrlichen Auswirkungen auf das nähere und weitere Umfeld seien nicht untersucht bzw. nicht berücksichtigt worden, u. a. auch die Auswirkungen auf die Anordnung der 1500 Stellplätze auf dem Gleisdreieck.

- Straßentunnel

- Die Planung des Straßentunnels stehe nicht im Einklang mit dem Ziel eines modal-split von 80/20 zur Entlastung der Innenstadt von Lärm und Abgasen und angesichts leerer Kassen wäre so ein Projekt fraglich. Die Ein- und Ausfahrten am Kemperplatz würden den Großen Tiergarten beeinträchtigen, sie seien deshalb in den Straßenabschnitt südlich des Kemperplatzes zu verlegen.
- Gefordert wird sowohl eine Durchbindung des Tunnels nach Süden zur Entlastung der Potsdamer Straße als auch der definitive Ausschluß einer solchen Straßenverbindung zur Bülowstraße. Der Straßentunnel am Reichpietschufer sei überdimensioniert, da am Kemperplatz eine weitere Einfahrt geplant sei.
- Die Tunneleinfahrt neben der Wasserfläche mache eine Erholung dort unmöglich.
- Die Entlastungsstraße sollte nach dem Tunnelbau verkleinert werden.

- Fernbahn/Regionalbahn/S-Bahn/U-Bahn

- Das Pilzkonzept für die Fern- und Regionalbahn wird als bei weitem zu aufwendig abgelehnt, zumal das Ringkonzept als preiswerte und leistungsfähige Alternative zur Verfügung stehe.

Kritisiertes Detail: Die Bahnanlagen beeinträchtigen die Nutzbarkeit der Grundstücke des Lennédreiecks, z. B. ist die planungsrechtlich zulässige Anzahl von Stellplätzen nicht zu realisieren.

- Der Regionalbahnhof Potsdamer Platz ist großzügig zu gestalten.

- ° Vom Potsdamer Platz sollte eine S-Bahnlinie (S 21) vom Lehrter Bahnhof führen. Das zwischen dem S-Bahnhof und der U 2 geplante Gehrecht sollte private Grundstücke nicht belasten.
- ° Die Tunnelprojekte seien überzogen und lösen Planbefangenheit aus, da durch Festsetzung der unterirdischen Erschließung im Bebauungsplan II-B 5 der Bau der Tunnel unter dem Tiergarten präjudiziert werde. 4 Gleise und 4 Bahnsteige für die Regionalbahn ergeben Probleme bei der Durchfahrt der Fernzüge.
- ° Mit Verzicht auf die S 21 sei ein modal-split von 80 : 20 nicht mehr erreichbar.
- ° Aus Kostengründen sollte auf den Bau der neuen U-Bahn-Linie (U 3) vorerst verzichtet werden; dafür wird die Straßenbahn favorisiert; die Zugangsbauwerke für die U 3 seien im Plan nicht enthalten.
- ° Für den Tunnelbau läge keine UVP vor.
- ° Hinsichtlich der unterirdischen Fußgänger Verbindung (Passe-
relle) wurden Bedenken unter anderem zur Gestaltung, zur Sicherheit geäußert.

- Straßenbahn

- ° Die Steigerung der Leistungsfähigkeit des ÖV sollte durch zusätzliche Straßenbahnlinien erreicht werden, deren Trassen im Bebauungsplan zu sichern seien. Die geplante U 3 und die S 21 wären auf diese Weise preiswert und effektiv zu ersetzen. Eine Ost-West-Linie sollte oberirdisch durch die Leipziger Straße und die neue Potsdamer Straße geführt werden.

- ° Da der Bau der Straßenbahn durch ein eigenes Planfeststellungsverfahren ermöglicht wird, sollten im Bebauungsplan keine Festlegungen getroffen werden.

- Straßenbreite/Straßenführung

- ° Einerseits wird für die Reduzierung der Straßen- bzw. Fahrbahnbreiten plädiert:
 - Umsetzung des modal-split von 80/20
 - zusätzlicher Raum nur für Busse und Radfahrer
 - kein Durchgangsverkehr über den Potsdamer Platz und durch das Kulturforum
 - Anpassung an die weniger leistungsfähigen Knoten
 - Verringerung der Breite des Mittelstreifens in der neuen Potsdamer Straße, weil der Streifen keine Aufenthaltsqualität besitzen wird, andererseits besteht die Forderung nach Ausbildung leistungsfähiger Hauptstraßenzüge, damit das zu erwartende Verkehrsaufkommen bewältigt werden kann.
- ° Der gegenwärtige Verlauf der neuen Potsdamer Straße soll nicht verändert werden. Die Eichhornstraße ist als Sackgasse auszubilden, um Schleichverkehr zu vermeiden; die vorgesehene Piazza im debis-Projekt sollte ihren Charakter nicht durch eine ungeeignete Straßenführung verlieren. Die Möglichkeit, die Hornstraße und die Bülowstraße durch ein neues Straßensegment zu verbinden, sollte bei der Planung der Fern-/Regionalbahnanlagen offengehalten werden.

- ° Die neue Potsdamer Straße sollte keine größeren Straßenquerschnitte als die Leipziger Straße aufweisen.
- ° Die Notwendigkeit der Veränderung der Straßenführung der neuen Potsdamer Straße wird in Frage gestellt sowie die geplante Breite der Straße. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sollte nicht Gegenstand der Festsetzung sein.
- ° Für die künftige Potsdamer Straße fehle ein Gutachten über die zu erwartende Kraftfahrzeug-Belastung.

- Stellplätze

- ° Die Anzahl der zulässigen Stellplätze sollte um 75 % reduziert bzw. es sollte auf sämtliche Stellplätze verzichtet werden, um so den MTV einzuschränken und den Potsdamer Platz für Fußgänger attraktiv gestalten zu können.
- ° Warum wird von dieser großen Zahl an Stellplätzen gesprochen, wenn 80 % des Verkehrs über den ÖPNV abgewickelt werden sollen?

- Fahrradverkehr

- ° Der Bebauungsplan sollte ein Radwegenetz mit ausreichend breiten Spuren auf den Fahrbahnen festsetzen; Ampelschaltungen sind auf Radfahrgeschwindigkeiten abzustellen.

An Geschäften und Bahnhöfen sind Fahrradständer in ausreichender Anzahl vorzusehen.

Zu den Bedenken und Anregungen für den Bereich Verkehr ist folgendes zu bemerken:

- zum Verkehrskonzept:

Das Verkehrssystem des Plangebietes wurde auf der Grundlage des Räumlichen Strukturkonzeptes (zugleich Grundlage für die Flächennutzungsplanung) entwickelt.

Im Straßennetz wird wegen der zu erwartenden Zunahme des Wirtschafts- und Versorgungsverkehrs und des starken Wachstums der individuellen Motorisierung ohne verkehrsplanerische und -politische Eingriffe ein funktionierender Verkehrsablauf nicht zu gewährleisten sein.

Es wird davon ausgegangen, daß ein System von mehr oder weniger konzentrischen Ringstraßen beziehungsweise Teil-Ringen am besten geeignet ist, die Innenstadt gegen Durchgangsverkehr abzuschirmen. Der Straßenzug neue Potsdamer Straße/Leipziger Straße ist Teil des Haupterschließungsnetzes innerster Stadt.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Verkehrskonzeptes Innenstadt mit Vorrangstufen der ÖPNV-Erreichbarkeit.

Mit der Trassenfreihaltung für den Straßentunnel, der Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan und der Gewichtung der Potsdamer/Leipziger Straße als Straßenzug, der als Ost-West-Verbindung nicht nur für die Erschließung des Plangebietes von Bedeutung ist, entspricht der Bebauungsplan den vorgenannten Zielen.

Ausgangspunkt für die Konzeption des Straßennetzes im Bebauungsplan war das Verkehrskonzept von Hilmer & Sattler nach den Vorgaben für den städtebaulichen Wettbewerb, das aber im Laufe des Verfahrens modifiziert wurde und sich konkretisierte in der Festsetzung von ober- und unterirdischen Verkehrsflächen und der Freihaltung von Trassen für unterirdische Verkehrsanlagen.

Von den im Geltungsbereich geplanten Verkehrsanlagen ist allerdings nur ein Teil Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Bau der Fern- und Regionalbahnanlage, des Straßentunnels und der U-Bahnlinie 3 wird erst auf der Grundlage von gesonderten Planfeststellungsbeschlüssen rechtlich zulässig. In sehr geringem Umfang betreibt der Bebauungsplan Flächensicherungen für den Straßentunnel und für die U 3, für den Regionalbahnhof ermöglicht er Vorleistungen im Zusammenhang mit dem Bau der geplanten Fußgängerpasserelle. In keinem Fall wird dadurch den erforderlichen Planfeststellungsverfahren vorgegriffen. Die in bezug auf die planfestzustellenden Anlagen erhobenen Bedenken können sich nur mittelbar auf das Bebauungsplanverfahren auswirken, soweit der Bebauungsplan in seiner Systematik auf planfestzustellende Anlagen abstellt. Ein Zusammenhang besteht insofern hinsichtlich der unterstellten Leistungsfähigkeit des öffentlichen Verkehrs.

Die durch den Bebauungsplan festzustellenden Straßenverkehrsflächen und Straßenräume sind in erster Linie städtebaulich begründet. Die Beachtung der überörtlichen verkehrlichen Bezüge war Vorgabe für den städtebaulichen Wettbewerb mit der Maßgabe, einen modal-split von 80/20 zu erreichen.

Auch unter dieser Voraussetzung wird mit einer Zunahme des motorisierten Gesamtverkehrsaufkommens von 70 % bis 80 % gerechnet.

Die Verkehrsflächen haben daher nicht die Funktion, ein Maximum an Verkehrsdurchfluß zu ermöglichen, sondern die als erforderlich und als noch wünschenswert angesehene Verkehrsmenge, die nur zu einem relativ kleinen Teil aus der künftigen Bebauung resultiert, zu bewältigen.

Hier besteht ein unmittelbarer Zusammenhang mit der Festsetzung über die Begrenzung der Stellplatzzahl, die sich an der Leistungsfähigkeit der geplanten Straßen orientiert.

Ein vom Investor avisierter Parkhausstandort außerhalb des Geltungsbereiches erfordert ein eigenes planungsrechtliches Genehmigungsverfahren und ist zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes des Projektes Potsdamer/Leipziger Platz nicht erforderlich.

Das so im wesentlichen unter städtebaulichen Aspekten entwickelte Straßennetz hat auch die Zustimmung des Gemeinsamen Ausschusses Bund/Berlin gefunden.

- Straßentunnel:

Für den Bereich des neuen Regierungsviertels und den Potsdamer Platz müssen neue Lösungen zur Bewältigung und Führung des Straßenverkehrs gefunden werden. Um den Durchgangsverkehr von Tiergarten und Spreebogen fernzuhalten, ist die Verlegung der Entlastungsstraße (Bundesstraße 96) in einen Tunnel erforderlich.

Der Tunnel soll die Entlastungsstraße nördlich des Kemperplatzes ersetzen, insofern wird die dauerhafte Belastung des Großen Tiergartens durch Verkehrsbauwerke in diesem Fall abnehmen; jedoch ist der Tunnel - wie bereits erläutert - nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Freihaltung einer entsprechenden Fläche erfolgt in bezug auf ihre Dimensionierung nach Maßgabe der für die Verkehrsplanung zuständigen Stelle. Das betrifft insofern auch alle Zufahrten beziehungsweise Einfahrten und bleibt dem späteren Planfeststellungsverfahren vorbehalten.

Bei der Wasserfläche, neben der am Reichpietschufer die Tunnelleinfahrt vorgesehen ist, handelt es sich um eine architektonisch gestaltete Fläche, die durch Grünelemente eingefasst wird und die gesamte Anlage im Baugebiet einbinden soll. Die Gestaltung der Anlage ist so auszuführen, daß trotz künftiger Tunnelausfahrt eine Erholung möglich wird.

- zur Fernbahn/Regionalbahn/S-Bahn/U-Bahn:

Die Gestaltung des Regionalbahnhofs Potsdamer Platz, wie auch das gesamte Bahnkonzept ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Hierfür wird ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan berücksichtigt lediglich durch Freihaltung der Trassenführung in bestimmten Ebenen die zukünftige Planfeststellung.

Eine S-Bahnverbindung zum Lehrter Bahnhof würde das ÖV-Angebot zweifelsohne verbessern. Auf diese Verbindung ist vom Senat verzichtet worden. Bei Realisierung der angestrebten Kapazität der Regionalbahn würde das ÖV-Angebot in Verbindung mit der geplanten Straßenbahn bzw. der U 3 quantitativ aber auch ohne diese S-Bahnverbindung ausreichen.

Die Belastung von Baugrundstücken durch unterirdische Bahnanlagen ist an diesem durch Schienenverkehr hoch erschlossenen Standort unvermeidbar. Die in einzelnen Bereichen des Plangebietes bestehende Schwierigkeit, die rechtstheoretisch erforderliche Stellplatzanzahl auch tatsächlich zu erreichen, steht der Tendenz entgegen, den Ziel- und Quellverkehr so gering wie möglich zu halten. Auch zugunsten von Flächen für künftige Bahntrassen ist daher auf einen vollständigen Stellplatznachweis verzichtet worden.

Die Entwicklung des neuen städtebaulichen Zentrums in Berlin-Mitte zwischen Friedrichstraße und Alexanderplatz erfordert eine direkte U-Bahn-Verbindung mit dem Bereich Kurfürstendamm. Diese Verbindung ist möglich durch die U-Bahnlinie U 3, die dann auch den Bereich des Potsdamer Platzes anbinden soll.

Der Bebauungsplan sichert unter den privaten Grundstücken lediglich ein Fahrrecht (einschließlich der Zugangsbauwerke) zugunsten des Betreibers der U-Bahn; die Konkretisierung der Planung erfolgt erst durch das Planfeststellungsverfahren.

Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung berücksichtigte - wie bereits erwähnt - alle für den Bebauungsplan relevanten Vorhaben im Geltungsbereich. Die unterirdische Fußgängerpasserelle - die der Bebauungsplan durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit sichert - ist erforderlich als Zugang zum Regionalbahnhof und zur Verbindung der einzelnen Bahnsteigebenen. Auch hier erfolgt die rechtsförmliche Festsetzung durch die Planfeststellung und damit auch die Gestaltung der Anlage.

Fragen zur Gestaltung und Lösung von Sicherheitsproblemen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

- zur Straßenbahn:

Nach gegenwärtigem Planungsstand wird die in jedem Fall oberirdisch geführte Ost-West-Linie der Straßenbahn den Potsdamer Platz nicht über die Leipziger Straße, sondern über die Stresemannstraße erreichen und in die neue Potsdamer Straße geführt werden. Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Steigerung des öffentlichen Verkehrs, die U 3 wird dadurch jedoch zur Erreichung und Durchsetzung des Verkehrskonzeptes mit dem modal-split 80 : 20 nicht überflüssig.

Die Trasse der Straßenbahn und die sonstige Einteilung der Straßenverkehrsfläche sind nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans, die städtebauliche Konzeption hat sich dadurch jedoch nicht geändert.

- zur Straßenbreite/Straßenführung:

Zur Entwicklung und Bestimmung des Straßennetzes - der Straßenführung, der erforderlichen Straßenbreite - sind unter dem Stichwort Verkehrskonzept bereits Ausführungen gemacht worden.

Dem Verkehrskonzept für den genannten Geltungsbereich lag ein Gutachten über die zukünftige Verkehrsbelastung und damit auch zur Festlegung der erforderlichen Straßenbreiten zugrunde.

Die Neugestaltung der neuen Potsdamer Straße war aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich; die Straßenbreite ergibt sich durch die zukünftige Verkehrsbelastung. Eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche ausschließlich für bestimmte Verkehrsteilnehmer kommt aus den erwähnten verkehrskonzeptionellen Gründen nicht in Betracht.

Das verkehrliche Grundgerüst bilden die Straßenzüge Leipziger Straße/Potsdamer Straße in Ost-West-Richtung. Die Bellevuestraße ist nur noch als Erschließungsstraße vorgesehen; der bisher dort fließende Durchgangsverkehr wird auf die neue Potsdamer Straße verlagert werden.

Die den Geltungsbereich tangierenden Straßen bleiben in ihrer Funktion unverändert.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Empfindlichkeit der Nutzungen in den Kulturbauten sowohl durch Träger öffentlicher Belange als auch durch Bürger wird der Verlauf der künftigen Potsdamer Straße im Kurvenbereich geändert. Der Radius beträgt nunmehr 2×75 m mit einer Zwischengeraden. Durch diese Ausbildung des Straßenverlaufs vergrößert sich der Abstand zwischen Kammermusiksaal und künftiger Potsdamer Straße um mehr als 20 m. Die neue Potsdamer Straße mündet nun axial in den Potsdamer Platz.

Durch verkehrslenkende Maßnahmen wird die Eichhornstraße Verkehrlich nur noch untergeordnete Bedeutung haben und sich nicht für Schleichverkehr eignen, ähnliches gilt für die Piazza.

Planungsrechtliche Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können hierfür nicht geschaffen werden.

Horn- und Bülowstraße liegen außerhalb des Plangebietes; die gewünschte Straßenverbindung wird von keiner der diesem Bereich betreffenden Planungen verfolgt.

Durch die unterschiedliche Verkehrsbelastung ergeben sich auch unterschiedliche Straßenquerschnitte der Leipziger und Potsdamer Straße. Den Bedenken hinsichtlich der Einteilung der Straßenverkehrsflächen wird stattgegeben; sie sind nicht mehr Gegenstand der Festsetzung.

- zu Stellplätzen:

Die Reduzierung der Anzahl der zulässigen Stellplätze ist eine Nutzungseinschränkung zur Sicherung der Lebensqualität in den Quartieren. Eine weitergehende Begrenzung ist im Hinblick auf das umzusetzende Verkehrskonzept nicht zu begründen.

Der Bebauungsplan setzt keine konkrete Zahl von Stellplätzen fest, sondern erreicht eine Reduzierung der Stellplätze für das Kerngebiet durch eine textliche Festsetzung - zulässig ist ein Stellplatz/27 m² Baugebietsfläche.

- zum Fahrradverkehr:

Die Radwege werden innerhalb der festzusetzenden Straßenverkehrsflächen angeordnet, je nach örtlicher Situation wird es dabei zu unterschiedlichen Ausführungen kommen. Der Bebauungsplan wird jedoch keine speziellen Regelungen enthalten, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist; dies gilt auch für straßenrechtliche Regelungen.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden entsprechend den Ausführungsvorschriften zu § 48 Bauordnung Berlin vorgesehen.

2. Kulturforum (Gelände zwischen Matthäikirchstraße, Entlastungsstraße und neuer Potsdamer Straße)

- Gefährdung des Scharoun'schen Konzeptes:

- ° Verkleinerung des begrünten Freiraums im Bereich von Philharmonie und Kammermusiksaal, Veränderung des Grundstückszuschnitts - Form des Pentagons als Grundlage der baulichen Einheit des Standorts würde durch die geplante Straßenführung der neuen Potsdamer Straße zerstört;
- ° Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Kulturbauten;

- Verhinderung der von Scharoun geplanten baulichen Ergänzungen, zum Beispiel des Künstler-Gästehauses und des Musikarchivs;
- Verstärkung der Trennwirkung der neuen Potsdamer Straße aufgrund geplanter Straßenverbreiterung und erhöhten Verkehrsaufkommens;
- Die Freihaltung des Kulturforums vom Durchgangsverkehr sollte durch Führung der neuen Potsdamer Straße im Tunnel oder durch Verlagerung des Verkehrs in die Schellingstraße und/oder Linkstraße beziehungsweise Köthener Straße erreicht werden.

- Verkehrliche Erschließung der Kulturbauten:

- Die Anzahl der Stellplätze sollte nicht verringert, sondern erhöht werden.
- Eine deutlich verbesserte Einbeziehung in das Netz des ÖPNV sei sicherzustellen, bevor Stellplätze entfallen können.

- Beeinträchtigung der Nutzung der Kulturbauten/Verschlechterung der Arbeitsbedingungen:

- Der verringerte Abstand zur Straße reduziere den Immissionsschutz, daraus resultierende passive Schutzmaßnahmen schränken die Nutzbarkeit der Gebäude ein.
- Verkehrslärm und Erschütterungen, besonders von der U-Bahn ausgelöste Tiefenschwingungen störten Konzertveranstaltungen und Musikaufnahmen und stellten für die Beschäftigten einen dauernden Störfaktor dar.

- ° Auch meßtechnisch unbeachtliche Störungen könnten subjektiv als Störungen empfunden werden.
- ° Die auf der Südostseite der Philharmonie befindlichen Luft-einlaßöffnungen der Belüftungsanlage würden vermehrt Schadstoffe aufnehmen, was zur Gesundheitsgefährdung für die Nutzer des Gebäudes führe.
- ° Schall und Erschütterungen würden die Gebäude, besonders das Musikinstrumentenmuseum, in ihrem Bestand gefährden; insbesondere werden Störungen durch den geplanten Straßentunnel vermutet, zum Teil bereits während der Bauzeit.

Zu den Bedenken und Anregungen für den Bereich Kulturforum ist folgendes zu bemerken:

- zur Gefährdung des Scharoun'schen Konzeptes:

- Den Bedenken folgend, ist durch die Änderung der geplanten Führung der neuen Potsdamer Straße der Eingriff deutlich vermindert worden. Auch die von Scharoun vorgesehenen Ergänzungsbauten, besonders das Musikarchiv, wären nur zu Lasten der gegenwärtigen Grundstücks- und Nutzungssituation zu verwirklichen.
- Die Änderung der Planung zur Führung der neuen Potsdamer Straße macht die von Scharoun vorgesehenen Ergänzungsbauten weiterhin grundsätzlich möglich. Wie oben ausgeführt, sprechen überwiegend städtebauliche Gründe für die Verlegung der derzeitigen Straße, eine verkehrstechnische Verschlechterung ist damit nicht verbunden.

- Die aus städtebaulichen Gründen geplante prägnantere Führung der neuen Potsdamer Straße als doppelseitige Allee wird dem gegenwärtigen zusammenhanglosen Zustand des Kulturforums eher entgegenkommen, als zu einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Kulturbauten führen.
- Die Trennwirkung der neuen Potsdamer Straße ist bereits jetzt sehr massiv. Schon zum Zeitpunkt des Wettbewerbsverfahrens zur Staatsbibliothek ist eine unterirdische Passage zur Überwindung der als Barriere wirkenden Straße im Gespräch gewesen.

Die gegenwärtige Straßenplanung mit nur noch zwei Fahrspuren und einer Busspur je Richtung, einem breiten als Allee ausgebildeten Mittelstreifen und einer insgesamt reduzierten Straßenbreite wird das Überqueren der Straße erleichtern und damit ihre Trennwirkung verringern.

Das in Zukunft höhere Verkehrsaufkommen wird ursächlich weniger auf die Planung zum Potsdamer/Leipziger Platz als auf die allgemeine Steigerung des motorisierten Individualverkehrs zurückzuführen sein.

- Die Ausbildung der neuen Potsdamer Straße als Tunnel erscheint als nicht sinnvoll. Zum einen würde das Forum dadurch auch nicht verkehrsfrei, zum anderen könnte ein Tunnel wegen der Anschlußpunkte nur sehr kurz sein und er würde mit seinen Rampen und Nebenfahrbahnen einen erheblichen städtebaulichen Störfaktor im Kulturforum darstellen.

Die Führung des Verkehrs durch die drei genannten anderen Straßen wäre verkehrlich unvernünftig, weil die ohnehin überlasteten Kanaluferstraßen einzubeziehen wären; sie wäre

darüber hinaus planungsfehlerhaft, da an diesen Straßen sensible Nutzungen angesiedelt werden (Schule, Kindertagesstätten, Spielplätze, Wohnungen, Parkanlage).

- zur verkehrlichen Erschließung der Kulturbauten:

- Es ist Absicht des Senats, den Ziel- und Quellverkehr im Innenstadtbereich zu verringern. Die Anzahl der Stellplätze ist konsequenterweise, insbesondere bei öffentlichen Gebäuden, zu reduzieren. Parallel zu dieser Entwicklung soll der ÖPNV verbessert werden. Im vorliegenden Fall heißt das, bezogen auf die jetzige Situation: Der auch durch die Realisierung der Forumsplanung eintretende Verlust an Stellplätzen wird kompensiert durch weitere Bahnanschlüsse (Straßenbahn, U-Bahn, Regionalbahn).

Der Bebauungsplan soll bezüglich der Grundstücke der Kulturbauten keine Regelungen treffen, da sie außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches liegen. Eine Einbeziehung dieser Fläche ist zur umfassenden Problembewältigung auch nicht erforderlich.

- zur Beeinträchtigung der Nutzung der Kulturbauten/Verschlechterung der Arbeitsbedingungen:

- Der gegebenenfalls notwendige Einbau weiterer Schallschutzfenster als passive Schutzmaßnahme auch nach nunmehr erneut vergrößertem Abstand zu den Konzertsälen, kann nicht als Beeinträchtigung gewertet werden.

Die prognostizierte Erhöhung des Lärmpegels wird sich unabhängig von der Lage der Straße aus der Zunahme der Verkehrsdichte und aus dem erwarteten höheren Ikw-Anteil ergeben.

- Durch ein Gutachten ist belegt worden, daß es zu spürbaren Beeinträchtigungen im Musikbetrieb nicht kommen wird. Dennoch wurde den Bedenken entsprochen und die Distanz zwischen der Straße und dem Kammermusiksaal (mit Bezug auf den Auslegungsstand des Plans) um mehr als 20 m vergrößert. Die darüber hinaus gegebenenfalls erforderlichen, noch zu errichtenden Dämpfungseinrichtungen der Verkehrsbauwerke sind im Genehmigungsverfahren für den Bau des Straßentunnels zu bestimmen.
- Die Situation in bezug auf die Lüftungsanlage ist noch genauer zu untersuchen. Möglicherweise ist bereits jetzt ein Zustand erreicht, der der Abhilfe bedarf.
- Aufgrund der Lage der Luftansaugöffnungen dürfte bereits gegenwärtig eine Schadstoffanreicherung in der Belüftungsanlage zu verzeichnen sein. Die prognostizierte allgemeine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs wird dieser Situation in bezug auf die CO₂-Belastung noch erhöhen, während andere Schadstoffmengen aufgrund verbesserter Fahrzeugtechnik zurückgehen werden. Die erwartete Phasenverschiebung der Verkehrsspitzenzeiten in den Bereich der Hauptnutzungszeiten der Philharmonie hinein wird ebenfalls durch das allgemeine Verkehrsaufkommen bestimmt und ist nicht Folge der Bebauung des Plangebietes.

Ein Versäumnis der UVU ist insofern nicht zu unterstellen.

- Aus dem Betrieb der Verkehrsanlagen sind die Gebäude gefährdende Erschütterungen nicht zu befürchten. Während der Bauzeit auftretende Beeinträchtigungen sind aber nicht auszuschließen. In diesem Zusammenhang wird gegenwärtig ein wei-

teres Gutachten erstellt, um auf der Basis der gewonnenen Erkenntnisse Strategien zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Konzertbetriebes entwickeln zu können.

Die Ergebnisse des Gutachtens bezüglich der nachbarrechtlichen Belange sind im Planfeststellungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan selbst setzt keine Tunnelanlagen fest, sondern hält die Trassen für die unterirdischen Verkehrsanlagen frei.

3. Staatsbibliothek Preußischer Kulturbesitz

- Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten:

- ° Als Erweiterungsflächen für die Staatsbibliothek sollten die Flächen westlich des Canarishauses bis zur Potsdamer Straße und/oder die Flächen zwischen Reichpietschufer, Schellingstraße und dem bestehenden Bibliotheksgebäude zur Verfügung stehen.

Die im Bebauungsplan für die Staatsbibliothek ausgewiesene Fläche wird als nicht ausreichend betrachtet.

- ° Die Nutzung der für das Musical-Theater vorgesehene Fläche als Erweiterungsfläche für die Staatsbibliothek würde eine bessere städtebauliche Verbindung zwischen dem Kulturforum und dem künftigen Quartier am Potsdamer Platz ermöglichen sowie einen Eingang auf der Ostseite der Staatsbibliothek mit guter Anbindung an U- und S-Bahn schaffen.

- ° Eine großzügige Flächenvorhaltung würde die Konzentration beider Häuser der Staatsbibliothek an einem Standort möglich machen. Dies hätte folgende Vorteile: Qualitätssteigerung und mehr Benutzungsfreundlichkeit, Vermeidung von zusätzlichem Verkehr, Einsparung von Kosten, Sicherung des Entwicklungspotentials für 50 bis 100 Jahre.
- ° Die geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (östlich und südlich der Staatsbibliothek) schränken die Nutzbarkeit der vorgesehenen südlichen Erweiterungsfläche ein und schließen eine Erweiterung auf der Ostseite aus.

- Beeinträchtigung des vorhandenen Gebäudes und seiner Nutzung:

- ° Die geplanten Grundstücke auf den östlichen Nachbargrundstücken würden die Staatsbibliothek verschatten, geplante interne Nutzungsveränderungen verhindern und die Arbeitsbedingungen verschlechtern.
- ° Die Straßenplanung einschließlich Straßentunnel führe zu einer höheren Verkehrsbelastung mit zusätzlichen Emissionen und letztlich zu einer Gefährdung der Staatsbibliothek.
- ° Die vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte schränken die Nutzbarkeit des Grundstücks ein, unter anderem durch den Wegfall von Stellplätzen, erhöhten das Sicherheitsrisiko und führten zu einer Immissionsbelastung.
- ° Das geplante Wasserbecken stelle grundsätzlich eine Gefahr für die Objektschutzräume (unterirdische) und die dort verwahrten wertvollen Bestände dar.

- ° Abriegelung des Forums vom Bereich des Potsdamer Platzes aufgrund der Wirkung der geplanten Wasserfläche und der Bauten an der Eichhornstraße.

- Kennzeichen des Erweiterungsentwurfs:

- ° Die Planung verträgt sich nicht mit der Architektur Scharoun; die Staatsbibliothek wird an den Rand gedrängt.
- ° Die Staatsbibliothek würde durch den Erweiterungsbau in ihrer Benutzbarkeit (Funktionsabläufe, Verschattung) beeinträchtigt.
- ° Der geplante Erweiterungsbau ist ungeeignet:
 - ungünstig geschnitten
 - arbeitsschutzrechtlich problematisch
 - massiven Eingriff in das Grundwasser hervorruhend
 - kostspielig.
- ° Die Machbarkeitsstudie von Piano, die die ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten für die Staatsbibliothek nachweisen soll, wird angezweifelt.

Zu den Bedenken und Anregungen für den Bereich Staatsbibliothek ist folgendes zu bemerken:

- zu Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten:

- Das dem Scharoun'schen Entwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzept sah keine Grundstücksflächenerweiterung für die Staatsbibliothek vor. Das veränderte Leitbild des Städte-

baus der 70er und 80er Jahre (Aufgeben der Westtangentenplanung) erlaubte dann, eine erhebliche Flächenerweiterung in Aussicht zu nehmen.

Die grundlegende Veränderung der politischen und räumlichen Rahmenbedingungen in den Jahren 1989/90 führte zu einer völlig neuen städtebaulichen Konzeption.

Der Bebauungsplan II-B 5 sichert Grundstückserweiterungsflächen für die Staatsbibliothek auf der Südseite der Bibliothek in der Größe von ca. 5 065 m² und westlich zwischen Bibliothek und neuem Verlauf der neuen Potsdamer Straße. Diese Flächen werden ausreichen, den prognostizierten baulichen Erweiterungsbedarf der Staatsbibliothek für 60 bis 70 Jahre (gerechnet ab dem Jahr 2001) zu decken.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück der Staatsbibliothek einschließlich der vorgenannten Erweiterungsflächen nunmehr Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Bibliothek und Anlagen für kulturelle Zwecke" (zugunsten der Stiftung Preußischer Kulturbesitz) fest, um die Ausweisung der Flächen deutlicher zu differenzieren gegenüber der Kerngebietsausweisung und den Bedenken durch eine konkrete Gemeinbedarfsflächenausweisung zu entsprechen.

- Eine auf der räumlichen Situation sowie der artverwandten Nutzung basierende Verbindung mit den östlich der Staatsbibliothek geplanten Gebäuden ist vorgesehen. Dazu gehört auch ein östlicher Zugang zur Staatsbibliothek etwa in der Verlängerung der alten Potsdamer Straße.

Allerdings würden diese Festsetzungen den Regelungsinhalt eines einfachen Bebauungsplanes überschreiten und finden erst in den folgenden qualifizierten Bebauungsplänen Berücksichtigung. Der Bebauungsplan II-B 5 weist für diesen Teil des Geltungsbereiches lediglich Gemeinbedarfsflächen und Kerngebietsflächen aus.

- Der Stiftungsrat der Stiftung Preußischer Kulturbesitz hat beschlossen, die unterschiedlichen Standorte beider Häuser der Staatsbibliothek beizubehalten. Von dieser Entscheidung abweichende Ziele kann der Bebauungsplan vernünftigerweise nicht verfolgen.
- Die südliche Erweiterungsfläche wird in dem Bereich, der auch als Feuerwehrrzufahrt dient, mit einem Gehrecht belastet. Aus dieser Belastung werden sich somit keine zusätzlichen Nutzungseinschränkungen ergeben. Die Beachtung der von der Staatsbibliothek genannten Nutzungsanforderungen wird durch das Gehrecht nicht in Frage gestellt. Fahr- und Leitungsrechte sind hier nicht vorgesehen.
- Die bauliche Erweiterung der Staatsbibliothek auf der Ostseite wird bereits durch die dort ausgewiesene Baufläche des Kerngebiets ausgeschlossen. Die vorgesehene Belastung des Grundstücks der Staatsbibliothek mit Nutzungsrechten für die Verlegung eines Hauptwassersammlers ist im öffentlichen Interesse erforderlich.
- Durch das künftige bauliche Gegenüber auf der Ostseite werden Veränderungen eintreten, die der nunmehr zentralstädtischen Lage entsprechen.

- zur Beeinträchtigung des vorhandenen Gebäudes und seiner Nutzung:

- Der Bebauungsplan II-B 5 setzt als einfacher Bebauungsplan jedoch kein Maß der Nutzung fest, keine Baugrenzen, keine Baulinien, sondern weist nur Bauflächen aus, so daß erst im Rahmen der Abwägung zum qualifizierten Bebauungsplan II-165, der bereits öffentlich ausgelegen hat, die angesprochenen Belange (wie z. B. Verschattung) berücksichtigt werden können.
- Die Straßenplanung führt eindeutig zu einer Verbesserung für die Staatsbibliothek.

Die Distanz zu einzelnen stark frequentierenden Straßen vergrößert sich, die bisher unmittelbar neben der Staatsbibliothek verlaufende Eichhornstraße wird verlegt und dem motorisierten Individualverkehr nur noch eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Das Planfeststellungsverfahren dem der Straßentunnel unterliegt, hat die Belange der Staatsbibliothek zu berücksichtigen und die Sicherheit zu gewährleisten.

Den Bedenken hinsichtlich des Fahrrechtes östlich der Staatsbibliothek wird entsprochen und auf das Fahrrecht zugunsten der östlich anschließenden Baugrundstücke verzichtet. Die verbleibenden Rechte sind für die Feuerwehr vorzuhaltende Fläche und nicht als Nutzungseinschränkung anzusehen. Das Sicherheitsrisiko wird sich, bezogen auf den status quo, kaum verändern.

Die planungsrechtlich nicht gesicherten Stellplätze müssen allerdings entfallen. Aufgrund der erheblichen Verbesserung der Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist dies aber zu rechtfertigen.

Die Ausführung der geplanten künstlichen Wasserfläche ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Gemäß BauO Bln sind jedoch bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten und zu unterhalten, daß unter anderem die öffentliche Sicherheit oder Ordnung gewährleistet ist, so daß davon ausgegangen werden kann, daß die Belange der Staatsbibliothek im Hinblick auf die Sicherheit ihres Gebäudes gewährleistet sind.

- Das Kulturforum ist von seinem Planungsansatz nicht in Richtung Potsdamer Platz hin orientiert. Es schirmt sich vielmehr in Richtung Osten, wo ursprünglich die Autobahn geplant war, ab.

Das neue Konzept zum Potsdamer/Leipziger Platz will dagegen eine Verbindung zum Forum schaffen, indem es einen östlichen Zugang zur Staatsbibliothek ermöglicht und im Übergangsbereich eine artverwandte Nutzung vorsieht. Auch die städtebaulich begründete Wasserfläche soll nicht trennen, sondern ein Bindeglied zwischen unterschiedlichen Nutzungen sein.

- zu Kennzeichen des Erweiterungsentwurfs:

- Der vorgestellte Erweiterungsbaukörper stellt noch keine Architektur im Sinne eines durchgestalteten Entwurfs dar, er ist auch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan setzt lediglich Bauflächen fest. Eine Abwägung dieser Belange kann erst im Rahmen der qualifizierten Bebauungsplanverfahren vorgenommen werden.

- Die Aufgabe, eine angemessene architektonische Form zu finden und den Anbau an das Altgebäude nutzungsverträglich zu gestalten, ist im Rahmen einer detaillierten Planung zu lösen.

Die bisherige Studie (Piano) hat aber gezeigt, daß trotz der im Grundriß dreieckigen Gebäudeform geeignete Geschosflächen entstehen und daß die arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden können.

Das Hineinreichen des erst zu einem späteren Zeitpunkt zu errichtenden Gebäudekörpers in das Grundwasser wird nicht zu vermeiden sein, ist aber bautechnisch beherrschbar.

Ein an dieser exponierten, zentralstädtischen Position zu errichtendes Gebäude wird in jedem Fall erheblichen finanziellen Aufwand erfordern, ist aber gerade an diesem Standort städtebaulich gewünscht.

Die Stiftung Preußischer Kulturbesitz schätzt die im Bebauungsplan II-B 5 ausgewiesenen Flächen für die Staatsbibliothek - einschließlich der Erweiterungsflächen - als ausreichend ein.

4. Architektur und Städtebau:

- ° Die Planung zeuge von Größenwahn, sie enthält unkalkulierbare Risiken und wird der gegenwärtigen Situation Berlins sowie der historischen Rolle des Potsdamer/Leipziger Platzes nicht gerecht und orientiert sich nicht an den Interessen der Bewohner dieser Stadt.

- ° Die Vorstellungen der Investoren dürften keinen Vorrang genießen, die Stadt müsse eindeutige planerische Vorgaben machen, die sich nicht am privaten Profit orientieren.
- ° Die geplante massive Bebauung würde als monotone Stein- und Betonwüste mit geringem Nutzungsspektrum eine nicht integrierbare Stadtbau darstellen und als Barriere wirken. Enge Straßenschluchten anstelle von breiten Sichtachsen und Plätzen bieten keine Aufenthaltsqualität. Der geringe Grünflächenanteil würde zu einer Erhöhung des Nutzungsdrucks auf den Großen Tiergarten führen. Die vorgesehene Wasserfläche verfüge über keine städtebauliche Qualität, sie sei funktionslos, in der Unterhaltung kostspielig und bedeute eine Verschwendung von Baugrund; die Fläche solle stattdessen dem Straßenverkehr gewidmet werden. Insgesamt fehle es an großzügigen, dem 21. Jahrhundert angemessenen Visionen.
- ° Durch einen höheren Anteil an Grün- und Freiflächen sollte der Wohnwert erhöht werden. Dies könnte durch Konzentration der Nutzflächen in höheren Gebäuden (keine Randbebauung) oder durch das Anlegen von Parks geschehen.

Der zentrale Freiraum (Potdamer Personenbahnhof) sollte als Wasserfläche ausgebildet werden; die Wasserfläche südöstlich der Staatsbibliothek sollte eine regelmäßige Form erhalten und ohne Betoneinfassung auskommen, als Zäsur zwischen alter und neuer Architektur hat diese Wasserfläche eine wesentliche Bedeutung. Als Alternative zu der letztgenannten Wasserfläche wird eine Grünflächennutzung mit massiver Baumbepflanzung als Lärmschutz an der südlichen Tunnelrampe gesehen. Das Lenné-Dreieck sollte völlig unbebaut bleiben und ebenso wie die unbebauten Flächen auf dem Gleisdreiecksgelände einer Grünnutzung dienen.

- ° Der planerische Grundgedanke, an die für Berlin typische Bebauungsstruktur anzuknüpfen, wird als positiv bewertet, allerdings sollten auch die Berliner Traufhöhe eingehalten und die geplante Höhenentwicklung verringert werden. Die Hochhäuser sollten von den Platzkanten zurückweichen. Das Canarishaus sollte in die Blockbebauung integriert, alternativ in seinem Gegensatz zu moderner Architektur herausgestellt oder aber abgebrochen werden.
- ° Mit unmittelbarem Bezug auf die ehemalige Bebauung sollten die Schinkelschen Wachhäuser und das Kaufhaus Wertheim in seiner ehemaligen Gestalt wiederentstehen.
- ° Die Einrichtung von Einkaufspassagen und Einkaufslandschaften (malls) ist abzulehnen, sie passen nicht in das Konzept von Hilmer & Sattler.
- ° Den geplanten Arkaden an der Leipziger Straße kann keine sinnvolle Funktion zukommen; das Gehrecht zwischen der Leipziger Straße und der Voßstraße läßt keine zusammenhängende funktionelle Bebauung zu und ist deshalb abzulehnen.
- ° Das Kulturforum sollte mit einer Randbebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern entlang der neuen Potsdamer Straße dem städtebaulichen Entwurf von Hilmer & Sattler angepaßt werden. Auf diese Weise würde eine attraktive Verbindung zwischen Leipziger Straße und Kurfürstendamm entstehen.
- ° Das Konzept sollte unter Berücksichtigung stadträumlicher Gesamtbezüge noch einmal überarbeitet werden. Als Basis einer verdichteten städtischen Nutzung sollten Wohngebäude und Flächen für den Einzelhandel im Vordergrund stehen.

- Das nördliche Eingangsbauwerk zur Fußgängerpasserelle sollte entfallen, um die Sichtachse der Bellevuestraße und den Blick auf die Platzrandbebauung nicht zu verstellen.

- **ABB-Projekt:**

Der Wettbewerbsentwurf von Grassi wird abgelehnt, da sich die Arbeit nicht am Wohl der Bewohner und sonstigen Nutzer, sondern ausschließlich an den Profilierungsbemühungen des Architekten orientiere; im übrigen werde der Entwurf den städtebaulichen Anforderungen an diesem zentralen Ort nicht gerecht.

- **Sony Projekt:**

- Das Forum wird als überdimensional empfunden, es werde über keinerlei Aufenthaltsqualität verfügen.
- Die Überschneidung des Baugrundstücks durch die Festsetzung der Fußgängerpasserelle soll entfallen. Die nördliche Straßenbegrenzungslinie der neuen Potsdamer Straße soll dem geänderten Projekt angepaßt werden.
- Die Festsetzung der Geländehöhen und der Straßenneigung sind in bezug auf das Bauprojekt abzustimmen.

- **Musical-Theater:**

Der Neubau eines Musical-Theaters sei wirtschaftlich unsinnig; ein solches Projekt wird die Entwicklung urbanen Lebens verhindern.

° **Gliederung des Kerngebietes:**

- Kindertagesstättenstandorte und Spielplätze sind sinnvoll in das Gesamtkonzept einzubeziehen und entsprechend der Wohnflächenverteilung anzuordnen. Die Kindertagesstätte im Lenné-Dreieck sollte an die dort geplante Grünfläche verlegt werden; auf die Schule und die Kindertagesstätte oberhalb der U-Bahnlinie ist zu verzichten. Die Wohnungen sind nicht an den hochbelasteten und schlecht besonnten Verkehrsstraßen anzusiedeln.

Zu den Bedenken und Anregungen für den Bereich Architektur und Städtebau ist folgendes zu bemerken:

Die Bedenken bezüglich des Maßes der Nutzung wie Bebauungsdichte, Gestaltung, Gebäudehöhe, Überbauung der Flächen, Abstandflächen sowie Aussagen zur Architektur können im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes II-B 5 nicht abgewogen werden. Wie bereits mehrfach dargelegt, setzt der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB Straßenverkehrsflächen, Bauflächen und öffentliche Grünflächen (einschließlich der Wasserfläche) fest. Das Maß der Nutzung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, das heißt, aus dem Bebauungsplan II-B 5 können keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen für private Vorhaben hergeleitet werden. Erforderlich wurde der Bebauungsplan jedoch, um das Netz der öffentlichen Infrastruktur verbindlich festzulegen, nicht nur für die beteiligten Behörden, sondern auch für die Investoren und die Grundlage für ein beide Stadthälften zusammenfassendes Zentrum zu schaffen. Durch die Festsetzung überwiegender Kerngebietsflächen wird der städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Da der Bebauungsplan als "Koordinierender Plan" jedoch vorbereitend für die im Verfahren befindlichen qualifizierten Bebauungspläne fungiert, gehen die oben genannten Bedenken dann in die Abwägung der jeweiligen qualifizierten Bebauungspläne ein.

- Bei der großmaßstäblichen Wiederbebauung solcher innerstädtischen Bereiche ist eine überwiegende Kerngebietsausweisung als durchaus angemessen anzusehen. Die Planung muß sowohl konzeptionell als auch strukturell die Voraussetzungen schaffen, die solchen Quartieren die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit grundsätzlich ermöglicht, ohne dabei andere, insbesondere öffentliche Belange zu vernachlässigen. In diesem Zusammenhang sind gegebenenfalls trotz angespannter öffentlicher Haushaltslage in die Zukunft gerichtete erhebliche Investitionen notwendig.

Aus den gebotenen Abwägungsgesichtspunkten heraus wird Berlin in den nachfolgenden qualifizierten Bebauungsplänen das Entstehen monotoner Baustrukturen vermeiden. Im übrigen ist es jedoch Sache der jeweiligen Bauherren, Gebäude mit architektonischer Qualität zu errichten, die ein erlebnisreiches Stadtbild ausmachen. Im Falle des Projektes Potsdamer/Leipziger Platz ist der Wille der Investoren durchaus erkennbar - auch im eigenen Interesse - durch die Auswahl der Architekten sowie durch Materialvorgaben das Erreichen einer entsprechenden Qualität sicherzustellen.

Das städtebauliche Konzept von Hilmer & Sattler ist gerade deshalb ausgezeichnet und ausgewählt worden, weil es als Bindeglied zwischen den vorhandenen Quartieren wirkt und weil die hohe Nutzungsdichte ihre Rechtfertigung u. a. in einer Reihe von öffentlichen, überwiegend begrünten Räumen

und in der Lage des Projektes zu angrenzenden Festsetzungen findet. Durch entsprechende Festsetzungen sichert der Bebauungsplan II-B 5 dieses stadträumliche Konzept.

Die vorgesehene Wasserfläche erfüllt eine stadtgestalterische wichtige und verbindende Funktion, sie prägt einen der Aufenthaltsräume in dem hochgenutzten Quartier. Die Entscheidung für diese Wasserfläche hatte die Umplanung der zweiten Wasserfläche auf dem Gelände des Potsdamer Personenbahnhofs in eine an dieser Stelle aus ökologischen Gründen besonders wertvolle Grünanlage zur Folge. Da die Wasserfläche in so einer innerstädtischen Lage mit entsprechend hohem Nutzungsdruck keine "naturbelassene" Anlage sein kann, ist sie als künstliches Becken ohne Grundwasserkontakt auszubilden. Sie hat dennoch einen hohen Stellenwert und soll als integraler Bestandteil des Gesamtkonzeptes realisiert werden.

- Im Abschnitt der Leipziger Straße zwischen Leipziger Platz und Wilhelmstraße wird die historische Straßenbreite aufgenommen werden. Um dennoch die erforderliche Fahrbahnbreite unterbringen zu können, ist es erforderlich, ein Gehrecht für die Allgemeinheit in wesentlichen Teilen dieses Straßenabschnittes im Kerngebiet festzusetzen. Ob dieses Gehrecht durch Arkaden überbaut werden könnte, kann erst im nachfolgenden qualifizierten Bebauungsplan entschieden werden.

Das festgesetzte Gehrecht soll das Wohngebiet nördlich der Voßstraße mit dem Einkaufsbereich Leipziger Straße/Leipziger Platz/Potsdamer Straße verbinden. Diese offen zu haltende Schneise im Baublock sollte nicht als Belastung, sondern als Chance zur Gestaltung des dort geplanten Einzelhandelsobjektes begriffen werden.

- Der Hilmer & Sattler-Entwurf sieht bereits eine stadte-
stalterische Verbindung zum Kulturforum vor. Das gegenwärtig
in Vorbereitung befindliche Wettbewerbsverfahren zum Forum
soll zu in diese Richtung zielenden Realisierungsvorschlägen
führen, ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfah-
rens.

Auf diesen wichtigen Ein- und Ausgang zur Fußgängerpasserel-
le, der aus gestalterischen Gründen durch ein Zugangsbauwerk
markiert werden soll, kann nicht verzichtet werden.

Er wird im Bebauungsplan innerhalb der Straßenverkehrsfläche
festgesetzt.

- zum ABB-Projekt:

Die Jury hat die ausgezeichnete Wettbewerbsarbeit mehrheitlich
als den am besten geeigneten Bebauungsvorschlag bewertet,
insofern ist der Entwurf auch zu beachten. Der Bebauungsplan
II-B 5 enthält über die zu errichtenden Gebäude jedoch keine
Aussagen. Der nachfolgende qualifizierte Bebauungsplan wird
entsprechende Festsetzungen treffen. In diesem Zusammenhang
könnte es zu einer Überarbeitung und Veränderung des Projektes
kommen.

- zum Sony-Projekt:

Die Dimensionierung der baulichen Anlagen betrifft nicht den
Regelungsinhalt des Bebauungsplanes II-B 5 und wird erst im
qualifizierten Bebauungsplan Beachtung finden können.

Den Bedenken hinsichtlich der Abgrenzung des Baugrundstückes
zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie wird entsprochen.

- zum Musical-Theater :

Der Bebauungsplan setzt den Bau eines Musical-Theaters nicht fest, sondern lediglich eine mit der benachbarten Bibliotheksnutzung im Einklang stehende Nutzungsart. Chancen und Risiken in bezug auf die konkrete wirtschaftliche Grundstücksnutzung liegen somit beim Investor. Ein Gegensatz zwischen einer kulturellen Nutzung und der Entstehung von Urbanität ist nicht zu begründen.

- zur Gliederung des Kerngebiets:

Der Bebauungsplan setzt Kerngebietsflächen und Teilflächen des Kerngebiets für Anlagen für kulturelle Zwecke fest. Da kein Maß der Nutzung festgesetzt wird, kann hier auch nicht auf eine Unterteilung in Wohnflächen und Büroflächen eingegangen werden. Im Kerngebiet sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO unter anderem Schank- und Speisewirtschaften zulässig, so daß eine gesonderte planungsrechtliche Festlegung nicht erforderlich war.

- zur Gemeinbedarfsfläche:

Die Kindertagesstättenstandorte sind im Geltungsbereich verteilt und gut zu erreichen. Die Verteilung der öffentlichen Spielplätze ist weniger günstig, weil sich wegen der Luftschadstoffakkumulation und wegen der vom Kfz-Verkehr verursachten hohen Lärmpegel im Gebiet nur die zentrale Grünfläche auf dem Gelände des ehemaligen Potsdamer Personenbahnhofs für Spielplätze gut eignet.

Der Kindertagesstättenstandort im Lennédreieck ist mit Rücksicht auf die zu erwartende hohe Luftschadstoffbelastung vom Rand der Grünfläche in den Blockinnenbereich verlegt worden.

Der Gemeinbedarfsstandort für Kindertagesstätte, Schule und Jugendfreizeitheim oberhalb der U-Bahnlinie hat im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung eine ausdrücklich positive Bewertung erhalten, so daß die Bedenken als nicht begründet angesehen werden können.

5. Baudenkmal ehemaliges Grandhotel Esplanade:

- ° Die noch vorhandenen Gebäudeteile sollten aus kulturhistorischen Gründen an ihrem jetzigen Standort vollständig erhalten werden. Andere Belange (zum Beispiel Straßenausbau) sind insofern zurückzustellen.

Auch stadtgestalterisch und in bezug auf die Gestaltung der neuen Potsdamer Straße könnte die Erhaltung der Hotelanlage sehr reizvoll sein.

- ° Sofern eine Erhaltung an Ort und Stelle definitiv nicht möglich ist, sollte die gesamte Anlage abgebaut und an anderer Stelle wieder errichtet werden.

Zu den Bedenken und Anregungen ist folgendes zu bemerken:

Die Erhaltenswürdigkeit der seit dem 30. Juli 1990 als Baudenkmal eingetragenen Anlage, insbesondere die einiger Innenräume, ist unbestritten. In mehreren Entscheidungen hat das Land Berlin jedoch andere Belange höher bewertet als die Schutzwürdigkeit des ehemaligen Hotels.

Der am 13. April 1976 festgesetzte Bebauungsplan II-68 setzt für den Teil des Grundstücks mit den als besonders schutzwürdig eingestuften Gebäudeteilen Straßenverkehrsfläche fest. Mit der Wettbewerbsentscheidung Hilmer & Sattler und der Senatsentscheidung vom 10. Dezember 1991 zur Verwirklichung dieser Wettbewerbsarbeit hat sich Berlin erneut gegen die vollständige Erhaltung der Anlage entschieden. Das von Berlin mitgetragene Juryurteil über das Sony-Projekt entspricht den Intentionen der vorgenannten Entscheidungen.

Die für das Baudenkmal zuständige Behörde hat sich zwischenzeitlich mit dem Investor Sony über den Umgang mit dem Baudenkmal wie folgt verständigt:

- Die in der Haupteingangssachse liegenden Räume bis einschließlich Palmenhof sowie einige Nebenräume bleiben erhalten.
- Der Kaisersaal mit Treppenanlage und Toilettenanlage sowie der sogenannte Frühstücksraum werden abgebaut und an anderer Stelle in das neue Gesamtgebäude integriert.
- Für die übrigen Gebäudeteile wird die Fachabteilung Baudenkmalpflege die Zustimmung zum Abbruch erteilen.

6. Naturdenkmal "Alte Potsdamer Straße":

- ° Es sollten keine Bäume der Lindenallee gefällt werden. Die Verwirklichung eines städtebaulichen Konzeptes kann kein hinreichender Grund für die Beseitigung sauerstoffspendender Bäume und für einen Eingriff in den aus landeskundlichen Gründen geschützten Teil der ersten preußischen Allee sein. Das Konzept ist insofern ungeeignet.

- ° Auch die zu erhaltenden Bäume werden die Bauphase, insbesondere aufgrund von Wassermangel, nicht überstehen.
- ° Zurücksetzen der Gebäudefronten, um den Alleeebäumen ausreichend Lebensraum zu geben, wurde gefordert sowie die Ausbildung der alten Potsdamer Straße als Grünfläche.

Zu den Bedenken und Anregungen ist zu bemerken:

Die Unterschutzstellung des Naturdenkmals "Alte Potsdamer Straße" wurde aus den Zusammenhängen des Flächennutzungsplans '84 sowie des Landschaftsprogrammes heraus entwickelt, während sich parallel hierzu aus den politischen Veränderungen, die Notwendigkeit zur Neudefinition dieses innerstädtischen Raumes ergab.

Die aus dem städtebaulichen Wettbewerb entwickelten Strukturen sehen die Formulierung eines axial orientierten Straßenrasters mit der Betonung großzügiger Freiräume und einer Blockbebauung vor.

Wie bei nahezu allen größeren Bauvorhaben besteht allerdings auch hier der Konflikt zwischen der Forderung nach der Erhaltung wertvoller Vegetation und dem Bedarf an Bauflächen sowie die Absicht, ein innerstädtisches Quartier wieder herzustellen.

Den naturschutzrechtlichen Belangen konnte aus oben genanntem Grund nicht entsprochen werden; am 29. März 1994 wurde daher die Unterschutzstellung des Naturdenkmals aufgehoben.

Durch eine textliche Festsetzung wird jedoch gesichert, das Erscheinungsbild der Allee in den zu erhaltenden und zu ergänzenden Teilen durch entsprechende Maßnahmen zu wahren sowie durch zeichnerische Festsetzung einen Teil der Bäume zu erhalten bzw. nachzupflanzen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß die unter Schutz gestellten Alleebäume nicht die Ursprungsbepflanzung aus der Entstehungszeit der preußischen Allee darstellen. Sämtliche Bäume sind erst in den Wiederaufbaujahren nach 1945 gepflanzt worden.

- Der Schutz der Bäume ist auch während der Bauphase durch die 17. textliche Festsetzung - nach der die Bäume zu erhalten und zu schützen sind - gewährleistet.
- Im Vergleich zu den ersten Entwurfskonzepten wurden die Straßenbegrenzungslinien entsprechend dem Kronenumfang der Bäume zurückverlegt und variiert, so daß den Bäumen auch reale Entwicklungsmöglichkeiten verbleiben.

Auf die Erschließungsfunktion der alten Potsdamer Straße kann jedoch nicht verzichtet werden, so daß sie ihren Straßencharakter, bei eingeschränkter Nutzbarkeit für den motorisierten Individualverkehr, beibehalten muß.

7. Allgemeine Umweltauswirkungen/Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU):

- ° Die Umweltauswirkungen werden in ihrer Gesamtheit als verheerend eingeschätzt; wegen der ökologischen Risiken sollten die Erkenntnisse aus der Umweltverträglichkeitsuntersuchung sehr viel stärker berücksichtigt werden, besser sei es, auf die gesamte Bebauung einschließlich der Tunnelanlage zu verzichten.

- ° Durch die geplante Bebauung werden die Nord-Süd-Belüftungsbahnen unterbrochen und die Wirksamkeit des Großen Tiergartens als Kaltluftentstehungsgebiet für die angrenzenden Stadtquartiere weitgehend aufgehoben, wodurch sich das Kleinklima nachteilig verändert. Die südliche Straßentunnelausfahrt würde zu hohen Schadstoffbelastungen führen und die Nutzbarkeit des durch den "Wassergarten" aufgewerteten Stadtraums beeinträchtigen. Dieser Effekt würde durch den reduzierten Luftaustausch noch verstärkt.
- ° Die Baumaßnahmen würden das Sinken des Grundwasserspiegels mit entsprechenden Folgen für Flora und Fauna verursachen. Die Gesamtauswirkung aller Baumaßnahmen sei umfassend zu beurteilen, damit geeignete Gegenstrategien entwickelt werden könnten. Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund großflächiger Bodenversiegelung verstärke diese Wirkung. Das Einbringen von Beton mit entsprechenden Zuschlagsstoffen in das Grundwasser stellt darüber hinaus eine Gefährdung des Grundwassers dar.
- ° Es wird von einer Versiegelung des Bodens im Geltungsbereich von 87 % ausgegangen.
- ° Die Vegetation des Tiergartens sei durch die Grundwasserabsenkung extrem gefährdet.
- ° Die Realisierung des Projektes würde nahezu die Vernichtung der gesamten Vegetation im Plangebiet und die Unterbrechung der noch vorhandenen Grünverbindung zum Großen Tiergarten zur Folge haben; dies sollte vermieden werden. Etwaige Kompensationsmaßnahmen auf dem Gelände des Potsdamer-/Anhalter-Güterbahnhofs seien, da zeitlich versetzt, nicht ausreichend.

- Weder die öffentlichen Parkanlagen noch die künstliche Wasserfläche dienten der Erhaltung von Flora und Fauna.

Wirksamkeit der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU):

- Die UVU hätte einheitlich für alle Planungsvorhaben im zentralen Bereich, auch für das Bauleistikzentrum, durchgeführt werden müssen.
- Die Ergebnisse der UVU seien nur unzureichend berücksichtigt worden, z. B. zeige das Umweltverträglichkeitsgutachten die Düsenwirkung der geplanten Bebauungsstruktur auf und damit erhebliche Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität - dies finde jedoch im Bebauungsplan keine Berücksichtigung.
- Das Gelände des ehemaligen Potsdamer- und Anhalter-Güterbahnhofs hätte wegen der dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund der Bebauung gemäß § 8 a BNatSchG erforderlich sind, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-B 5 einbezogen werden müssen - Gebot der Konfliktbewältigung.

Zu den Bedenken und Anregungen ist folgendes zu bemerken:

- Die Verfasser der Umweltverträglichkeitsuntersuchung teilten die geäußerten Bedenken in der Form nicht. In der Wiederbelebung dieses zentralen innerstädtischen Standortes sahen sie aus gesamtstädtischer Sicht vielmehr einen Beitrag zur Schonung innerstädtischer und randstädtischer Freiräume mit der Tendenz, der Zunahme des Kfz-Aufkommens durch Vermeidung unnötigen Fahrverkehrs entgegenzuwirken. Die von den Gutachtern gemachten Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen und zur Minderung der Eingriffsfolgen wurden in die Abwägung einbezogen.

- Eine Entscheidung zum Bau der Tunnelanlage erfolgt nicht durch die Festsetzung des Bebauungsplanes, sondern bleibt der Abwägung des Planfeststellungsverfahrens vorbehalten.
- Die sich an den vorhandenen Bahnanlagen entlangziehende Belüftungsbahn wird, von Süden kommend, bis zum Potsdamer Platz offengehalten. Insofern bleibt ihre Wirksamkeit, wenn auch eingeschränkt, erhalten. Problematischer ist in der Tat die Schließung des Wärmeinselringes durch die Unterbrechung der vom Großen Tiergarten ausgehenden thermischen Ausgleichsströme. Da mit Rücksicht auf die gesamtstädtischen Belange dieser Eingriff nicht vermeidbar ist, ist beabsichtigt, durch massive Begrünungsmaßnahmen auf den Flächen des Potsdamer-/Anhalter-Güterbahnhofs die negativen Auswirkungen, insbesondere für die angrenzenden Quartiere, zumindest zu mindern. Das ist aber nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens möglich, sondern im gesamtstädtischen Rahmen zu sehen und bleibt einem anderen Verfahren vorbehalten (zum Beispiel durch Abschluß eines städtebaulichen Vertrages).
- Der Bebauungsplan setzt unter der Wasserfläche ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast fest.

Der Straßentunnel einschließlich seiner Ein- und Ausfahrten wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu prüfen sein; das ist im Bebauungsplanverfahren II-B 5 nicht möglich. Allerdings ist beabsichtigt, für den Straßentunnel ein Be- und Entlüftungssystem einzubauen, so daß an der Tunnelausfahrt keine erhöhte Schadstoffbelastung zu erwarten sein dürfte. Entsprechende Festsetzungen sind in den nachfolgenden qualifizierten Bebauungsplänen beabsichtigt.

- Eine temporäre und begrenzte Senkung des Grundwasserspiegels wird nicht zu vermeiden sein. Mit Hilfe eines Überwachungssystems und entsprechender Gegenmaßnahmen (Beregnung, Wiederversickerung, zeitliche Streckung von Baumaßnahmen u. a.) kann das Eintreten der befürchteten Folgen jedoch wirkungsvoll vermindert werden. Sämtliche Baumaßnahmen werden einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren unterzogen und unterliegen somit einer zusätzlichen Kontrolle, auch in bezug auf das Einbringen von Fremdstoffen in das Grundwasser.

Der Bebauungsplan kann jedoch diesbezügliche Festsetzungen nicht treffen (Regelungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglich), hat aber, um rechtzeitig Maßnahmen der Wasserbehörde einleiten zu können, einen Hinweis zum Grundwasserschutz aufgenommen, der die Bauherren verpflichtet, das jeweilige Bauvorhaben bereits ein halbes Jahr vor Beantragung der wasserbehördlichen Genehmigung anzuzeigen.

So wird z. B. die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz entsprechende Kontrollen der Oberflächengewässer mit Grundwasserkontakt im Großen Tiergarten durchführen und ggf. eine Wasserzuführung veranlassen. Die Überwachung schützenswerter Vegetation im gesamten Auswirkungsbereich ist ebenfalls vorgesehen.

- Der Eingriff in die Vegetation ist unvermeidbar, wenn auf die städtebaulich gewünschte Bebauung an diesem Zentralen Ort Berlins grundsätzlich nicht vollständig verzichtet werden soll. Im Plangebiet selbst werden hochwertige Grünflächen neu erstellt und Begrünungsmaßnahmen in den Straßenräumen vorgenommen, so daß die Verbindung zum Großen Tiergarten zumindest ansatzweise wieder hergestellt wird.

Die Gestaltung der öffentlichen Parkanlage ist nicht Gegenstand der Festsetzung und würde den Rahmen des Planungsinhalts überschreiten.

- Für das Planfeststellungsverfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz vorgeschrieben. Die Prüfung wird auf der Grundlage einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS), die bestimmte Anforderungen zu erfüllen hat, vorgenommen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen schreibt das Baugesetzbuch die Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung vor, jedoch ohne das erforderliche Prüfverfahren zu bestimmen. Es ist der Entscheidung der jeweils planaufstellenden Gemeinde überlassen, auf welche Weise sie sich das Prüfungs-/Abwägungsmaterial beschafft. Im Falle des Projektes Potsdamer/Leipziger Platz hat sich Berlin für eine umfangreiche und aufwendige UVU entschieden.

Die hier zu beurteilenden Planungsvorhaben (Planfeststellung und Bauleitplanung) sind jeweils so unterschiedlich, vielschichtig und umfangreich sowie zeitlich zueinander versetzt, daß ein gemeinsames Untersuchungsverfahren nicht in Betracht kommen konnte.

Dennoch hat die UVU auch Teilaspekte, die sich nicht aus der Bauleitplanung ergeben (z. B. Auswirkungen des Baustellenverkehrs im Zusammenhang mit dem Betrieb des Logistikzentrums, Wirkungen des Autoverkehrs im Straßentunnel auf das Plangebiet) mit erfaßt. Im Rahmen der UVS gewonnene Erkenntnisse sind ebenfalls in die UVU eingeflossen. Das Baulogistikzentrum ist, da nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, nur am Rande von den Verfassern der UVU betrachtet worden.

- Die Umweltaspekte stellen einen Belang dar, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit anderen Belangen abzuwägen ist. Es ist daher nicht von vornherein davon auszugehen, daß sämtliche Empfehlungen eines Umweltgutachtens auch planerisch und tatsächlich umgesetzt werden.

Erst in der Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander entscheidet sich die Auswirkung auf das Bebauungsplanverfahren.

Da der Bebauungsplan II-B 5 keine Festsetzung zur Überbaubarkeit trifft, kann auf die vorgebrachten Bedenken zur in der UVU genannten "Düsenwirkung" der Bebauungsstruktur nicht eingegangen werden.

Diese Bedenken werden in den nachfolgenden qualifizierten Bebauungsplänen in die Abwägung einbezogen werden.

- § 8 a BNatSchG sieht für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen vor, daß über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der ohnehin gebotenen Abwägung aller Belange zu entscheiden ist, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, d. h. aber auch die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der Gesamtabwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Voraussetzung für die Anwendung des § 8 a BNatSchG ist, daß aufgrund der Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Darstellungen und Festsetzungen für Ausgleichs-, Ersatz- oder Minderungsmaßnahmen sind nur innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich.

Die durch den einfachen Bebauungsplan II-B 5 ermöglichten Eingriffe (das sind im wesentlichen die öffentlichen Tiefbaumaßnahmen für die Straßen, die Fußgängerpasserelle) wurden zu einem erheblichen Teil durch die im Geltungsbereich des Planes gleichzeitig festgesetzten hochwertigen Parkanlagen an der Bellevuestraße, am Leipziger Platz und auf der Fläche des ehemaligen Potsdamer Personenbahnhofs ersetzt. Planungsrecht zur Bebauung der einzelnen Grundstücke wird erst durch die Festsetzung der qualifizierten Bebauungspläne geschaffen; eine diesbezügliche Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange kann auch erst zu diesem Zeitpunkt erfolgen.

Eine allgemeine Verpflichtung zur vollen Kompensation der Eingriffsfolgen im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht. Angesichts der Tatsache, daß die Vegetationsräume am Potsdamer und Leipziger Platz aufgrund einer politischen Ausnahmesituation entstanden sind, kann kein Zweifel daran bestehen, daß die Wiederherstellung und der Neubau von Straßenzügen in diesem Bereich auch vor dem Hintergrund von notwendigen Eingriffen in inzwischen entstandene Naturräume gerechtfertigt sind.

Das Gebot der Konfliktbewältigung wurde im Bebauungsplan beachtet.

Die durch vertragliche Regelung vorbereitete zusätzliche Einrichtung eines Stadtparks am ehemaligen Potsdamer/Anhalter Güterbahnhof ist im Hinblick auf die durch den Bebauungsplan II-B 5 ermöglichten Eingriffe nicht erforderlich und wird bei einer gesamtstädtischen Betrachtung zu beachten sein.

8. Technische Infrastruktur:

- ° Vorgaben zur Energieversorgung hätten auch wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen; der Verlauf des für den Energietransport erforderlichen Medienkanals sei mit allen Beteiligten abzustimmen.
- ° Das Grundstück Stresemannstraße 130 (Aschinger Grundstück) sollte nicht mit Leitungsrechten belastet werden.
- ° Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen der Leipziger und der Niederkirchnerstraße zerschneide das Grundstück des Bundes und damit deren Interessenbereiche (Standortbereich für Bundesministerium für Wirtschaft).
- ° Auf das Leitungsrecht unter den Arkaden an der Potsdamer Straße (Sony) sollte verzichtet werden.

Zu den Bedenken und Anregungen ist zu bemerken:

- Dem Konzept der auf das Plangebiet bezogenen zentralen Energieversorgung liegen vorrangig energie- und umweltpolitische Ziele zugrunde. Die wirtschaftliche Gesamtbilanz wird sich zumindest mittel- bis langfristig als positiv darstellen. Kurzfristige, rein betriebswirtschaftliche Kalkulationen sind insofern nachrangig.

Die für den Bau des Medienkanals erforderlichen Flächen werden durch den Bebauungsplan gesichert. Soweit die einzelnen Bauprojekte noch zu unkonkret sind, um die Trassenführung exakt abschließend festzulegen, wird dies im Zuge der nachfolgenden qualifizierten Bebauungspläne in Abstimmung mit den Beteiligten geschehen.

- Durch das Grundstück Stresemannstraße 130 führt bereits eine Leitung, deren Bestand nunmehr gesichert wird. Die Sicherung einer weiteren Leitungstrasse wird - wie unter I. Veranlassung und Erforderlichkeit dargelegt - für die Wasser- und die Gasversorgung sowie für fermeldetechnische Einrichtungen nicht zu umgehen sein.
- Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen Leipziger und Niederkirchnerstraße ist als städtebauliche Zäsur und Erschließungselement elementarer Bestandteil des Wettbewerbentwurfes des Büros Hilmer & Sattler. Die Fußgängerverbindung ist an dieser Stelle städtebaulich erwünscht und erforderlich, so daß den Bedenken nicht stattgegeben werden kann.

Um eine weitere Zerschneidung des Grundstücks zu vermeiden, wird das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Erschließung der Kindertagesstätte verlegt und diese nun direkt vom Leipziger Platz aus erschlossen.

- Innerhalb des nördlichen Gehweges der neuen Potsdamer Straße ist vorgesehen, Leitungen verschiedener Unternehmensträger zu verlegen (unter anderem Telekom). An der Verengung der Straße an den Kopfbauten am Potsdamer Platz wird die Straßenverkehrsfläche nahezu vollständig durch die künftigen Bahnhofsbauten unterbaut werden. Daher sollen nördlich der Potsdamer Straße die Leitungen ebenso wie der Gehweg unterhalb der Kopfbauten entlang geführt werden. Die Sicherung des Leitungsrechtes zugunsten der Unternehmensträger war somit erforderlich, so daß den Bedenken nicht entsprochen werden konnte.

9. Baudurchführung/Baulogistik:

- ° Generell sollten noch vorhandene Nutzer im Zuge der Bauvorbereitung der Flächen nicht unnötig vorfristig verdrängt werden, die künftige Großbaustelle wird die beiden Stadthälften in diesem Bereich ohnehin noch über viele Jahre trennen.
- ° Die Baustellen sollten auf dem Wasserweg mit Material versorgt und auch dementsprechend entsorgt werden (Aushub, Bauschutt).
- ° Auch während der langjährigen Bauphase sei ein Fußweg zwischen den U- und S-Bahnhöfen und dem Kulturforum offenzuhalten, die Führung der Buslinien sei bedarfsgerecht anzupassen.
- ° Die geplante Einrichtung eines Baustellenlogistikzentrums auf dem Gelände des Potsdamer/Anhalter Güterbahnhofs sei zunächst einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung zu unterziehen, erst danach könne mit seiner Errichtung begonnen werden.
- ° Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sei um die Fläche des Baulogistikzentrums zu erweitern, weil diese Nutzung räumlich und funktional mit dem Projekt Potsdamer/Leipziger Platz zusammenhänge und somit notwendiger Bestandteil des Bebauungsplans sei. Da der Bebauungsplan die Problematik der zu erwartenden Eingriffe auf Ebenen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens verlagere und die Problematik der logistischen Versorgung der Baustellen völlig unberücksichtigt läßt, leide er an einem schwerwiegenden, nicht heilbaren und zur Nichtigkeit führenden Abwägungsfehler. Der derzeitige Zustand der bahnfremden Nutzung sei ein Rechtsverstoß, da dies erst auf planfestgestelltem Gelände nach der Entwidmung der Planfeststellung möglich sei.

Zu den Bedenken und Anregungen ist zu bemerken:

- Das Freimachen der Flächen wird nicht immer an einen unmittelbar bevorstehenden Baubeginn gekoppelt werden können. Zum einen müssen Bauverzögerungen aufgrund etwaiger Rechtsstreite vermieden werden, zum anderen sind raumgreifende Vorbereitungsarbeiten und Provisorien notwendig, die nur mittelbar mit dem jeweiligen Bauvorhaben im Zusammenhang stehen. Konkrete Entscheidungen über die Freimachung von Flächen werden im Einzelfall getroffen.
- Der Wasserweg wird zur Beschickung und Entsorgung der Baustellen mit herangezogen. Wegen der bestehenden Begrenzung der Transportkapazität (Frequenzen, Tauchtiefen) kann hier jedoch nur ein wenn auch bedeutender Teilbetrag geleistet werden.
- Bei der Planung der Verkehrsprovisorien werden die Forderung bezüglich der Zugänglichkeit und Erschließung sowie Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu berücksichtigen sein; der Bebauungsplan kann hierzu keine Regelungen treffen.
- Die Herstellung konventioneller Baustelleneinrichtungen im Plangebiet ist zwar möglich, dies würde jedoch zu einer zeitlichen Verlängerung der Gesamtbaumaßnahmen führen. Dieser Effekt ist weder wirtschaftlich noch in bezug auf die von der Baumaßnahme ausgehenden Störung vertretbar. Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung zum Potsdamer/Leipziger Platz kommt zu der Einschätzung, daß das Logistikzentrum auf dem Bahngelände unverzichtbar und alternativlos ist (umweltfreundliche Transportmittel, drastische Reduzierung des Ver- und Entsorgungsverkehrs). Die Logistikeinrichtungen werden, soweit erforderlich, einem Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterzogen.

- Die Art und Weise der Ver- und Entsorgung einer Baustelle ist grundsätzlich nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Auch am Potsdamer/Leipziger Platz sind konventionelle Baustelleneinrichtungen durchaus möglich, so daß kein entsprechender Regelungsbedarf besteht. Der Bebauungsplan regelt langfristig die Bodennutzung; die Festsetzung einer Zwischennutzung, zum Beispiel als Baustoffzwischenlager, ist gemäß § 9 Abs. 1 BauGB nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan stellt die von dem Logistikzentrum zu belegende Fläche als Parkanlage dar, mit Rücksicht auf das Entwicklungsgebot könnte ein Bebauungsplan eine derartig vom Flächennutzungsplan abweichende Nutzung nicht festsetzen.

Die Errichtung des Logistikzentrums ist ein eigenständiges Verfahren und nicht nur für die Baustellen am Potsdamer Platz erforderlich.

Der derzeitige Zustand der gewerblichen Zwischennutzung auf stillgelegten - noch planfestgestellten - Bahngelände ist nicht zu beanstanden, da aufgrund der besonderen politischen Lage Berlins in der Vergangenheit eine Wiederaufnahme des Betriebes für unabsehbare Zeit nicht in Aussicht stand und auch heute dort eine Wiederaufnahme des Bahnbetriebes nicht absehbar ist, sondern der Flächennutzungsplan '84 sogar eine Parkanlage als künftige Nutzung ausweist.

10. Verfahren/Plandarstellung:

- ° Die Ausstellung wäre nicht übersichtlich, nicht anschaulich genug und deshalb nicht verständlich; einzelne Pläne hätten sich inhaltlich widersprochen.

- ° Es wird bemängelt, daß nicht sämtliches Material vollständig vorlag (z. B. die Umweltverträglichkeitsuntersuchung), die Planung aber bereits soweit fortgeschritten sei, daß Veränderungen kaum noch möglich sind.
- ° Die Bürgerbeteiligung solle in Form eines Volksfestes stattfinden mit ausreichend Zeit für die Diskussion über die Vor- und Nachteile sämtlicher Varianten.
- ° Der Plan sei ungenau; die vorgesehene Umgehensweise mit dem Baudenkmal Esplanade wurde nicht deutlich, er sage nichts aus über den Charakter der Parkanlagen und über die Positionen zu pflanzender Straßenbäume. Die Beschreibung der Richtfunkstrecke der TELEKOM sei unzutreffend.
- ° Die Bezeichnung MK (D) sei nicht in der Legende erläutert.

Der Straßentunnel sei mit seinen Rampen darzustellen.

- ° Die erfolgte Geltungsbereichserweiterung in den Bereich des Kulturforums hinein hätte zu einer weiteren frühzeitigen Bürgerbeteiligung führen müssen, insofern ist der Plan formfehlerhaft.
- ° Verfahrensrechtlich wird die Abwägung durch das vom Land Berlin beauftragte Architekturbüro, das die mit den Belangen der Stiftung Preußischer Kulturbesitz kollidierende Planung in den Händen hat, angezweifelt.
- ° Es könne nicht Sinn eines "koordinierenden Bebauungsplanes" sein, die Bewältigung der Auswirkungen auf die späteren Bebauungspläne zu verschieben.

- ° 97 % der Stellungnahmen zur Bürgerbeteiligung lehnten die Tunnel ab; dennoch seien die Tunnel nach wie vor im Konzept enthalten. Der Wert der Bürgerbeteiligung wird in diesem Zusammenhang angezweifelt.
- ° Der "offizielle erste Spatenstich" (11.10.1993) vor Beendigung der ersten öffentlichen Auslegung (04.10. - 12.11.1993) und damit der Vorgriff auf die Abwägung wird als Verfahrensfehler gesehen, da damit die Entscheidung vorweggenommen würde.

Zu den Bedenken und Anregungen ist zu bemerken:

- Es ist generell schwierig, die Inhalte eines förmlichen Verfahrens plakativ und allgemeinverständlich zu vermitteln. Bei den Plänen, die sich inhaltlich widersprochen haben, hat es sich um unterschiedliche Planungsstände oder um Varianten gehandelt. Dies ist aber auch deutlich zum Ausdruck gebracht worden.

Die Möglichkeiten der Darstellung eines Bebauungsplanes sind begrenzt; sie müssen der Planzeichenverordnung 1990 entsprechen. Zusätzliche Erläuterungsveranstaltungen wurden jedoch hierzu angeboten.

Im vorliegenden Fall ist allerdings nicht zu verkennen, daß sich der Senat mit seiner Grundsatzentscheidung zur Wiederbauung des Plangebietes frühzeitig festgelegt hat und daß einzelne Investoren im Vertrauen auf diese Entscheidung ihre Planungen weit vorangetrieben haben.

Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung lag zwar in der endgültigen Fassung noch nicht vor, die wichtigsten Ergebnisse konnten aber in der Ausstellung präsentiert werden.

- Die Beteiligung der Bürger am Verfahren entsprach der gesetzlichen Grundlage, so daß diesem Belang nicht entsprochen werden kann.
- Das Baudenkmal Esplanade ist gemäß Planzeichenverordnung korrekt nachrichtlich dargestellt. Die Überlagerung von Denkmaldarstellung und Darstellung von Straßenverkehrsflächen macht den planerischen Konflikt deutlich, der letztendlich durch die Planfestsetzung entschieden wird.

Der Bebauungsplan trifft überwiegend Festsetzungen über Flächen und deren Nutzungsarten. Mit der Bezeichnung "öffentliche Parkanlage" ist der Charakter dieser Flächen ausreichend beschrieben. Der in dem ausgelegten Plan fehlende Zusatz "öffentlich" wird zur Konkretisierung in den Plan aufgenommen.

Das Planzeichen "Anpflanzung von Bäumen" bezieht sich auf das ehemalige Naturdenkmal "Lindenallee Alte Potsdamer Straße". Die Lindenallee stellt sich als solche durch zeichnerische Festsetzung dar. Diese ist an die Stelle der ehemaligen Schutzverordnung getreten und erfaßt auch die Pflanzposition für die Bäume.

Die Beschreibung der Richtfunkstrecke wird korrigiert; insofern wird den Bedenken entsprochen.

- Die Bezeichnung MK (D) wird durch die textliche Festsetzung Nr. 17 erläutert.

Der Straßentunnel ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, insofern ist seine mögliche Trasse im wesentlichen lediglich als zeichnerischer Hinweis im Plan enthalten.

- Vom Beginn des Verfahrens an hat der Bebauungsplan einen Teil des Kulturforums südöstlich des Kammermusiksaals und der Philharmonie erfaßt. Die Geltungsbereichserweiterung um das Grundstück der Staatsbibliothek und ein kurzes Stück der neuen Potsdamer Straße erfolgte vor der öffentlichen Auslegung.

Da gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erweiterung durchgeführt wurde, war das vom Gesetz her ausreichend.

- Eine Abwägung der Belange im Bebauungsplanverfahren ist eine hoheitliche Aufgabe, die von der Verwaltung wahrzunehmen ist. Die Befürchtung, daß ein Architekturbüro hier eine Bevorzugung einbringen könnte, ist unbegründet.
- Ein einfacher Bebauungsplan kann nur die Belange in die Abwägung einbeziehen, die er aufgrund seiner Festsetzungen beurteilen kann. Da der einfache Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß der Nutzung trifft, kann in der Abwägung zum Beispiel nicht auf diese hohe Bebauungsdichte und deren Ausgleich eingegangen werden, sondern das kann erst in den folgenden, qualifizierten Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

Alle Belange, die im einfachen Bebauungsplan zu berücksichtigen waren, sind in die Abwägung eingestellt worden.

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind im Bebauungsplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Belange erhalten ihre Gewichtung nicht aus der Quantität heraus, sondern durch ihre Stellung im Verfahren.

- Der "erste Spatenstich" ist nur als politisches Signal (Symbol) zu werten und als Wille des Landes Berlin an dieser ehemaligen Trennstelle der beiden Stadthälften wieder ein Zentrum aufzubauen, das die Stadthälften miteinander verbindet.

Er hat auf das Bebauungsplanverfahren keine Auswirkungen und ist auch nicht Bestandteil dieses Verfahrens, zumal der Bebauungsplan II-B 5 für die privaten Bauflächen ohnehin kein Baurecht schafft, sondern nur die Art der Nutzung ausweist.

Im Rahmen der Planauslegung vorgebrachte Bedenken und Anregungen haben zusammengefaßt zu folgenden Planänderungen und Änderungen von Festsetzungen geführt:

- Präzisierung der Erweiterungsflächen für die Staatsbibliothek
- Festsetzung der Fläche des Grundstücks der Staatsbibliothek einschließlich der Erweiterungsflächen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Bibliothek und Anlagen für kulturelle Zwecke" (zugunsten der Stiftung Preußischer Kulturbesitz)
- Wegfall des zugunsten der Nachbargrundstücke vorgesehenen Fahrrechts auf dem Grundstück der Staatsbibliothek
- Veränderung des geplanten Kurvenverlaufs der neuen Potsdamer Straße und Vergrößerung der Distanz zum Kammermusiksaal um mehr als 20 m
- Berücksichtigung des Baudenkmals Esplanade in größerem Umfang als zu Verfahrensbeginn vorgesehen
- Verlagerung von Kindertagesstättenstandorten in weniger durch Lärm und Luftschadstoffe belastete Bereiche

- Beibehaltung der Straßenbahnplanung, wenn auch mit geänderter Linienführung
- Veränderung diverser Leitungsführungen, insbesondere des Medienkanals
- Korrektur einiger Plandarstellungen
- Berücksichtigung folgender UVU-Empfehlungen:
 - Maßnahmen zum Grundwasserschutz
 - Schutz zu erhaltender Vegetation, dies betrifft besonders Teile der Lindenallee

Die Änderungen fanden im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 3. Februar 1994 ihren Niederschlag.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs hat der Entwurf des Bebauungsplanes nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 28. Januar 1994 in der Zeit vom 7. Februar 1994 bis einschließlich 7. März 1994 erneut öffentlich ausgelegen.

Die umfangreich vorgebrachten Bedenken und Anregungen betrafen zusammengefaßt die Bereiche:

1. Verkehr:

Straßenverbindungen/Einteilung der Straßenverkehrsfläche:

- Die Lennéstraße sollte bevorzugt als Sackgasse, auf keinen Fall jedoch als Durchgangsstraße ausgebildet werden. Dadurch würde in diesem Bereich störender überörtlicher Verkehr vom Naherholungsgebiet Großer Tiergarten ferngehalten werden.
- Die nur noch begrenzt lebensfähige Platane sollte auch als Naturdenkmal nicht die dauerhafte Lage der neuen Potsdamer Straße bestimmen. Aus der geplanten Führung der Straßenbahn ergäbe sich ebenfalls keine Begründung für eine Verlegung der neuen Potsdamer Straße und für die vorgesehene Straßenbreite.
- In der neuen Potsdamer Straße sollten Gehwegbreiten von je 9 m festgesetzt und ausreichender Platz für Radfahrwege vorgesehen werden.
- Die gegenüber dem ersten Auslegungsstand geänderte Führung der neuen Potsdamer Straße ändere nichts an der Problematik in bezug auf das Kulturforum im allgemeinen und die Konzertbauten im besonderen. Auch die Reduzierung der Parkflächen wird bemängelt.
- Die Leipziger Straße sollte mit drei Fahrspuren zuzüglich Linksabbiegerspuren ausgebaut werden, um den Anforderungen des Durchgangsverkehrs zu genügen.
- Es wird kritisiert, daß die Festsetzung der Leipziger Straße in einer Breite von 22 m den verkehrlichen Anforderungen nicht gerecht werden könne. Es wird vorgeschlagen als zusätzliches leistungsfähiges öffentliches Verkehrsmittel eine Magnetbahn

zu errichten. Diese Magnetbahn sollte die Regierungsbauten in Berlin-Mitte, die Neubauten im Bereich des Potsdamer Platzes und des Spreebogens mit dem Flughafen Tegel verbinden.

- Die Einmündung der Bevellevue- in die Ebertstraße solle genauso aufgegeben werden, wie diejenige der alten Potsdamer Straße in die neue und der alte Verlauf der neuen Potsdamer Straße sollte erhalten werden, weil sie ein Zeugnis der Städtebaukunst der 50er und 60er Jahre sei.
- Die Beibehaltung der Straßenbahnplanung im Zuge der Leipziger Straße sowie der zügige Straßenbahngleisbau in den Westteil der Stadt - besonders in den Straßenzügen Bellevue-, Tiergartenstraße, Potsdamer Straße und Ebert-, Stresemannstraße - wird gefordert.
- Die Zufahrtstraßen zum Potsdamer Platz müßten schmaler werden, um den zufließenden Fahrverkehr und damit den Abgasausstoß zu beschränken.

Es werden eine unterirdische Fahrradstation unter der südlichen und eine Umweltstation mit angeschlossenem Informationsbüro unter der nördlichen Grünfläche des Leipziger Platzes gefordert.

- Fahrspuren und Stellplätze müßten rigide beschränkt werden. Auf einem Stellplatznachweis im Bebauungsplanbereich müßte grundsätzlich verzichtet werden. Die von Daimler-Benz auf dem Gleisdreieck gewünschten Stellplätze müßten ersatzlos entfallen.

- Das modal-split sei mindestens von 80 : 20 auf 90 : 10 zu verändern, da sonst die Fahrgeschwindigkeit in der neuen Potsdamer Straße lediglich 6 - 10 km/h betragen würde. Zudem würde SenVuB das Verhältnis von 80 : 20 nur auf den zu erwartenden Verkehrszuwachs beziehen.
- Die Verkehrsgutachten wurden so interpretiert, daß sie das Verkehrsaufkommen überschätzen. Falls das Verkehrsaufkommen geringer als erwartet ist, erübrigen sich die nicht unproblematischen unterirdischen Zufahrten. Daher seien diese im koordinierten Bebauungsplan zu streichen.
- Es wird angemahnt, die Gehrechte zwischen Leipziger Straße und Niederkirchnerstraße und im nördlichen Anschluß zwischen der Leipziger Straße und der Voßstraße - in Verlängerung der Straße An der Kolonnade - zu ermöglichen. Zuletzt genanntes Gehrecht solle mit einer "Nichtbebauung" einher gehen, um die Durchlüftungssituation zwischen Leipziger Straße und Ministergärten zu verbessern.

Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr/schienengebundene Güterversorgung

- Die geplante U-Bahnlinie 3 sei nicht erforderlich, da das Plangebiet durch andere öffentliche Verkehrsmittel ausreichend erschlossen sei.
- Die S-Bahnlinie 21 sollte, zumindest bis zum Potsdamer Platz, planungsrechtlich gesichert werden. Die S 21 sei wichtiger als die Straßenbahn, U 3 und Regionalbahn; die zum Teil bereits vorhandenen Straßenbauwerke könnten so sinnvoll genutzt werden.

Vorhandene technische Vorleistungen würden bei Verzicht auf die S 21 genauso endgültig aufgegeben wie die Option auf spätere Realisierung.

- Der Bebauungsplan verhindere die Installierung innovativer schienengebundener Güterversorgungssysteme.
- Das Entfallen der S 21 als gradlinige Nord-Süd-Verbindung der Südstrecken mit dem Lehrter Fernbahnhof erzeuge erhebliche zusätzliche Umsteigevorgänge auf Bahnhöfen, die dafür nicht ausgelegt seien.
- Die vorgesehenen Tunnelbauten unter dem Planungsgebiet stellten keine Problemlösung dar, da die Realisierung des Eisenbahnringkongzeptes den Eisenbahntunnel überflüssig machen würde und der Straßentunnel keinerlei Entlastung für den Oberflächenverkehr bringe.
- Die Untertunnelung des Tiergartens wird abgelehnt, da sie für Mensch und Tier eine Katastrophe sei. Der überörtliche Verkehr würde durch dieses Angebot angezogen.
- Es wird bemängelt, daß der Koordinierungsbebauungsplan Elemente des Tiergartentunnels ausweise (Zufahrten zur Tiefgarage, Fern- und U-Bahntunnel sowie die öffentliche Grünfläche "Prachtgleis" oberhalb eines Tunnelteilabschnittes). Dadurch würden dem Tunnelprojekt Genehmigungstatbestände geschaffen, obwohl dieses noch nicht einmal bis zur öffentlichen Auslegung gelangt sei. Wird der Bebauungsplan II-B 5 festgesetzt, würde die Tunnelplanung ohne öffentliche Beteiligung integriert und damit das eigentliche Planungsverfahren hintergangen. Es wird eine Ermüdungstaktik gegenüber den Trägern der öffentlichen Belange und den interessierten und betroffenen Bürger vermutet.

Der Bebauungsplan präjudiziere die Tunnelbauten; entweder muß er die Planfeststellung abwarten oder Alternativen aufzeigen.

- Die "Umgrenzung des Raumes für geplante Fern- und Regionalbahn" sollte auch im Bereich des ehemaligen Potsdamer Platzes nicht durch andere Darstellungen überdeckt werden.

Auf folgende, bisher nicht erfaßte Bauwerke wird hingewiesen:

- Notausstiege südlich der Lennéstraße,
- Druckausgleichswerke südlich und nördlich des Regionalbahnhofes,
- neue Zugänge zu U- und S-Bahn beiderseits der Leipziger Straße (sogenannte Torhäuschen).

Soweit Anregungen und Bedenken mit denen aus der öffentlichen Auslegung vom 4. Oktober bis 12. November 1993 vergleichbar oder identisch sind, wird auf die Abwägung zu dieser Auslegung verwiesen. Zu den vorgebrachten und noch nicht behandelten Bedenken und Anregungen ist zu bemerken:

Zu Straßenverbindungen/Einteilung der Straßenverkehrsfläche:

Die Gewichtigkeit der zukünftigen Straßen wird im Bebauungsplan nur mittelbar über die Straßenbreite festgesetzt. Die für die Lennéstraße aufgenommene historische Breite läßt lediglich eine Fahrspur je Richtung zu. An der Kreuzung Lennéstraße/Entlastungsstraße hat die Nord-Süd-Verbindung des Straßentunnels deutliche Priorität.

Beides spricht gegen die Ausbildung der Lennéstraße als Durchgangsstraße. Dennoch kann auf diese Verbindung aus Kapazitätsgründen und im Hinblick auf die angestrebte Entzerrung der Verkehrsströme nicht verzichtet werden. Entsprechend dem historischen Vorbild ist auf der nördlichen Straßenseite kein Gehweg vorgesehen. Die historische Grenze des Großen Tiergartens wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Entsprechend den Zielsetzungen des Parkpflegewerkes soll diese "Kante" durch eine Allee, ähnlich wie sie heute schon an der Ebertstraße zu sehen ist, betont und durch eine dichte Randbepflanzung von der Lennéstraße abgeschirmt werden.

- Das Naturdenkmal ist durchaus zu beachten, entscheidendes Kriterium für die geplante Straßenverlegung ist aber die hauptsächlich städtebaulich zu begründende Ausbildung von Leipziger Straße und neuer Potsdamer Straße als eindeutige Ost-West-Verbindung. Die Straßenbahn ist insofern für die Festlegung der Straßenbreite von Bedeutung, als der Mittelstreifen ausreichend Aufstellfläche für Fußgänger bieten muß, damit eine gefahrlose Überquerung überhaupt möglich ist. Die Barrierewirkung der Straße wird dadurch verringert.
- Nach Abwägung der von mehreren Stellen, insbesondere auch von Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken ist auf die verbindliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan verzichtet worden. Die Absicht, den Straßenräumen gestalterische Qualität zu verleihen und sie in Teilabschnitten zu attraktiven Aufenthaltsbereichen zu machen, wird dadurch nicht aufgegeben, ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Da es sich bei Straßenverkehrsflächen um Flächen des Landes Berlin handelt, kann auf eine Selbstbindung der öffentlichen Verwaltung verzichtet und davon ausgegangen werden, daß alle Belange ausreichend berücksichtigt werden. Im übrigen gehören gemäß § 2 Berliner Straßengesetz unter anderem Gehwege und Radwege zur öffentlichen Straße.

Die erneute Vergrößerung des Abstandes der neuen Potsdamer Straße zu den Konzertbauten ist keine Maßnahme, die sich aus dem Schall- und Erschütterungsgutachten zwingend herleiten läßt. Aber mit der Veränderung des Straßenverlaufs der Potsdamer Straße ist den Bedenken im Rahmen des Möglichen insofern stattgegeben worden; der Abstand vergrößert sich zwischen Kammermusiksaal und künftiger Straßenbegrenzungslinie um immerhin 20 m.

- Die Leipziger Straße wird entsprechend ihrer eingemessenen historischen Breite von 22,80 m festgesetzt. Diese Breite darf aus bauhistorischer und stadtstruktureller Sicht nicht verändert werden, so daß es daher auch nicht möglich ist, ein oberirdisches öffentliches Verkehrsmittel durch die Leipziger Straße zu führen. Für die Straßenbahnplanung wird ein eigenes Planfeststellungsverfahren zur Festlegung technischer Details erforderlich; sie ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Es kann aber davon ausgegangen werden, daß die für die Straßenbahntrasse erforderliche Fläche in der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt wurde.
- Den Belangen hinsichtlich der Festsetzung der Gehrechte für die Allgemeinheit zwischen Leipziger Straße und Niederkirchnerstraße und Leipziger Straße und Voßstraße wurde entsprochen. Sie sind Gegenstand der Festsetzung. Ob sie allerdings auch von der Bebauung freigehalten werden können, zum Beispiel

als Belüftungsschneise, kann erst in den Bebauungsplanverfahren der nachfolgenden qualifizierten Bebauungspläne entschieden werden.

Zu Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr/schienegebundene Güterversorgung:

- Quantitativ ist die Nachfrage im Ziel- und Quellverkehr durch die vorhandenen öffentlichen in der Kapazität ausreichenden Verkehrsmittel, ergänzt um Regionalbahnstrecken, zu decken.

Rechnerisch ist es somit möglich, auf die S 21 zu verzichten, unter anderem, weil die Nord-Süd-Verbindung bereits heute sehr leistungsfähig ist.

Die Ost-West-Verbindung ist hingegen qualitativ unzureichend ausgebildet, so daß die Trasse der geplanten U 3 im Bebauungsplan zu berücksichtigen ist.

Durch die Festsetzung von Verkehrsflächen und die Berücksichtigung von Bahnanlagen unterschiedlicher Kategorien ermöglicht der Bebauungsplan durchaus auch die Einrichtung von schienegebundenen Güterversorgungssystemen; er sieht derartige Systeme allerdings nicht ausdrücklich vor, da über deren Einsatz auch weniger auf bauleitplanerischer Ebene zu entscheiden ist.

- Die kritisierten Tunnelanlagen unterliegen einem eigenen Planungsverfahren; der Bebauungsplan berücksichtigt die Planungen zu den Verkehrsanlagen, indem er keine Festsetzungen trifft, die die Verwirklichung dieser Planung unmöglich machen. Der Bebauungsplan schafft jedoch kein Baurecht für diese Verkehrsanlagen; die Umsetzung des Bebauungsplans ist unabhängig vom Verlauf und vom Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens.

Die Tunnelanlagen sind nicht nachrichtliche Übernahmen, sondern Hinweise des Bebauungsplanes auf beabsichtigte Vorhaben, an die die Gemeinde bei ihren Planungen und Maßnahmen noch nicht gebunden ist.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerpasserelle - erfolgt unabhängig von geplanten Tunnelbauten; sie ist unter anderem erforderlich für die Abwicklung des Fußgängerverkehrs im Bereich des Potsdamer Platzes, der nicht angemessen durch oberirdische signalgeregelte Übergänge bewältigt werden kann, berücksichtigt jedoch freizuhaltende Flächen und Ebenen.

- Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche auf dem angesprochenen "Prachtgleis" ist kein Element der Tunnelplanung, sondern war wichtiger Bestandteil des Raumkonzeptes von Hilmer & Sattler. Sie ist unter anderem erforderlich als Ausgleichsmaßnahme für Festsetzungen des Bebauungsplanes und zugleich eine Grünverbindung vom Tiergarten zum Gleisdreieck.
- Unterirdische Zufahrten sind im Bebauungsplan II-B 5 dargestellt. Entsprechende Regelungen werden in den nachfolgenden qualifizierten Bebauungsplänen getroffen.

Zu den Bedenken bezüglich der Darstellung der "Umgrenzung des Raumes für geplante Fern- und Regionalbahn" ist folgendes zu bemerken:

Die Lesbarkeit der Darstellung sich überdeckender Linien ist schwierig. Zur Klarstellung wird daher im Bebauungsplan in der Planzeichnung entlang der Fläche, die für die künftige Planfeststellung freigehalten wird, der Schriftzug "in Aussicht genommenes Bahngelände" aufgenommen, so daß die Abgrenzungslinie damit eindeutig zugehörig zu dieser Fläche definierbar ist.

Die dem Planfeststellungsverfahren unterliegenden Bahnbauwerke sind im Bebauungsplan flächenmäßig bezüglich der Freihaltung berücksichtigt worden; der Plan stellt die künftigen Bahnanlagen aber nicht in ihren Einzelheiten dar. Das bleibt der Planfeststellung vorbehalten.

2. Kulturforum:

- Die Distanz zwischen Kammermusiksaal und veränderter Straßenführung der neuen Potsdamer Straße sei noch immer zu gering, zumal Kammermusiksaal und Tiefgaragen in einer gemeinsamen Betonwanne gebaut wurden, die - als Einheit betrachtet - noch näher an die vorgesehene Trasse der neuen Potsdamer Straße reicht als der Kammermusiksaal, so daß Erschütterungswellen auf diese Weise auf die Bauten des Kulturforums übertragen werden könnten.
- Der Einwand gegen die Zerstörung des Pentagons des Philharmoniegrundstückes wäre unbeachtet geblieben.

Zu den vorgebrachten Bedenken ist zu bemerken:

Die Abwägung zur öffentlichen Auslegung vom 4. Oktober 1993 bis 12. November 1993 führte bereits zur Änderung der Straßenführung der Potsdamer Straße. Bei Berücksichtigung aller weiteren planungsrelevanten Belange ist eine nochmalige Änderung der Potsdamer Straße nicht möglich; städtebauliche Belange haben hier den Vorrang erhalten.

3. Staatsbibliothek:

- Das nordwestliche Staatsbibliotheksgrundstück sei für eine Bebauung unbrauchbar, da die unterirdische Bebaubarkeit durch die geplante U-Bahn und das Naturdenkmal verringert würde. Der Fortfall der Stellplätze stelle eine Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit der Staatsbibliothek dar.
- Die südliche Staatsbibliotheks-Erweiterungsfläche sei funktionell und gestalterisch ungeeignet und würde die Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter durch fehlendes Tageslicht beeinträchtigen.
- Die Staatsbibliotheks-Erweiterungsfläche wird als zu klein abgelehnt und sollte daher vergrößert werden, um die Leistungsfähigkeit der Staatsbibliothek dauerhaft zu sichern.
- Baumaßnahmen könnten die Standfestigkeit des Gebäudes der Staatsbibliothek gefährden.

Die vorgebrachten Bedenken bezüglich der Erweiterungsfläche der Staatsbibliothek wurden bereits ausführlich im Rahmen der Abwägung der öffentlichen Auslegung vom 4. Oktober 1993 bis 12. November 1993 behandelt. Es ist geplant, die Erweiterungsfläche hauptsächlich für unterirdische Magazinbauten zu nutzen; der tiefliegende U-Bahntunnel steht einer solchen Nutzung nicht grundsätzlich entgegen; die als Naturdenkmal eingetragene Platane schränkt die Nutzbarkeit der Fläche nicht nachhaltig ein. Stellplätze können oberhalb der unterirdischen Bauwerke gegebenenfalls erhalten werden, wegen der künftig verbesserten Erreichbarkeit der Staatsbibliothek mit öffentlichen Verkehrsmitteln wäre eine Reduzierung der Anzahl der Stellplätze sogar sinnvoll. Die Darlegung der Gewichtung der Belange bewirkt keine Änderung des Bebauungsplanes.

4. Wasserfläche:

- Die Wasserfläche diene nur der Ästhetik und hätte keinerlei ökologisch wertvolle Funktion.
- Sie sollte zu einer Grünfläche umgewandelt werden, da eine Wasserfläche den regelmäßigen Windgeschwindigkeitsüberhöhungen keinen Widerstand bieten könne. Außerdem hätte der "See" keine lufthygienische Relevanz und würde ohne künstliche Sauerstoffzufuhr ständig zum Umkippen tendieren.
- Eine Wasserfläche führe zu einer Versiegelung und erfordere zudem höhere Bau- und Unterhaltskosten als eine Grünfläche.
- Außerdem gefährde sie das Fundament der Staatsbibliothek; den Bedenken der ersten öffentlichen Auslegung - Tiefbauprobleme bei der Gründung - sei bisher nicht nachgegangen worden.

Bezüglich der befürchteten Probleme bei der Gründung wird auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen. Gemäß § 13 Bauordnung Berlin darf die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes des Nachbargrundstückes nicht gefährdet werden. Die Befürchtungen sind insofern unbegründet. Ansonsten wird auf die Abwägung zur öffentlichen Auslegung vom 4. Oktober bis 12. November 1993 verwiesen.

5. Naturdenkmal/Esplanade:

- Die Maßnahmen zum Erhalt des Naturdenkmals "Alte Potsdamer Straße" seien unzureichend. Es sei nicht sichergestellt, wie die Bäume die Bauarbeiten überleben könnten.

- Das Naturdenkmal Lindenallee "Alte Potsdamer Straße" müsse vollständig erhalten bleiben und dürfe nicht dem Straßentunnel und dem Musiktheater geopfert werden. Das Baudenkmal Esplanade sei an Ort und Stelle zu erhalten.
- Die nachrichtliche Übernahme des Gebäudes des Grandhotels Esplanade sollte nicht als Baukörperausweisung erfolgen, da dies im Widerspruch zu einer Vereinbarung zwischen Eigentümer und Senat stehe. Der Hinweis zur Verlagerung der in die Straßenverkehrsfläche hineinragenden Gebäudeteile sei unzureichend.

Wie bereits in der Abwägung zur ersten öffentlichen Auslegung ausführlich dargelegt, sieht der Bebauungsplan sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen zum Schutz der Lindenallee der alten Potsdamer Straße vor. Bezüglich der Möglichkeiten, die ein Bebauungsplanverfahren hat, sind alle Maßnahmen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden und führten zu oben genannten Festsetzungen.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Schutz der Lindenallee planungsrechtlich übernehmen, konnte im Zusammenhang der städtebaulichen Neugestaltung die Verordnung zum Schutz des Naturdenkmals aufgehoben werden.

Eine nachrichtliche Übernahme eines Baudenkmals in einem Bebauungsplan kann entsprechend der Planzeichenverordnung nur durch eine zeichnerische Darstellung erfolgen; ein Widerspruch ist hier nicht erkennbar.

Die Aufnahme eines Hinweises zur Verlagerung von Gebäudeteilen ermöglicht auf beabsichtigte Vorhaben hinzuweisen. Eine entsprechende Regelung kann erst im nachfolgenden qualifizierten Bebauungsplan, der Festsetzungen zur Bebaubarkeit trifft, aufgenommen werden.

6. Gemeinbedarfsflächen:

- Köthener Straße:

- Es sei zu prüfen, ob die hier geplanten öffentlichen Einrichtungen (Kindertagesstätte, Schule) überhaupt erforderlich seien, da bereits Schulen in der Dessauer Straße und der Stresemannstraße existieren.

- künftige Linkstraße:

Die Freifläche der Kindertagesstätte sei auf dem Baugrundstück unterzubringen, da die Belastung der öffentlichen Parkanlage durch die Kindertagesstättenfreifläche nicht vertretbar sei.

- Lenné-Dreieck:

Es wird gefordert, den Kindertagesstättenstandort aus Gründen der Luftschadstoffbelastung in den geplanten Park zwischen der Lennéstraße und der Bellevuestraße zu verlegen.

Hierzu ist folgendes zu bemerken:

- zur Köthener Straße:

Von den Fachverwaltungen auf Senats- und Bezirksebene ist der Standortbedarf bestätigt worden. Die erwähnten Schulen in der Dessauer Straße und in der Stresemannstraße können die dort bestehende Nachfrage schon jetzt nicht decken und sind daher nicht in der Lage, Versorgungsfunktionen für die im Plangebiet entstehenden 2 500 Wohnungen zu übernehmen. Den Bedenken kann also nicht entprochen werden.

- zur künftigen Linkstraße:

Die Freifläche einer Kindertagesstätte sollte grundsätzlich auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehen. Die besondere Situation in dem zentralen, künftig hochverdichteten Stadtraum erfordert jedoch eine von diesem Grundsatz abweichende Einzelösung. Eine qualitätvolle Kindertagesstättenfreifläche wäre an dieser Stelle des Kerngebietes nur zu Lasten des städtebaulichen Konzeptes realisierbar. Die durch eine Fußgängerbrücke mit der Kindertagesstätte verbundene Freifläche kann gestalterisch durchaus zufriedenstellend in die künftige Parkanlage einbezogen werden.

- zum Lenné-Dreieck:

Da die Luft im Einflußbereich des Verkehrsknotens Kemperplatz relativ stark belastet sein wird, hat diese Erkenntnis zur Verlagerung des Standortes in den Blockinnenbereich geführt.

7. Energiezentrale

- Auf die Energiezentrale sollte verzichtet werden, da sie sich städtebaulich nicht einfüge und eine erhebliche Belastung durch Lärm- und Abgasemissionen befürchtet wird.
- Es wird davon ausgegangen, daß die als "Energiezentrale" ausgewiesene Fläche nicht vollständig durch diese Nutzung in Anspruch genommen wird, so daß auch das Umspannwerk auf dem Grundstück "Energiezentrale" errichtet werden könnte. Vorbehaltlich notwendiger technischer Prüfungen sollten diese Umstände in der "textlichen Fassung" (der Begründung) berücksichtigt werden.

Zu den Bedenken und Anregungen ist zu bemerken:

- Die stadtgestalterische Einbindung der Energiezentrale soll durch ein an der Stresemannstraße vorgelagertes Büro- und Geschäftshaus gewährleistet werden. Lärmemissionen sind durch bauliche und technische Maßnahmen auszuschalten. Art und Umfang der Abgasemission sind abhängig von dem noch nicht endgültig festgelegten technischen Konzept, diese Emissionen werden aber die auftretenden Werte bei einer Versorgung durch Einzelanlagen deutlich unterschreiten.

Verbindliche Maßnahmen der einzelnen Vorhaben sowie ihre städtebauliche Einordnung können jedoch erst in dem nachfolgenden qualifizierten Bebauungsplan gesichert werden. Der Bebauungsplan II-B 5 weist lediglich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen "Energiezentrale Kraft-Wärme-Kopplung" und "Umspannwerk" aus.

Im erforderlichen Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz werden dann Festlegungen über die zulässigen Emissionswerte und die im einzelnen zu ergreifenden Maßnahmen getroffen.

- Im Falle eines geringeren Flächenbedarfes als bisher angenommen, kann dies unter planungsrechtlichen Aspekten auch zu einem späteren Zeitpunkt - zum Beispiel zur Festsetzung des qualifizierten Bebauungsplanes I-16 - Berücksichtigung finden.

8. Leitungsrechte:

- Die Telekom wünscht ein Leitungsrecht unter dem Gemeinbedarfsstandort Köthener Straße, zu den Kindertagesstättenstandorten, unter der Arkade an der neuen Potsdamer Straße im Bereich der debis-Bebauung, in Bauflächen nördlich vom Reichpietschufer und westlich der "schmalen" gewordenen Entlastungsstraße.
- Die Beschreibung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Leitungsrechtes der Wasserfläche sei mißverständlich.
- Der Koordinatenpunkt K 34 existiert zweimal, dies sei zu korrigieren.
- Die Beschreibung der Richtfunkstrecken im Hinweis Nr. 5 sei zu ungenau.

Hierzu ist zu bemerken:

- Leitungen der Telekom verlaufen üblicherweise nicht unterhalb von Gebäuden, der Gemeinbedarfsstandort sollte mit der erforderlichen Leitung südlich umgangen werden. In bezug auf die Leitungstrassen zu den Kindertagesstättenstandorten werden die zu begünstigenden Leitungsverwaltungen künftig nicht mehr

einzelnen genannt. Mit der Belastung der Flächen für Leitungsrechte der jeweiligen Unternehmensträger ist ein ausreichender Rahmen vorgesehen, der in den nachfolgenden Verfahren entsprechend konkretisiert werden kann.

Im Bereich der erwähnten Arkade können aus Platzmangel keine Leitungsrechte eingeräumt werden, hier ist in das Straßenland auszuweichen. Die Erweiterungsflächen der Staatsbibliothek nördlich vom Reichpietschufer bleiben von Leitungen frei, da der Gehweg oder die Fahrbahn zur Verfügung stehen. Die westlich der künftigen Entlastungsstraße verlaufenden Leitungen der Telekom liegen in derzeitig gewidmeten Straßenland außerhalb des Geltungsbereiches, über die Sicherung dieser Leitungen werden Regelungen außerhalb dieses Bebauungsplanes zu treffen sein.

- Die Beschreibung des Leitungsrechtes im Bereich der Wasserfläche wird beibehalten, in die Begründung wurden entsprechende Erläuterungen aufgenommen.

Die Koordinatenpunktbezeichnung und die Beschreibung der Richtfunkstrecken sind korrigiert beziehungsweise ergänzt worden.

9. Baulogistik:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte auf die Fläche des Baulogistik-Zentrums ausgeweitet werden, da es in direktem Zusammenhang mit den Vorhaben des Bebauungsplanes stehe.
- Es wird gefordert, den Eingriff der Baulogistik-Einrichtungen auf dem Gleisdreieck zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen.

- Auf dem Gleisdreiecksgelände sollten keine Grün- und Spielflächen ohne Integration der bestehenden Gartenkolonie angelegt werden, wegen der Sauerstoffproduktion und der Nutzung als Erholungsgebiet.
- Das ursprüngliche Naturparkkonzept auf dem Gleisdreieck sollte umgesetzt werden, um Kleingärten zu erhalten und um eine dortige Bebauung zu verhindern.

Es ist bereits dargelegt worden, daß das Gelände des Baulogistikzentrums nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist und es wird demzufolge im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht über die Nutzung dieser Fläche außerhalb des Geltungsbereiches entschieden.

10. Kerngebietsausweisung (Bebauung):

- Die Festsetzung als Kerngebiet sowie die Festsetzung einer hohen Geschosßflächenzahl werden kritisiert. Die negativen ökologischen Auswirkungen der hohen Baudichte und der Verkehrsdichte gefährden die Gesundheit der Bewohner. Es werden umfassende Grünmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.
- Es wird bemängelt, daß die Bebauung nicht reduziert wurde, um die Umweltbelastungen zu verringern, die durch vorgesehene hohe Geschosßflächenzahlen und wegen der Baugrundverhältnisse extrem tiefe Fundamente erfordere.
- Die Hochhäuser am Potsdamer Platz würden bei ungünstigen Windverhältnissen negative Lücken-, Düsen- und Staueffekte auslösen und sollten daher auf Berliner Traufhöhe reduziert werden.

- Eine Verlegung der Wohnungen, Spielplätze sowie Alten- und Kindertagesstätten an die dem Verkehr abgewandten Grünflächen wird angeregt.

Da der Bebauungsplan II-B 5 kein Maß der Nutzung im einzelnen festsetzt, sondern lediglich Kerngebiet ausweist, werden die Anregungen und Bedenken in die Abwägung der nachfolgenden qualifizierten Bebauungspläne einbezogen.

11. Umwelteinwirkungen:

- Obwohl der II-B 5 kein Maß der baulichen Nutzung festsetze, mache seine Begründung deutlich, daß die UVU-Empfehlungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei weitem unterschritten werde. Damit wird das vom Bundesverwaltungsgericht (Az.: 4 A 4/92) bekräftigte Gebot außer Acht gelassen, im Falle der Unvermeidbarkeit des Eingriffs mögliche Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, daß der II-B 5 keine Ausgleichsabgabe (§ 14 (6) NatSchutzGBln) für den Fall vorsieht, daß inner- und außerhalb des Planungsgebietes keine weiteren Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden können.

Daher wird gründliche Überarbeitung der Planungen unter Einbeziehung der UVU bzw. UVP, unter besonderer Berücksichtigung des Eingriffs in den Grundwasserkörper, der stadtklimatischen Veränderungen und Verschlechterungen angeregt sowie wegen der Verwobenheit der verschiedenen Großprojekte eine entsprechende Gesamtplanung, die die Wirkungen auf Natur und Umwelt angemessen darstelle und alle Schritte eines ordentlichen Planungsverfahrens beinhalte.

- Die öffentliche Parkanlage über der Fern- und Regionalbahntrasse liege ungünstig, weil sie baubedingt erst zu einem späten Zeitpunkt hergestellt werden könne.
- Die Verbauung der Frischluftschneise sei so zu verändern, daß deren wesentliche Funktion erhalten bleibe, um Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Bezirke zu vermindern. Ergänzend dazu solle der Grünzug von Gleisdreieck bis Tiergarten erhalten bzw. eingerichtet werden. Darin sollte eine Fuß- und Radwegeverbindung enthalten sein.
- Die am Gleisdreieck durch die Deutsche Bahn AG vorgesehene Bebauung werde die Nord-Süd Klimaschneise zusätzlich beeinträchtigen. Um die Klimaauswirkungen auf den Großen Tiergarten möglichst gering zu halten, solle das Bauvolumen am Potsdamer Platz gesenkt werden und grundsätzlich nur dann möglich sein, wenn das Gleisdreieck tatsächlich als Ersatzgrünfläche zur Verfügung stehe.
- Die in Aussicht genommenen Kompensationsflächen auf dem Gelände des Potsdamer/Anhalter Güterbahnhofs stehen als solche erst nach der Beendigung der Baulogistik-Nutzung zur Verfügung. Bevor Planreifeerklärungen abgegeben werden, seien die Kompensationsmaßnahmen öffentlich-rechtlich zu sichern, da sie konstitutive Voraussetzung für die Schaffung der Bebauungsmöglichkeit seien.
- Die Verpflichtung zur Kompensation könne erst im Zusammenhang mit der Schaffung von Baurecht eingegangen werden. Die sogenannte "Hessische Liste" dürfte für ein Bewertungsverfahren in Berlin ungeeignet sein.

- Mit nur unvollständigen Kompensationsmaßnahmen würde gegen das Ausgleichsgebot verstoßen. Es sollten Ausgleichsabgaben erhoben werden.
- Der Bebauungsplan muß konkrete Festsetzungen - was Qualität, Quantität und Terminierung der zu realisierende Kompensationsmaßnahmen angeht - beinhalten und der Eingriff in die natürlichen Grundlagen des Plangebietes müsse innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.
- Um die Grundwasserabsenkungen ein wenig zu reduzieren, sollte eine Tiefgaragenebene gestrichen werden. Die Funktionsfähigkeit des geplanten Grundwassermanagements wird angezweifelt. Um die Grundwasserneubildung weiterhin zu ermöglichen, darf die Fläche nicht zu 87 % versiegelt werden. Mehr Regenwasserversickerung sei notwendig und auf die künstliche Wasserfläche solle verzichtet werden.
- Die Unterlagen zum koordinierten Bebauungsplan erweckten fälschlicherweise den Eindruck, die Grundwasserentnahme durch "debis" sei genehmigt.

Die Beeinträchtigungen durch den Absenktrichter, der durch die Grundwasserentnahme entsteht, werden als nicht ausreichend berücksichtigt bemängelt. Es wird unter Bezugnahme auf die Folgen zurückliegender Grundwasserabsenkungen, eine umfassende - alle gleichzeitig stattfindenden Grundwasserabsenkungen berücksichtigende - Untersuchung der Belange von Natur und Umwelt in Art einer UVP auf der Ebene des Flächennutzungsplanes gefordert.

- Entgegen den Behauptungen der Wasserbehörde, die berechnete Wasserentnahme für "debis" nicht für die benachbarten Großprojekte hochgerechnet werden dürfe, geschehe genau dieses im koordinierten Bebauungsplan.
- Lärm und Abgase würden in die schmalen Nebenstraßen und Innenhöfe dringen und dann über den EG-Normen liegen. Daher werden lärmarme Zonen von 45 dB (A) gefordert.
- In der Abwägung zur ersten öffentlichen Auslegung kam zum Ausdruck, daß, da die Planung zu weit fortgeschritten war, die Umweltverträglichkeitsuntersuchungsergebnisse nicht ausreichend in die Planung einfließen könnten.
- Mit Rücksicht auf die fortgeschrittene Planung seien daher Reduzierungsempfehlungen und andere Vorschläge der Gutachter unbeachtet geblieben. Wegen solcher Verfahrensmängel seien alle Bauvorbereitungen zu stoppen.
- Jeder Vorgriff auf den Bebauungsplan II-164 im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes II-B 5 sei nicht akzeptabel, da der vorliegende Bebauungsplan kein Baurecht schaffe. Das betreffe die Schalldämmung der Fassade und lärmschützende Grundrisse, besonders jedoch die Finanzierung des Gleisdreieck-Parkes.

Zu den vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist zusätzlich zum Hinweis auf die Abwägung der öffentlichen Auslegung vom 4. Oktober bis 12. November 1993 zu bemerken:

- Nicht der Bau der Fern- und Regionalbahntunnel (Herstellung im Schildvortrieb), sondern der allgemeine Baustellenbetrieb behindern die frühzeitige Verwirklichung der zentralen Park-

anlage. Jeder andere Standort wäre gleichermaßen betroffen, ausgenommen sind lediglich einzelne Randlagen, in denen der Park aber nicht die gewünschte Wirkung entfalten könnte.

- Die Belange des Umweltschutzes sind im Rahmen der Gesamtabwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Eine Bevorzugung nur der Belange des Umweltschutzes hätte keine gerechte Abwägung zur Folge; es mußte unter anderem gleichermaßen Beachtung finden, daß im Zentrum der Stadt Berlin eine ihrer städtebaulichen Bedeutung gerechte Bebauung ermöglicht werden konnte.

Hinsichtlich der Bewertung des Eingriffs ist es, soweit andere Bindungen nicht bestehen, der Gemeinde überlassen, welches Verfahren sie anwendet; die Bewertungsergebnisse müssen verhältnismäßig und plausibel sein.

Alle anderen Ersatz- und Minderungsmaßnahmen unterliegen grundsätzlich der planerischen Abwägung; eine Verpflichtung, sämtliche Auswirkungen eines Eingriffs zu kompensieren, besteht nicht.

Der seit dem 01.05.1993 geltende § 8a BNatSchG sieht die Erhebung von Ausgleichsabgaben im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der Baugenehmigung nicht mehr vor.

Die durch den Bebauungsplan II-B 5 zulässig werdenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden etwa zur Hälfte durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen (öffentliche Parkanlagen, öffentliche Frei- und Straßenräume mit hohem Grünanteil). Weitere Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet sind aus Abwä-

gungsgesichtspunkten nicht möglich. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes können nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplanes sein.

- Die Gutachter konnten ihre Empfehlungen erst zu einem Zeitpunkt vorlegen, als die Planung bereits ein fortgeschrittenes Stadium erreicht hatte. Dieser Umstand hat jedoch nicht zu einer Verkürzung des Abwägungsvorganges geführt. Soweit den Empfehlungen nicht gefolgt worden ist, waren andere Belange den Naturschutzbelangen vorzuziehen. Abwägungsmängel sind insofern nicht zu erkennen.

Da es von gesamtstädtischer Bedeutung ist, das Zentrum Berlins wieder zu bebauen, gleichwohl aber nicht verkannt wird, daß auch auf Umweltbelange sensibel und abwägungsrelevant zu reagieren ist, wird innerhalb der Gesamtstadtplanung - unter Beachtung des Flächennutzungsplanes 94 - eine größere zusammenhängende öffentliche Grünfläche auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages neu geschaffen. Hierbei ist an eine Teilfläche auf dem Gelände des Potsdamer und Anhalter Güterbahnhofs gedacht.

In den gegenwärtigen Verhandlungen mit der Deutschen Bahn AG und dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV) über die Zurverfügungstellung von Flächen auf dem Bahngelände (eine diesbezügliche Note wurde im März 1994 ausgetauscht) wird unter anderem das Ziel verfolgt, die Belüftungsbahn auf diesem Gelände offenzuhalten. Allerdings werden die Flächen erst nach Beendigung der Baulogistik-Nutzung verfügbar sein.

- Zur Grundwasserentnahme:

Der Bebauungsplan II-B 5 trifft keine Aussagen über die Zulässigkeit von Eingriffen in das Grundwasser; hier greift das wasserbehördliche Genehmigungsverfahren auf Antrag des jeweiligen Bauherrn.

- Textliche Festsetzungen bezüglich des Lärmschutzes wurden im einfachen Bebauungsplan II-B 5 nicht festgesetzt; derartige Festsetzungen können nur im Zusammenhang mit Festsetzungen der Bebauung getroffen werden und finden in den nachfolgenden qualifizierten Bebauungsplänen Berücksichtigung.

12. Verfahren/Darstellungsweise:

- Die Unterlagen waren zu skizzenhaft (Deckblatt), schwer verständlich oder fehlten vollständig (UVU) und genügten nicht den Vorschriften des BauGB, (da notwendige Einzelheiten, wie Einteilung der Straßenverkehrsfläche oder die Änderung der Erweiterungsfläche der Staatsbibliothek nicht erkennbar waren), die planaufstellende Verwaltung ließ es an Offenheit in bezug auf Planungsfragen und gegenüber dem kritischen Bürger fehlen. Zudem ist es schwer, bei den verschiedenen Verfahrensschritten und Planungsebenen den Überblick zu behalten. (Auch nach der öffentlichen Auslegung gingen diesbezügliche Bedenken ein.)
- Es wird bemängelt, daß nur weniger als ein Viertel der Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange zu Änderungen führten.

- Der Plan lag nur zu den üblichen Dienststunden in einem Arbeitszimmer der Senatsbauverwaltung aus. Zwar gab es den Hinweis auf mögliche telefonische Absprachen, das vorgeschriebene Verfahren ist dennoch nicht eingehalten worden.
- Es kann nicht akzeptiert werden, daß an der fortgeschrittenen städtebaulichen Planung keine Änderungen mehr möglich seien. Der Plan muß auch dann noch überarbeitet werden können, wenn in der Bürgerbeteiligung ökologische Schäden vorausgesehen werden.
- Der Petent hatte den Eindruck, daß die bisher vorgebrachten Einwendungen nicht ernsthaft geprüft worden seien, erwartet, daß dies nachgeholt und das Ergebnis erneut zur Bürgerbeteiligung ausgelegt wird.

Zu den Anregungen und Bedenken ist zu bemerken:

- Es ist nachvollziehbar, daß bei einem so komplexen Planungsverfahren die die rechtlichen Anforderungen erfüllende Darstellungsweise im Detail schwer verständlich ist. Dies läßt sich jedoch nicht vermeiden.
- Die rechtlich nicht zu beanstandende Verwendung eines Deckblattes, das Planänderungen, die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen wurden, nachvollziehbar darstellt und dokumentiert, und die Beschreibung der Änderungen und Ergänzungen in einem separaten Teil der Begründung sollten der besseren Verständlichkeit des Bebauungsplanes dienen. Diese im Deckblatt dargestellten Änderungen erforderten eine nochmalige öffentliche Auslegung, die vom 7. Februar bis 7. März 1994 stattfand, so daß gemäß § 3 Abs. 3 BauGB die Bürgerbeteiligung und damit die angesprochene Offenheit in bezug auf Planungsfragen gewährleistet war.

Die Zusammenfassung der UVU-Ergebnisse war Bestandteil der Planunterlagen, die vollständige UVU konnte auf Wunsch eingesehen werden.

Die sich ausschließlich aus dem Baugesetzbuch ergebenden Anforderungen hat das Auslegungsverfahren vollständig erfüllt. Mit dem Angebot, nach Vereinbarung die Planunterlagen auch außerhalb der Dienststunden einsehen zu können, ist über die gesetzlichen Anforderungen sogar hinausgegangen worden.

Hinsichtlich der von Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken konnte weitgehend Einvernehmen mit den jeweiligen Einwendern erzielt werden. Auch die im Bürgerbeteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen haben in vielen Punkten zu Planungsänderungen geführt. Der offensichtlich entstandene Eindruck, die Beteiligungsverfahren seien wirkungslos geblieben, ist deshalb nicht begründet.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden neben der Konkretisierung einiger textlicher Festsetzungen und eines Hinweises unter anderem folgende Klarstellungen der Planzeichnung und des Titels erforderlich:

- Textliche Festsetzung Nr. 9:

Geh- und Fahrrechte für die Benutzer und Besucher der Kindertagesstätten und Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger

Hier wird der Zusatz ... Unternehmensträger "für die Wasserver- und -entsorgung, für die Elektrizitätsversorgung und für die Gasversorgung" ... gestrichen, da eine Auflistung der zuständigen Unternehmensträger planungsrechtlich nicht erforderlich ist.

- Hinweis Nr. 5:

Richtfunkstrecke der TELEKOM

Hier wird der Arbeitstitel "Koordinierungsbebauungsplan" durch die korrekte Bezeichnung "Bebauungsplan II-B 5" ersetzt.

- Straßenbegrenzungslinien um die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Es wurde versäumt, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch Straßenbegrenzungslinien von den Straßenverkehrsflächen in der Planzeichnung zu trennen (dies betrifft den Fußgängerbereich zwischen der Köthener Straße und der zentralen Freifläche sowie die Zugangsbauwerke zur Fußgängerpasserelle). Die entsprechenden Straßenbegrenzungslinien werden nachgetragen und die textliche Festsetzung Nr. 2, die die Straßenbegrenzungslinie an der Köthener Straße beschreibt, korrigiert. Diese darstellerische Klarstellung hat keine Auswirkung auf die Zweckbestimmung der Flächen.

- Straßennamen der neuen Straßen:

Die zu verlegenden Straßen beziehungsweise neu anzulegenden Straßen sind bislang im Planbild nicht eindeutig benannt worden. Sie werden als (künftige) Eichhornstraße, (alte) Potsdamer Straße und (künftige) Linkstraße bezeichnet. Die gänzlich neu anzulegende Straße westlich der zentralen Freifläche

(bislang im Text als neue Promenade benannt) wird als Straße A bezeichnet. Die Namen werden in der Planzeichnung nachgetragen.

- In dem Deckblatt vom 3. Februar 1994 wurde die Straßenbegrenzungslinie nördlich des Landwehrkanals, westlich der Potsdamer Straße und südlich des Reichpietschufer geringfügig verschoben.

Bei der Erstellung des Deckblattes wurde versäumt, die sich daraus ergebende Teilfläche der Straßenverkehrsfläche, die nunmehr außerhalb der Straßenbegrenzungslinie liegt, entsprechend der Planzeichenverordnung als Grünfläche darzustellen. Da die Straßenbegrenzungslinie die Verkehrsfläche eindeutig von der Uferbegrünung trennt, wird die irrtümlich nicht verändert dargestellte Teilfläche der Uferbegrünung nunmehr grün angelegt.

- Im Bereich südlich der künftigen Eichhornstraße sind an der Grenze zwischen Kerngebiet und Wasserfläche irrtümlich eine Linie sowie der Koordinatenpunkt C 42 eingetragen worden. Diese Zeichenfehler resultieren aus der Abstimmung mit der Erarbeitung des qualifizierten Bebauungsplanes II-165. Im Sinne des generellen Regelungsgehaltes des Bebauungsplanes II-B 5 werden die Modifikationen, die sich aus der weiteren Bauplanung ergeben, nicht aufgenommen; diese Linie wird gestrichen.
- In der Legende und auch in der Planzeichnung wird das Symbol für öffentliche Spielplätze durch Schriftzug ersetzt.

- In der Legende wird durch Hinzufügung einer Klammer klargestellt, daß die Signatur für die Gleisachse auch die Umgrenzung des Raumes für die geplante Fern- und Regionalbahn darstellt und in der Planzeichnung zur Verdeutlichung entlang dieser Linie der Schriftzug "in Aussicht genommenes Bahngelände" aufgenommen.
- Durch ein redaktionelles Versehen war das teilweise in das Plangebiet einbezogene Flurstück 2200 (Verkehrsfläche der Scharounstraße) im Titel des Bebauungsplanes bei der ersten öffentlichen Auslegung falsch bezeichnet und im Titel des Bebauungsplanes bei der zweiten öffentlichen Auslegung gestrichen worden. Dieses Flurstück wird nunmehr im Titel erwähnt. Dem Eigentümer dieses Grundstücks, dem Land Berlin, vertreten durch das Tiefbauamt Tiergarten, war die Einbeziehung des Grundstücks aber durch die eindeutige zeichnerische Darstellung sowie durch den entsprechenden Vermerk im Grundbuch bekannt. Dies gilt auch für das Flurstück 2321 und 2278.
- Aufgrund der Neueinmessung der Teilflächen im Bezirk Mitte sind einzelne neue Koordinatenpunkte zu benennen. Sie werden als Punkte K4A und K4D bezeichnet. Für weitere Punkte sind die Koordinatenwerte zu korrigieren, die entsprechenden Änderungen werden im Koordinatenverzeichnis gekennzeichnet. Der Punktname K34 ist doppelt vergeben worden. Der nördliche Begrenzungspunkt der der Versorgungsfläche vorgelagerten Kerngebietsfläche wird in K34A umbenannt.

Diese Berichtigungen und Klarstellungen wurden in das Deckblatt vom 3. Februar 1994 eingearbeitet und als solche kenntlich gemacht.

Da die Berichtigungen wegen ihrer geringen Bedeutung die Planungsinhalte nicht veränderten, war eine Betroffenenbeteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch nicht erforderlich.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat gemäß § 4 Abs. 7 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Deckblatt vom 3. Februar 1994 am 24. März 1994 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen folgendes fest:

1. Den überwiegenden Teil des Geländes als Kerngebiet;
2. Eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Bibliothek und Anlagen für kulturelle Zwecke" (zugunsten der Stiftung Preussischer Kulturbesitz) für die bestehende Staatsbibliothek einschließlich Erweiterungsflächen;
3. Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" im Lenné-Dreieck, südlich des Leipziger Platzes und an der Linkstraße;
4. Eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen "Kindertagesstätte", "Jugendfreizeiteinrichtung" und "Schule" an der Köthener Straße;

5. Eine Fläche für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen "Energiezentrale Kraft-Wärme-Kopplung" und durch Knotenlinie abgegrenzt "Umspannwerk" (Unternehmensträger für die Elektrizitätsversorgung) an der Stresemann-/Niederkirchnerstraße;
6. Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Regelstation" (Unternehmensträger für die Gasversorgung) an der Lennéstraße und am Reichpietschufer/Straße A;
7. Grünflächen mit den Zweckbestimmungen
 - "Öffentliche Parkanlage" nordöstlich der Bellevuestraße, am Leipziger Platz und um das Grundstück Reichpietschufer 20/Schellingstraße 8,
 - "Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz" auf der Fläche des ehemaligen Potsdamer Bahnhofs,
 - "Uferbegrünung" am Landwehrkanal;
8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen in der alten Potsdamer Straße
9. Eine Wasserfläche am Reichpietschufer
10. Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien und Geländehöhen für Teilflächen der Voßstraße, der Wilhelmstraße, der Leipziger Straße und des Kemper Platzes, Abschnitte der Ebertstraße, der Leipziger Straße, der Stresemannstraße, der Niederkirchnerstraße, des Reichpietschufers und der neuen Potsdamer Straße sowie für die Lennéstraße, die alte Potsdamer Straße, die künftige Eichhornstraße, die künftige Linkstraße, die Straße A, den Potsdamer Platz und den Leipziger Platz.

Die vorhandenen U-, S-Bahnanlagen, das Naturdenkmal (Platane an der neuen Potsdamer Straße), die Wasserfläche des Landwehrkanals sowie die gemäß Denkmalschutzgesetz vom 22. Dezember 1977 (GVBl. S. 2540) im Denkmalsbuch verzeichneten Baudenkmale wurden nachrichtlich übernommen.

Mit textlichen Festsetzungen wurden folgende Regelungen getroffen:

(Die fettgedruckten Überschriften im Text sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.)

1. **Geometrische Bestimmungen von Punkten, Linien, Flächen und Räumen**

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist ein Verzeichnis der Koordinaten der in Plan und Text benannten Punkte und der mittels dieser Punkte definierten Linien, Flächen und Räume.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Maße sind Bestandteil der Festsetzungen. Im Falle einer Abweichung zwischen Koordinaten und Maßangaben gelten die festgesetzten Koordinatenpunkte beziehungsweise die durch solche Punkte definierten Linien, Flächen und Räume.

2. **Straßenbegrenzungslinie im Bereich Köthener Straße und Reichpietschufer**

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten F5 und G3 sowie zwischen den Punkten S32 und FR6 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

3. Trassenfreihaltung für die geplante U-Bahn

3.1 Trasse westlich des Potsdamer Platzes

Die Fläche UF31, UF32, UF33, UF34, UF35, UF36, UF37, UF38, UF39, UF40, C3, C4, C5, UF31 ist mit einem unterirdischen Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn zu belasten.

3.2 Trasse unter der südlichen Grünfläche des Leipziger Platzes

Die Fläche M1, UF8, UF7, M6, M1 ist mit einem unterirdischen Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn zu belasten.

3.3 Trasse nördlich der Staatsbibliothek

Die Fläche UF41, UF42, UF43, UF44, UF45, UF46, UF47, UF48, UF41 ist mit einem unterirdischen Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn zu belasten.

4. Trassenfreihaltung für den U-Bahnhof Hafenplatz

Die Fläche UF20, UF21, UF22, UF23, UF24, UF25, UF26, UF20 ist mit einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn zu belasten.

5. Trassenfreihaltung für die vorgesehene Tieferlegung der B 96 (Straßentunnel) östlich der Staatsbibliothek und Leitungsrechte zugunsten des Trägers der Straßenbaulast

Die Fläche TF1, TF7, TF13, TF12, TF11, TF10, S89, S90, TF9, TF8, TF2, C37, TF1 ist mit einem Fahrrecht und einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast zu belasten.

Die Fläche L13, L14, L15, L16, L13 und die Fläche LR9, LR10, LR11, LR12, LR9 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast zu belasten.

6. **Fahrrecht am Grundstück Reichpietschufer 20/Schellingstraße 8 (Canaris-Haus) für den Eigentümer des Grundstücks und Wende-
möglichkeit für den zuständigen Unternehmensträger für die
Wasserver- und -entsorgung**

Die Fläche P9, P14, OF2, OF3, OF1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Reichpietschufer 20/Schellingstraße 8 zu belasten.

Die Fläche P14, OF2, OF3, OF1, P2, P3, P4, P14 ist mit einem Fahrrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers für die Wasserver- und -entsorgung zu belasten.

7. **Gehrecht für die Allgemeinheit und Fahrrecht am Ostrand der
Staatsbibliothek zugunsten des zuständigen Unternehmensträ-
gers für die Wasserver- und -entsorgung**

Die Fläche LR1, LR2, LR3, GR7, C39, GR50, LR7, LR150, LR8, LR1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten des zuständigen Unternehmens-
trägers für die Wasserver- und -entsorgung zu belasten. Die
Fläche D1, GR6, LR7, GR7, C38, C37, C30, C39, GR50, D1 ist
mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Des weiteren ist die Fläche D1, GR6, LR7, GR50, D1 mit einem Fahrrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers für die Wasserver- und -entsorgung zu belasten.

8. Gehrechte für die Allgemeinheit

8.1 Gehrechte für oberirdische Fußgängerverbindungen

Die folgenden Flächen sind mit einem oberirdischen Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten:

8.1.1 Westrand des Potsdamer Platzes (geplante Arkaden in den Kopfbauten)

- die Fläche B7, GR4, B5, B6, B7,
- die Fläche C2, C3, C4, GR5, C2.

8.1.2 Verbindung zwischen Voßstraße und Leipziger Straße sowie Nordseite der Leipziger Straße

- die Fläche GR30, GR31, GR32, GR33, GR34, GR35, GR36, GR37, GR38, GR39, H5, H6, GR30.

8.1.3 Verbindung zwischen Niederkirchnerstraße und Leipziger Straße und an der Südseite der Leipziger Straße

- die Fläche K7, K8, K37, K36, K35, K9, GR21, GR22, GR23, K7.

8.1.4 Verbindung zwischen Köthener Straße und zentralen Freiraum

- die Fläche GR10, GR11, GR12, GR13, GR10.

8.2 U-Bahnausgang an der Stresemannstraße

Die Fläche F2, F3, F4, GR40, GR41, F2 ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

8.3 Geplante unterirdische Verbindung zwischen U- und S-Bahnhof Potsdamer Platz

Die Fläche K1, K2, K3, UF6, K1 ist mit einem unterirdischen Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

9. Geh- und Fahrrechte für die Benutzer und Besucher der Kindertagesstätten und Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger

Die Fläche GR1, GR2, GR3, A14, GR1 und die Fläche K5, GR55, GR56, GR57, K5 sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Benutzer und Besucher der Kindertagesstätten und mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

10. Gehrecht zugunsten des Straßenbaulastträgers (Notausstieg)

Die Fläche GR51, GR52, GR53, GR54, GR51 ist mit einem Gehrecht zugunsten des Straßenbaulastträgers zu belasten.

11. Leitungsrechte

11.1 Be- und Entwässerungsleitungen

Die folgenden Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers für die Wasserver- und -entsorgung zu belasten:

11.1.1 Leitungsrecht östlich der Staatsbibliothek

- die Fläche IR1, IR2, IR3, GR7, C39, P5, P6, P7, P8, IR5, OF2, P4, GR50, IR7, IR150, IR8, IR1.

11.1.2 Leitungsrecht im zentralen Freiraum

- die Fläche IR130, IR131, IR132, IR133, IR130.

11.1.3 Leitungsrecht zwischen Leipziger Platz und Stresemannstraße

- die Fläche IR36, IR37, IR38, IR39, IR40, IR41, IR36.

11.1.4 Leitungsrecht in der nördlichen Grünfläche des Leipziger Platzes

- die Fläche IR52, IR53, IR54, L1, L2, IR52

11.1.5 Leitungsrecht in der südlichen Grünfläche des Leipziger Platzes (entlang der U 2)

- die Fläche IR48, IR49, IR50, IR51, IR48.

11.2 Trasse der 380 kV Elektrizitätsleitung südlich und unterhalb des Gemeinbedarfsstandorts

Die Fläche IR20, IR21, IR22, IR23, IR20 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers für die Elektrizitätsversorgung zu belasten.

11.3 Elektrizitäts- und Fernmeldetrasse zwischen Leipziger Platz und Ebertstraße

Das Grundstück Leipziger Platz 18 - 19/Ebertstraße 13 - 14 (Flur 722, Flurstücknummer 12) ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der Ebertstraße und der Straßenbegrenzungslinie am Leipziger Platz mit einem fünf Meter breiten Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger für die Elektrizitätsversorgung und für das Fernmeldewesen zu belasten.

11.4 Trassen der Leitungen zu den Gasregelstationen

Die Fläche IR24, IR25, IR26, IR27, IR24 und die Fläche IR145, IR146, IR147, IR148, IR145 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers für die Gasversorgung zu belasten.

11.5 Leitungsrechte unter dem Gehrecht (in den geplanten Arkaden) nördlich der Potsdamer Straße

Die Fläche B7, GR4, B5, B6, B7, ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger für die Elektrizitätsversorgung, die Wasserver- und -entsorgung und das Fernmeldewesen sowie für die Berliner Feuerwehr zu belasten.

11.6 Leitungsrechte zwischen Leipziger Platz und Stresemannstraße

Das Grundstück Leipziger Platz 2 (Flur 722, Flurstücksnummer 20) ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie am Leipziger Platz und der Straßenbegrenzungslinie an der Stresemannstraße mit einem fünf Meter breiten Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger für die Wasserver- und -entsorgung, die Gasversorgung und das Fernmeldewesen zu belasten.

11.7 Leitungsrecht für einen Fernwärmetunnel unter dem Landwehrkanal

Die Fläche IR28, IR29, IR30, IR31, IR28 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Betreibers für den Fernwärmetunnel zu belasten.

11.8 Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger für das Fernmeldewesen und für die Wasserver- und -entsorgung in der Wasserfläche zwischen Reichpietschufer und künftigen Eichhornstraße

Die Fläche TF2, C30, C41, S90, TF9, TF8, TF2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger für das Fernmeldewesen und die Wasserver- und -entsorgung zu belasten.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Energiezentrale im Block südlich des Leipziger Platzes

Die Fläche K10, K34, K33, K32, K10 ist mit einem sieben Meter breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der zentralen Energieversorgungsanlage zu belasten.

13. Leitungsrechte zugunsten des Betreibers der Energiezentrale und des zuständigen Unternehmensträgers für die Elektrizitätsversorgung und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers für die Gasversorgung zwischen Leipziger Straße und Voßstraße

Mit einem acht Meter breiten Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der zentralen Energieversorgungsanlage und des zuständigen Unternehmensträgers für die Elektrizitätsversorgung sind folgende Flächen zu belasten:

- die Kerngebietsfläche F7, F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7 zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der Köthener Straße und der westlichen Straßenbegrenzungslinie,
- die öffentliche Parkanlage auf dem Gelände des ehemaligen Potsdamer Personenbahnhofs zwischen der Straßenbegrenzungslinie am östlichen Rand der Parkanlage und der Straßenbegrenzungslinie an der künftigen Linkstraße,
- das Flurstück 2361 zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der (alten) Potsdamer Straße und der Straßenbegrenzungslinie an der (neuen) Potsdamer Straße,
- die Kerngebietsfläche B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B1 zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der (neuen) Potsdamer Straße und der Straßenbegrenzungslinie an der Bellevuestraße,
- die von der Lennéstraße, der Ebertstraße, dem Potsdamer Platz und der Bellevuestraße umgebene öffentliche Parkanlage und Kerngebietsfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Bellevuestraße und der Straßenbegrenzungslinie an der Ebertstraße (betroffen sind die Flurstücke 2340, 2344, 2345, 2326, 2327, 2353, 2356),
- die von der Voßstraße, der Wilhelmstraße, der Leipziger Straße, dem Leipziger Platz, dem Potsdamer Platz und der Ebertstraße umgebene Kerngebietsfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der Ebertstraße und der östlichen

Grundstücksgrenzen der Grundstücke Voßstraße 31 - 32 und Leipziger Straße 131 - 137 (betroffen sind die Flur 722, Flurstücke 11, 12, 13 und die Flur 721, Flurstücke 4, 5, 6, 7),

- die vom Leipziger Platz, der Leipziger Straße, der Geltungsbereichsgrenze zwischen Leipziger Straße und Niederkirchnerstraße, der Niederkirchnerstraße, der Stresemannstraße und dem Potsdamer Platz umgebende Kerngebietsfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der Leipziger Straße und der Versorgungsfläche der Zweckbestimmung Energiezentrale (betroffen sind die Flur 721, Flurstücke 14 und 15 und die Flur 621, Flurstücke 3 und 4).

Die Kerngebietsfläche zwischen Voßstraße, Wilhelmstraße, Leipziger Straße, Leipziger Platz, Potsdamer Straße und Ebertstraße ist außerdem zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der Voßstraße und der Straßenbegrenzungslinie an der Leipziger Straße mit einem zehn Meter breiten Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der zentralen Energieversorgungsanlage, des zuständigen Unternehmensträgers für die Elektrizitätsversorgung und den zuständigen Unternehmensträgers für die Gasversorgung zu belasten (betroffen sind die Flur 721, Flurstücke 4, 5 und 6).

14. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

14.1 Fußgängerpasserelle unterhalb des Potsdamer Platzes

Innerhalb der Fläche PS1, PS2, PS3, PS4, PS5, PS6, PS7, PS8, PS9, PS10, PS11, PS12, PS13, PS14, PS1 ist ein unterirdisches Verkehrsbauwerk für Fußgänger mit Sondernutzungsbe-
reichen für Einzelhandel (Fußgängerpasserelle) zulässig.

14.2 Zugänge zur Fußgängerpasserelle auf dem Potsdamer Platz

Die Flächen S40, S41, S42, S43, S40 sowie S44, S45, S46, S47, S44 werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Zugangsbauwerk zur Fußgängerpasserelle" festgesetzt.

14.3 Fußgängerbereich zwischen Köthener Straße und zentraler Freifläche

Die Fläche F7, F6, G2, G1, F7 wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt.

15. Einschränkung der Zahl der Stellplätze im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich ist höchstens ein Stellplatz pro 27 m² als Kerngebiet dargestellte Baugebietsfläche zulässig. Die Stellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzulegen.

16. Kerngebiet mit besonderer Zweckbestimmung im Bereich um die Staatsbibliothek

In dem als MK (D) bezeichneten Teil des Kerngebietes sind nur Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Wohnungen zulässig.

17. **Schutz der Bäume der Lindenallee der alten Potsdamer Straße**

Die bestehenden und im Plan gekennzeichneten Bäume der Lindenallee in der alten Potsdamer Straße sind zu erhalten. Wenn Nachpflanzungen erforderlich werden, sind Silberlinden mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm im Raster der Allee anzupflanzen.

Ergänzende Pflanzungen sind in der Fläche C10, PS12, PS11, C15, C43, C10 im Abstand des Rasters der Allee mit Silberlinden mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm vorzunehmen. Bei Verlusten sind Silberlinden mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm nachzupflanzen. Bei jedem zu erhaltenden beziehungsweise neu zu pflanzenden Baum ist 1. eine nicht betret- und befahrbare offene Bodenfläche von mindestens 10 m² im Bereich des Stammes und 2. eine zusätzliche daran angrenzende mit geeigneten Rosten, Abdeckgittern oder anderen Maßnahmen vergleichbarer Wirkung gegen die Verdichtung gesicherte Baumscheibe von ebenfalls 10 m² anzulegen. Abweichungen von 2. sind ausnahmsweise zulässig, wenn Bedenken hinsichtlich der Lebensfähigkeit der Bäume nicht bestehen.

Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Bedenken hinsichtlich der Lebensfähigkeit der Bäume nicht bestehen. Eine Befestigung der Verkehrsfläche ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für die Fahrbahn.

18. Lage der Fahrbahn in der alten Potsdamer Straße

In der alten Potsdamer Straße darf zwischen der Geraden durch die Punkte C10 und C15 und der Geraden durch die Punkte C20 und C5 die Breite der Fahrbahn 6 m nicht überschreiten. Die Fahrbahn ist mittig anzulegen.

19. Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die textliche Festsetzung Nr. 18 bleibt unberührt.

20. Außerkraftsetzen bisheriger Vorschriften

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

Nachrichtliche Übernahme

Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-B 5 liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tempelhof nach den §§ 12 ff des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) vom 4. November 1968 (GVBl. 1968 S. 1647). Für alle baulichen Vorschriften gelten die hieraus resultierenden Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes.

Textliche Hinweise

1. **Geplante Anlagen der Fern- und Regionalbahn**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind gesondert planfestzustellende Anlagen der Fern- und Regionalbahn geplant. Ein viergleisiges Tunnelbauwerk soll das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung unterqueren, unter dem Potsdamer Platz ist die Anlage eines unterirdischen Regionalbahnhofes vorgesehen. Nach dem Planungsstand vom 25. Mai 1993 kann davon ausgegangen werden, daß die geplanten Anlagen die Begrenzung des Raumes unterhalb der Flächen FR1, FR2, FR3, PS2, PS3, PS4, PS5, PS6, PS7, FR4, FR5, FR6, FR7, FR8, PS8, PS9, PS10, PS11, PS12, PS13, PS14, PS1, FR1 nicht überschreiten.

Die Realisierung von Gebäuden oberhalb der Bahntrassen beziehungsweise bestehender Bahnbauwerke wird zum Teil erheblichen konstruktiven Aufwand und Abstimmungen beziehungsweise vertragliche Regelungen über die erforderlichen statischen Systeme, technische Vorleistungen und Bauverfahren voraussetzen. Die Klärung dieser Fragen bleibt von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

2. **Geplanter Straßentunnel als Bundesstraße**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ein Straßentunnel geplant, dessen südliche Zu- und Abfahrt am Reichpietschufer zwischen Schellingstraße und Linkstraße liegen soll. Das Tunnelbauwerk wird rechtlich gesondert durch nachfolgende Bebauungsplanung oder durch Planfeststellung festgesetzt.

Durch den Bau des Tunnels kann die Entlastungsstraße zwischen Kemperplatz und Straße des 17. Juni aufgegeben werden.

3. **Grundwasserschutz**

Für Bauarbeiten im Einflußbereich des Grundwassers gilt der Genehmigungsvorbehalt gemäß § 37 Berliner Wassergesetz. Mit Rücksicht auf die Anzahl und die Größe der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gleichzeitig beziehungsweise in geringem zeitlichen Abstand auszuführenden Bauvorhaben soll der Wasserbehörde das jeweilige Bauvorhaben ein halbes Jahr vor Beantragung der wasserbehördlichen Erlaubnis angezeigt werden.

4. **Belange des Abgeordnetenhauses**

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-B 5 schließt sich das Grundstück Niederkirchnerstraße 1 - 5 des Abgeordnetenhauses Berlin an. Die Bannmmeile des Abgeordnetenhauses reicht in das Plangebiet hinein.

5. **Richtfunkstrecke der TELEKOM**

Über dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-B 5 verlaufen zwei Richtfunkstrecken der Telekom. Bei der Errichtung von Hochbauten im Bereich dieser Korridore von Südwesten in Richtung des Alexanderplatzes ist eine Abstimmung mit der Deutschen Bundespost TELEKOM notwendig.

6. **Ehemaliges Grandhotel Esplanade**

Das in das Baudenkmalsbuch Berlin eingetragene ehemalige Grandhotel Esplanade, Bellevuestraße 17 - 18 a, ist als Baudenkmal nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Die in die Straßenverkehrsfläche hineinragenden Gebäudeteile sollen abgetragen und die künftige Bebauung einbezogen werden.

Mit diesen Regelungen ist - wie unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit ausgeführt - beabsichtigt, das städtebauliche Ziel einen kompakten, räumlich komplexen Stadtraum durch Rahmensetzung unter Berücksichtigung der überörtlichen Zusammenhänge und Planungsverfahren herzustellen und angemessen zu sichern; der Bebauungsplan ist somit kein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch.

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).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1992 (GVBl. S. 234).

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 19. April 1994 (BGBl. S. 855).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Für den Entwurf der Investitionsplanung 1994 - 1998 sind angemeldet:

Art der Einrichtung	Kapitel Titel	Gesamt Kosten TDM	1994 TDM	1995 TDM	1996 TDM	1997 TDM	1998 TDM	nach 1998 TDM
Neubau einer Kindertages- stätte/Link- straße/Potsdamer Platz	40 30/ 701 18/I	6 300	-	2 000	4 000	300	-	-
Neubau einer Kindertages- stätte Köthener Straße, Potsdamer Platz (in GS)	40 30/ 701 15/I	8 640	-	3 500	4 500	640	-	-
Neubau einer Kindertages- stätte Lennéstraße, Potsdamer Platz	40 30/ 701 17/I	6 300	-	2 000	4 000	300	-	-

Art der Einrichtung	Kapitel Titel	Gesamt Kosten TDM	1994 TDM	1995 TDM	1996 TDM	1997 TDM	1998 TDM	nach 1998 TDM
Jugendfreizeit- stätte und Be- gegnungsstätte Köthener Straße, Potsdamer Platz	40 50/ 701 02/I	11 200	-	3 500	6 000	1 700	-	-
Neubau einer Grundschule (GS) Potsdamer Platz	37 30/ 701 08	62 000	-	24 000	20 000	18 000	-	-
Maßnahmen des Straßenbaus im Bereich Potsdamer/ Leipziger Platz innerhalb des Zen- tralen Bereiches	12 00/ 720 01	83 600	-	17 800	17 300	16 300	15 400	16 800

Die im Jahre 1994 erforderlichen Mittel für die Einzelmaßnahmen

- Verkehrsprovisorien Potsdamer Platz
- Lennéstraße

werden nach Zustimmung durch den Hauptausschuß (Vorlage) im Rahmen des Haushaltsvollzuges finanziert.

Bisher nicht angemeldete Maßnahmen, deren Finanzierung nach Vorliegen exakter Grundlagen durch entsprechende Vorlagen an den Hauptausschuß beschlossen werden muß:

Art der Einrichtung	Kapitel Titel	Gesamt Kosten TDM	1994 TDM	1995 TDM	1996 TDM	1997 TDM	1998 TDM	nach 1998 TDM
1. Neue Passerelle am Potsdamer Platz (Anteil Land Berlin)	12 00/ (öffentliches Straßenland)	44 000						
2. Boden- und Grundwasser- sanierung der mit Altlasten kontaminierten Flächen	12 00	60 200						
3. Grünflächen Schelling-, Bellevuestr., Leipziger Platz, Promenade	42 04	9 000						
4. Wasserflächen Schellingstr. und Promenade	42 04	9 000						

Eine spätere Anmeldung für den Entwurf der Investitionsplanung 1995 - 1999 für den Neubau einer Kindertagesstätte Leipziger Platz (Errichtung nach 1998) mit Gesamtkosten von 6 000 TDM ist vorgesehen.

Entsprechend der Vereinbarung im Kaufvertrag übernimmt die Daimler Benz AG für ihr Grundstück die Kosten zur Altlastensanierung einschließlich Begutachtung bis maximal 1 Mio DM; hiervon ausgenommen ist das Blindgänger- und Kampfstoffrisiko.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

Berlin, den 13. Juli 1994

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

.....
Chef der Senatskanzlei

N a g e l

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen

