

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-202a

für das Gelände zwischen der Behrenstraße, der Wilhelmstraße, der Hannah-Arendt-Straße und der Grenze zwischen den Ortsteilen Mitte und Tiergarten im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 16. Februar 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 8 vom 04.03.2006, S. 209

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

- I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit
- I.2 Plangebiet
 - I.2.1 Gebietsentwicklung
 - I.2.2 Bestand
 - I.2.3 Natur und Landschaft
 - I.2.3.1 Geologie, Boden, Grundwasser
 - I.2.3.2 Bodenbelastungen (Altlasten)
 - I.2.3.3 Klima
 - I.2.3.4 Arten und Biotope
 - I.2.3.5 Landschaftsbild
 - I.2.4 Wohnen
 - I.2.5 Gemeinbedarf
 - I.2.6 Verkehr
 - I.2.7 Eigentumsverhältnisse
- I.3 Planerische Ausgangssituation
 - I.3.1 Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben vor
 - I.3.2 Flächennutzungsplan
 - I.3.3 Landschaftsprogramm
 - I.3.4 Stadtentwicklungsplanung (Planwerk Innenstadt)
 - I.3.5 Bereichsentwicklungsplanung
 - I.3.6 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
 - I.3.7 Bebauungspläne
 - I.3.8 Bauschutzbereich
 - I.3.9 Denkmalschutz

II. Planinhalt

- II.1. Entwicklungen der Planungsüberlegungen
 - II.1.1 Denkmal für die ermordeten Juden Europas
 - II.1.2 Wohnen
 - II.1.3 Verkehr
 - II.1.4 Eingriffe in Natur und Landschaft
 - II.1.5 Geltungsbereich
- II.2 Intention des Planes
- II.3 Wesentlicher Planinhalt
 - II.3.1. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen
 - II.3.1.1 Denkmal für die ermordeten Juden Europas
 - II.3.1.2 Wohnen
 - II.3.1.3 Öffentliche Parkanlage
 - II.3.1.4 Verkehr
 - II.3.1.5 Grünfestsetzungen
 - II.3.1.6 Bodenbelastungen (Altlasten)
 - II.3.1.7 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich
 - II.3.1.8 Zusammenfassende Abwägung
 - II.3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - II.3.3 Berücksichtigung der Entwicklungsplanung in der Abwägung

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

III.1 Auswirkungen auf das Wohnen

III.2. Auswirkungen auf den Verkehr

III.3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

III.3.1 Geologie, Boden, Bodenwasser

III.3.1.1 Boden

III.3.1.2 Bodenbelastungen (Altlasten)

III.3.2 Klima

III.3.3 Arten und Biotope

III.3.4 Landschaftsbild

III.4 Auswirkungen auf die Umwelt

III.4.1 Lärm

III.4.2 Luftschadstoffe

IV. Verfahren

Textliche Festsetzungen

Pflanzliste

Rechtsgrundlagen

SenStadtUm

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Planungsanlass war das Erfordernis, nach der Vereinigung Berlins für den Bereich zwischen den früheren Ministergärten und dem Spreeufer, der durch Kriegszerstörungen, spätere Abrisse und der Lage unmittelbar an der Sektorengrenze weitgehend brachgefallen war, wieder eine der historischen und stadträumlichen Bedeutung angemessene Bebauung und Nutzung einschließlich der hierfür erforderlichen Verkehrsverbindungen zu ermöglichen. Aus diesem Grunde sind bestimmte Bereiche, zu denen der Planbereich gehört, gemäß § 165 des Baugesetzbuchs durch Rechtsverordnung mit Wirkung vom 4. Juli 1993 als städtebaulicher Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel“ erklärt worden.

Der westliche Teil des Plangebietes liegt planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und im Entwicklungsbereich der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel". Um Flächen für das „Denkmal für die ermordeten Juden Europas“ und die Cora-Berliner-Straße auszuweisen sowie Regelungen zur die Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung zu schaffen, ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan ändert dabei zur Erweiterung der Behrenstraße teilweise den am 5. Juli 1996 festgesetzten Bebauungsplan I-201 im Bezirk Mitte (GVBl. S. 254).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes I-202 a wird zugleich § 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB entsprochen, wonach in städtebaulichen Entwicklungsbereichen Bebauungspläne aufzustellen sind.

Verfahrenshistorisch bedingt sind die südlich und westlich anschließenden Baugebiete und Verkehrsflächen im Bebauungsplan I-202c bereits festgesetzt. Südlich der Hannah-Arendt-Straße werden die Baugebiete und Verkehrsflächen im Bebauungsplan I-202b festgesetzt.

I.2. Plangebiet

I.2.1 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Bereich der so genannten Ministergärten. Karten des 17. Jahrhunderts weisen die Flächen als Teile des Tiergartens im Norden und der Feldflur im Süden aus. Mit der Erweiterung der Friedrichstadt ab 1734 wurden die Flächen in den stadträumlichen Kontext einbezogen. Mitte des 18. Jahrhunderts wurde das zwischen Pariser und Leipziger Platz gelegene Areal durch die (heutige) Wilhelmstraße erschlossen. Im Zuge des Nutzungswandels und der Ansiedlung von Regierungsbauten an der Wilhelmstraße wurden deren Gärten seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts Ministergärten genannt. Durch die Ansiedlung von Auswärtigem Amt und Reichskanzlei wurde dieses Gebiet für fast 75 Jahre zur "Machtzentrale" des Deutschen Reiches.

Ende der 30er Jahre des 20. Jahrhunderts wurden im Bereich der Ministergärten mehrere Parzellen zusammengefasst, um nördlich der Voßstraße die Neue Reichskanzlei (von Speer) und ein weit verzweigtes Bunkersystem zu bauen. Die historischen Bauten und Gestaltungsbezüge wurden beseitigt, nur der Baumbestand blieb teilweise erhalten.

Den Zweiten Weltkrieg überstanden die monumentalen Bauten der Neuen Reichskanzlei relativ gut, sie wurden aber ab 1949 auf Anordnung der sowjetischen Besatzungsmacht abgerissen. Dabei wurden auch alle Reste der Gartenanlagen zerstört, einschließlich der Bäume, die noch nicht als Brennmaterial nach Kriegsende abgeholzt worden waren. Bereits 1947 waren die Gebäude- und Gartenreste entlang der Wilhelmstraße abgeräumt worden.

Seit der Gründung der DDR geriet das Gebiet in eine Stadtrandlage. Nach dem Bau der Berliner Mauer 1961 wurde der westliche Teil für die Grenzanlagen beansprucht, der östliche Teil gehörte zum Sperrgebiet. Mit dem Mauerbau - fast genau auf dem Verlauf der ehemaligen Akzisemauer des frühen 18. Jahrhunderts - und der Errichtung der "Grenzsicherungsanlagen" wurden die letzten Rudimente der ehemaligen Ministergärten überformt.

1987 begannen an der damaligen Otto-Grotewohl-Straße, der früheren und heutigen Wilhelmstraße, bauliche Aktivitäten. Beiderseits der ehemaligen "Regierungsstraße" sowie auf den Flächen der ehemaligen Ministerien entstanden bis 1992 Wohnbauten in Plattenbauweise mit insgesamt über 1.000 Wohneinheiten, darunter 189 im Plangebiet.

I.2.2 Bestand

Das 4,5 ha große Plangebiet liegt im Bezirk Mitte am westlichen Rand des gleichnamigen Ortsteils. Im Westen schließt der Ortsteil Tiergarten mit dem Großen Tiergarten an. Im Norden befindet sich der Baublock mit der britischen Botschaft, dem Hotel Adlon und der Akademie der Künste sowie dem Grundstück der derzeit im Bau befindlichen amerikanischen Botschaft. Östlich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung und südlich schließen die Vertretungen der Bundesländer Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz und Saarland sowie das Gelände des Schulsportplatzes an.

Zum Plangebiet gehört der östliche Teil der Wohnanlage beiderseits der Wilhelmstraße. Der westliche Teil des Baugrundstücks, auf dem Ende der 90er Jahre der Boden wegen Kontaminationen ca. 2 m tief abgetragen wurde, ist derzeit unbebaut.

I.2.2.1 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet und seine Umgebung wurden geprägt durch Brachflächen, Baustellen und Neubauten der letzten 15 Jahre. Im Plangebiet selbst ist der östliche Bereich entlang der Wilhelmstraße mit Wohnbebauung bebaut und inzwischen das „Denkmal für die ermordeten Juden Europas“ entstanden.

Die Wohngebäude - Gewerbe gibt es zumeist nur im Erdgeschoss - wurden zwischen 1987 und 1992 errichtet und haben 7 bis 8 Vollgeschosse. Die Baustruktur knüpft teilweise an die Historie an, indem entlang der Wilhelmstraße eine geschlossene Blockrandbebauung errichtet wurde, die nach Westen hin offen ist. Dort befinden sich auf den ehemaligen Ministergärten große, zur Wohnbebauung gehörende Freiflächen. Abweichend von der historischen Bebauung wurden die Gebäude auf der Westseite der Wilhelmstraße um fast 20 m hinter die ursprüngliche Baugrenze zurückgesetzt und Stellplätze auf der Grundstücksfläche vor den Häusern, inzwischen auch hinter der Wohnbebauung angelegt.

I.2.2.2 Freiraumstruktur

Das Plangebiet teilte sich ursprünglich, analog der planungsrechtlichen Bestimmung von Innen- und Außenbereich, in einen durch Wohnbebauung geprägten Ostteil und einen durch städtische Ruderalbrachen gekennzeichneten Westteil.

Unbebaut ist heute lediglich der westliche Teil des Baugrundstücks zwischen Wilhelmstraße und Cora-Berliner-Straße.

Bis zur Überformung durch temporäre Bodenablagerungen und Abgrabungen war die Oberfläche des Plangebiets nahezu eben. Die Geländehöhen lagen im Bereich des ehemaligen Mauerstreifens bei 33,50 m ü. NHN und sie liegen im Grünflächenbereich der Wohnbebauung bei 34,80 m ü. NHN.

I.2.3 Natur und Landschaft

Den sich aus § 1a BauGB ergebenden Anforderungen an die verbindliche Bauleitplanung wurde durch eine begleitende Untersuchung zur planerischen Eingriffsregelung Rechnung getragen. Deren Ergebnisse sind Gegenstand der Abwägung.

Alle nachfolgend aufgeführten Bestandsaufnahmen zu Natur und Landschaft und somit auch zur Ermittlung des Eingriffsumfanges beziehen sich auf den Zustand in den Jahren 1994/95, also vor dem Bodenabtrag.

I.2.3.1 Geologie, Boden, Bodenwasser

Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Berliner Urstromtals, dessen durch Sedimentierung entstandener oberflächennaher Aufbau überwiegend aus Kiesen und Sanden sowie untergeordnet aus Faulschlamm, Mudden und Torfen besteht. Diese Sedimente stehen in einer Mächtigkeit bis ca. 40,0 m an und bilden den oberen Grundwasserleiter mit relativ hohen Durchlässigkeitsbeiwerten. Eine natürliche Deckung bindiger Schichten, die das Eindringen von Schadstoffen in den oberen Grundwasserleiter verhindern könnten, fehlt im Plangebiet vollständig.

Sondierungsbohrungen im zwischen Ebert- und Wilhelmstraße gelegenen Teil des Plangebiets ergaben, dass das gesamte Gelände aufgeschüttet ist. Die Mächtigkeit dieser Aufschüttungen beträgt zwischen 0,5 m und 4,0 m und lässt eine deutliche Zunahme von Norden nach Süden erkennen. Der Aufschüttungshorizont besteht flächendeckend aus mittelsandigen, teilweise schwachtonigen Feinsanden mit Ziegelresten, Betonbruchstücken und Bruchsteinen.

Der unter der Aufschüttung natürlich anstehende Boden besteht aus Fein- und Mittelsanden mit grobsandigen und auch schwach schluffigen Einlagerungen. Wasserstauende Horizonte kommen nicht vor.

Boden

Tabelle 1: Versiegelung im Bestand

| Flächentyp | Beispiel | Versiegelung | Fläche in m ² | Flächenfaktor Versiegelung | Versiegelung in m ² |
|---|---|--------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| unversiegelte und unverdichtete Flächen mit Vegetation | Ruderalflora, Rasen, Gehölze, Bäume, Beete | keine | 22.911 | 0,0 | 0 |
| unversiegelte und unverdichtete Flächen mit Vegetation | Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen | keine | 222 | 0,0 | 0 |
| unversiegelte, verdichtete, teildurchlässige Flächen; vegetationslos bis -arm | befahrene Teile des Mauerstreifens | mittel | 2.898 | 0,5 | 1.449 |
| unversiegelte, teildurchlässige Flächen | wassergebundene Wegedecke, Sandflächen | mittel | 1.926 | 0,5 | 963 |
| teilversiegelte Flächen | breitfugiges Pflaster, Rasenfuge | hoch | 1.290 | 0,7 | 903 |
| Pflasterflächen | Verbund, Klinker, Naturstein, Platten | sehr hoch | 6.987 | 0,8 | 5.590 |
| vollversiegelte Flächen | Asphalt, Beton, Kunststoff | vollständig | 6.200 | 1,0 | 6.200 |
| Zwischensummen | | | 42.434 | | 15.105 |
| Bebauung | Wohnbebauung | vollständig | 2.943 | 1,0 | 2.943 |
| Summe | | | 45.377 | | 18.048 |
| | | | Versiegelung in % | | 39,7 |

Insgesamt besitzt der anstehende Boden in Bezug auf wasserlösliche und flüssige Schadstoffe eine geringe bis sehr geringe Grundwasserschutzfunktion. Aufgrund des alkalischen Milieus (pH-Werte von 6,7 bis 7,8) ist von einer starken Bindungsfähigkeit des Bodens auf Metallionen (Schwermetalle) auszugehen.

Südlich der heutigen Behrenstraße befinden sich im Bereich westlich der Wohnungsfreiflächen die Reste einer früheren Bunkeranlage mit einer Flächengröße

von ca. 180 m². Werden sie als unterirdische Versiegelung berücksichtigt, steigt der Gesamtversiegelungsgrad auf gut 40 %.

Bodenwasser

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet schwankt um die Marke von 2,70 m bis 3,00 m (Grundwasserhöhengleichen bei 30,84 m im Bereich des ehemaligen Mauerstreifens und 30,88 m im Bereich der Wohnbebauung). Der höchste Grundwasserstand wurde 1876 mit 32,3 m gemessen. Aufgrund der durchgeführten Grund-

SenStadtUm

wasserstandsmessungen ergab sich für das Plangebiet ein genereller Grundwasserstrom in nördlicher Richtung. Die großräumige Grundwasserfließrichtung ist in ungestörtem Zustand von Südost nach Nordwest zur Spree hin gerichtet. Aufgrund der sehr geringen Grundwasserfließgeschwindigkeit unterliegt die Fließrichtung angesichts zahlreicher Bautätigkeiten im Urstromtal ständigen Veränderungen.

Zur Ermittlung der für das Bebauungsplanverfahren relevanten Werte zum Wasserhaushalt des Plangebiets (Oberflächenabfluss, Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) wurde im Verfahren das Wasserabflussbildungsmodell ABIMO der Bundesanstalt für Gewässerkunde eingesetzt.

Ausgehend von einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 577 mm ergeben sich für die Ist-Situation im Plangebiet folgende Werte:

Tabelle 2: Abfluss-/Infiltrationsdaten des Plangebietes

| Gesamtabflus s (Niederschlag abzgl. Verdunstung) In mm/Jahr | Gesamt- abfluss in m³/Jahr | Oberflächen abfluss (in die Kanalisation) in mm/Jahr | Oberfläch enabfluss in m³/Jahr | Infiltration (Grundwass er- neubildung) in mm/Jahr | Infiltratio n in m³/Jahr |
|--|-------------------------------------|--|--------------------------------------|--|-----------------------------------|
| 323 | 14.644 | 117 | 5.304 | 206 | 9.340 |

Das Ergebnis kann als typisch für die Eigenschaften eines durchgrüneten Standortes in der Innenstadt angesehen werden. Bedingt durch die Begrünung der Wohnungsfreiflächen und die Ruderalfluren des ehemaligen Mauerstreifens sowie durch den geringen Versiegelungsgrad findet ein relativ hohes Maß an Verdunstung über Vegetation oder aus offenem Boden statt. Die Verdunstung beträgt 254 mm/Jahr. 323 mm des anfallenden Niederschlagswassers verbleiben zunächst im Plangebiet. Von diesem Niederschlag fließt ca. ein Drittel in die Kanalisation ab, während ca. zwei Drittel in den Boden infiltrieren, was bei den im Plangebiet anzutreffenden Bodenverhältnissen mit der Grundwasserneubildung gleichgesetzt werden kann.

I.2.3.2 Bodenbelastungen (Altlasten)

Schadstoffbelastung des Bodens

Westlich der bestehenden Wohnbebauung wurden Belastungen der oberen Bodenschichten festgestellt (ENROCON 1995). Bezogen auf die Brachflächen und die entsprechenden Richtwerte der Berliner Liste Kategorie II (Urstromtal) wurden keine Überschreitungen festgestellt.

Bei Anwendung der wesentlich strengeren Richtwerte der Kategorie Ib für sensible Nutzungen wie Wohnungsfreiflächen ergaben sich aber z.T. erhebliche Überschreitungen mit umfangreichen Ausdehnungen. So wurde bei den polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) eine flächendeckende Überschreitung des Richtwertes der Eingriffswerte der Kategorie Ib (sensible Nutzung) festgestellt. Bei den Schwermetallen wurden für Blei bereichsweise Überschreitungen festgestellt. Der Einbauwert der Berliner Liste wurde bei Arsen und Quecksilber bereichsweise, bei Blei

flächendeckend überschritten.

SenStadtUm

Schadstoffbelastung des Grundwassers

Entsprechend der begrenzten vertikalen Ausdehnung und der geringen Mobilität der Bodenschadstoffe wurden im Grundwasser für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe keine und für Schwermetalle nur geringe Belastungen festgestellt.

Die chemische Analyse ergab im westlichen Plangebiet teilweise Richtwertüberschreitungen für die Parameter Nitrit, Phosphat, Sulfat und vor allem Herbizide. Im östlichen Bereich war das Grundwasser bereichsweise durch Kupfer, Nitrat, Phosphat und Sulfat belastet. Sowohl die Herkunft der Stickstoffverbindungen bzw. des Phosphats als auch die Herkunft der Herbizide (die nachgewiesenen Herbizide entsprachen nicht den üblicherweise im Grenzgebiet eingesetzten Substanzen) blieb ungeklärt.

Weiter ergaben die Grundwasserproben sehr geringe Schwermetallkonzentrationen.

I.2.3.3 Klima

Die klimatische Bedeutung des Plangebiets ist im Zusammenhang mit den unmittelbar benachbarten Bereichen zu sehen. Mit Beginn des Bebauungsplanverfahrens I-202 wurden für den gesamten Bereich westlich der Wilhelmstraße und den angrenzenden Großen Tiergarten klimatische Untersuchungen durchgeführt. Die in diesem Zusammenhang ermittelte Gesamteinschätzung des Gebiets mit seinen stadtklimatischen Bezügen wird hier wiedergegeben.

Mittlerweile sind allerdings zwischen dem Plangebiet I-202 c und der Leipziger Straße zahlreiche Neubauten realisiert worden, so dass der im Folgenden beschriebene Ist-Zustand so verändert sein wird, dass die bisher vorhandenen stadtklimatischen Entlastungspotenziale heute geringer sind.

Große Teile der Berliner Innenstadt gehören einem Bereich mit hohen stadtklimatischen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen an. Der Große Tiergarten wird in den geschlossenen Vegetationsbereichen der Zone mit geringen stadtklimatischen Veränderungen zugeordnet, während die dort vorhandenen Verkehrsachsen und die Übergangsbereiche zu den bebauten Arealen der Umgebung die Bewertung der Zone mit mäßigen stadtklimatischen Veränderungen erreichen. Messungen ergaben, dass die Freiflächen der ehemaligen Ministergärten ein beträchtliches Kaltluftpotenzial besitzen und somit in Verbindung mit dem Großen Tiergarten den Randbereich des Ortsteiles Mitte entlasten. Während das langjährige Mittel der Lufttemperatur im Großen Tiergarten 9 bis 9,5°C und im Plangebiet 10°C beträgt, erreichen die dichten Innenstadtquartiere mehr als 10,5°C. In austauscharmen Strahlungs Nächten treten zwischen den östlich gelegenen Innenstadtquartieren und dem Plangebiet Temperaturunterschiede von bis zu 4°C und gegenüber dem Großen Tiergarten von bis zu 6°C auf.

Das Plangebiet stellt im Hinblick auf die relative Feuchtesättigung und die mittlere Häufigkeit von Tau-, Reif- und Nebelbildung einen Übergangsbereich zwischen dem Großen Tiergarten und der Friedrichstadt dar. Ebenfalls liegt die Schwülegefährdung niedriger als in den östlich angrenzenden Gebieten.

Im UMWELTATLAS BERLIN (1993, dargestellt im Digitalen Umweltatlas 1997) wird

das Plangebiet nahezu vollständig dem Belastungsbereich 4a (Friedrichstadt 4b)

SenStadtUm

zugeordnet. Ein kleiner südwestlicher Teil liegt im stadtklimatischen Übergangsbereich 3 zum Entlastungsbereich 1a des Großen Tiergartens. In beiden Bereichen gilt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

Die west-ost-gerichteten Kaltluftbewegungen aus dem Großen Tiergarten in die östlich angrenzenden dicht bebauten Bereiche werden unterstützt durch die offenen Flächen der ehemaligen Ministergärten, die ein Vordringen der Kaltluft in den klimatisch belasteten Bereich um die Wilhelmstraße fördern. Daneben waren die Freiflächen der ehemaligen Ministergärten Bestandteil einer großräumigen süd-nord-gerichteten Belüftungsbahn, die sich vom Schöneberger Südgelände bis zum Humboldthafen erstreckte und die innerstädtische Wärmeinsel Berlins in einen westlichen und einen östlichen Bereich teilte. Diese Belüftungsbahn wurde mit der Bebauung am Potsdamer/Leipziger Platz beeinträchtigt.

I.2.3.4 Arten und Biotope

Tabelle 3: Vegetationsflächenbestand und -bewertung

| Biotoptypen (mit Biotoptypennummer) | Biotopwert je m ² (Punktzahl) | Gesamtfläche des Biotoptyps | Gesamtbiotopwert (Punktzahl) |
|--|--|-----------------------------|------------------------------|
| Ruderales Kraut-, Stauden- und Grasfluren (11.7.1.2, 11.7.2.2) | 1,5 | 14.662 m ² | 21.993 |
| Vegetationsarme Brachflächen (18.1.3) | 1 | 2.898 m ² | 2.898 |
| Fugenpflaster mit Pflasterritzenvegetation und Rasen (ohne Nummer) | 0,5 | 1.290 m ² | 645 |
| Intensiver gepflegter Rasen (6.5.2) | 1 | 6.504 m ² | 6.504 |
| Anpflanzung von sommergrünen Stauden (17.2.2), Anpflanzung von immergrünen Bodendeckern (17.2.3) | 2,5 | 0 m ² | 0 |
| Anpflanzung von Zwerg- und Kleinsträuchern (17.2.4) | 2 | 918 m ² | 1.836 |
| Gepflanztes Gebüsch oder Hecke aus überwiegend nicht autochthonen Arten, Großsträucher (13.6) | 3 | 662 m ² | 1.986 |
| Fassadenbegrünung (19.1.2.1) | 1,5 | 0 m ² | 0 |
| Gesamtsumme | | 26.934 m ² | 35.862 |

Die Darstellung und Bewertung der realen Vegetation im Plangebiet beruht auf einer Ende April 1994 durchgeführten Kartierung. Den Bestandsbeschreibungen und der Eingriffsbewertung wurde der Bestand zum Zeitpunkt der Kartierung zu Grunde gelegt. Die nachgewiesenen und geplanten Vegetationsstrukturen wurden entsprechend der Liste der Berliner Biotoptypen und ihrer Wertstufenskalierung nach AUHAGEN (1993) dargestellt und bewertet.

Das Gelände des ehemaligen Mauerstreifens war weitgehend durch ruderales Pionier- und Grasfluren geprägt. Der Bereich der Ebertstraße hatte aufgrund der weitgehend versiegelten oder verdichteten Flächen keine flächigen Vegetationsbestände, sondern östlich und westlich der Fahrbahn jeweils zweireihige Baumpflanzungen mit Linden. Der östliche Teil des Plangebietes mit dem großen Innenhof ist durch gärtnerisch angelegte Vegetationsbestände wie ausgedehnte Zierrasenflächen, Ziergehölz- und Baumpflanzungen gekennzeichnet. Im Bereich der Parkplätze und der großen Rasenfläche sind jedoch auch vergleichsweise ältere Baumbestände vorhanden.

Fauna

Im Bereich des ehemaligen Grenzstreifens und der Grünflächen der Wohnbebauung treten vor allem so genannte Ubiquisten (wenig spezialisierte Vogelarten) und an Menschen angepasste Vogelarten auf. Seltene bzw. störungsempfindliche Arten haben ihre Reviere im Großen Tiergarten und in benachbarten Grünflächen; für sie erfüllen die Brachflächen nur lebensraumergänzende Funktionen.

Durch die nach der Bestandserhebung erfolgte Bebauung am Potsdamer Platz und im Bereich der heutigen Landesvertretungen hat sich der durch Brachflächen geprägte Lebensraum für die Tierwelt in den letzten Jahren weiter reduziert. Es ist davon auszugehen, dass das verbleibende Artenspektrum zunehmend von innerstädtischen Tierartengruppen gebildet wird.

Arten der Roten Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere von Berlin kommen im Plangebiet nicht vor.

I.2.3.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bestand ist im Zusammenhang mit den benachbarten Flächen zu sehen. Wie beim Klima ist auch beim Landschaftsbild zu berücksichtigen, dass in den angrenzenden Bereichen, insbesondere südlich, bedeutende Veränderungen planerisch vorbereitet werden und teilweise bereits realisiert sind.

Hervorzuhebende landschaftsbildprägende Merkmale sind insgesamt die Erlebbarkeit einer offenen Stadtbrache, die großen Sichtweiten einer ebenen Freifläche in der Innenstadt sowie die Elemente der Einzelbäume und die Baudenkmäler der Umgebung. Von Bedeutung ist darüber hinaus der Wert der Fläche als Übergang zweier sehr unterschiedlicher Stadtstrukturen: der Große Tiergarten und die östlich angrenzende dichte Bebauung. Die Fläche der offenen Stadtbrache gewinnt einen zusätzlichen Erlebniswert durch die Überlagerung unterschiedlicher geschichtlicher Abschnitte vom Grenzstreifen über die ehemaligen Ministergärten zu den Relieffesten der Trümmer der Neuen Reichskanzlei sowie durch den räumlich-visuellen Bezug zu historischen Bauwerken wie dem Reichstagsgebäude und dem Brandenburger Tor.

Hervorzuhebende landschaftsbildprägende Merkmale sind die Erlebbarkeit einer offenen Stadtbrache, die großen Sichtweiten einer ebenen Freifläche in der Innenstadt sowie die Elemente der Einzelbäume und die Baudenkmäler der Umgebung. Von Bedeutung ist darüber hinaus der Wert der Fläche als Übergang zweier sehr unterschiedlicher Stadtstrukturen: dem Großen Tiergarten und der östlich angrenzenden dichten Bebauung. Die Fläche der offenen Stadtbrache gewinnt einen zusätzlichen Erlebniswert durch die Überlagerung unterschiedlicher geschichtlicher Abschnitte vom Grenzstreifen über die ehemaligen Ministergärten sowie durch den räumlich-visuellen Bezug zu historischen Bauwerken wie dem Reichstagsgebäude und

dem Brandenburger Tor.

Merkmale von beeinträchtigender Wirkung sind der "unfertige", unvermittelte Übergang von der Wohnbebauung an der Wilhelmstraße zu den Freiflächen der ehemaligen Ministergärten und eine nicht eindeutige visuelle Gliederung zwischen privatem und öffentlichem Freiraum.

I.2.4 Wohnen

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich das Wohngebäude Wilhelmstraße 73-81, das, wie die angrenzenden und gegenüber liegenden Wohngebäude, Ende der 80er Jahre entstand. Das Erdgeschoss und einige der Wohnungen werden gewerblich genutzt.

Entsprechend den Festsetzungen überbaubarer Grundstücksfläche ist zulässig, den Baubestand an der Wilhelmstraße durch Blockrandbebauung an der Behrenstraße, der Cora-Berliner-Straße und der Hannah-Arendt-Straße zu ergänzen. Aufgrund der Lage zwischen Großem Tiergarten und der historischen Stadtmitte bzw. der guten Ausstattung und Belichtung sind die Wohnungen sehr attraktiv. Gemindert wird die Wohnqualität durch die hohen Luftschadstoff- und Schallemissionen des Autoverkehrs auf allen umgebenden Straßen. Die Belastungen, die durch die angrenzenden Straßen (insbesondere durch die Behrenstraße und die künftige Hannah-Arendt-Straße) verursacht werden, wurden im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren (passive Schallschutzmaßnahmen) geregelt.

I.2.5 Gemeinbedarf

Die Bewohner im Plangebiet sind mit wohnungsnahen Gemeinbedarfseinrichtungen ausreichend versorgt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich eine Kindertagesstätte (auf dem Grundstück An der Kolonnade 3-5), die Grundschule am Brandenburger Tor (Wilhelmstraße 51), zu der die Schulsportanlagen Hannah-Arendt-Ecke Gertrud-Kolmar-Straße gehören, und eine Jugendfreizeiteinrichtung (Wilhelmstraße 51).

I.2.6 Verkehr

Das Plangebiet wird durch drei leistungsfähige Nord-Süd-Straßenzüge (Ebertstraße und Wilhelmstraße als Hauptstraßen sowie Cora-Berliner-Straße/ Gertrud-Kolmar-Straße) sowie die in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen Behrenstraße und die Hannah-Arendt-Straße gut erschlossen.

Die Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist ebenfalls gut. Von allen Orten innerhalb des Plangebietes ist mindestens ein S- oder U-Bahnhof mit weniger als 10 Minuten Fußweg erreichbar. Buslinien fahren derzeit über die Ebertstraße und die Wilhelmstraße.

I.2.7 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer eines großen Teils der Brachflächen, auf denen das Denkmal für die ermordeten Juden Europas errichtet wurde (Flurstücke 267 in Flur 721, 66 in Flur 722 und 371 in Flur 821) ist die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die

Oberfinanzdirektion Berlin. Von den ursprünglich der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH gehörenden Flurstücken 279 in Flur 721 und 377 in Flur 821 hat das Land Berlin während des Planaufstellungsverfahrens die für den Bau des Denkmals und der Cora-Berliner-Straße benötigten Teilflächen erworben. Die Wohnbauflächen sind Privateigentum.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet lag zum Zeitpunkt der Planaufstellung überwiegend im Außenbereich (§ 35 BauGB). Lediglich die östliche Teilfläche an der Wilhelmstraße mit der vorhandenen Bebauung gehört zum Innenbereich (§ 34 BauGB).

I.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) ist die östliche Hälfte des Plangebietes als "Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5)" dargestellt. Die westliche Hälfte ist als "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung Hauptstadtfunktionen" ausgewiesen. Gemäß Erläuterungsbericht sind auf der Sonderbaufläche, die sich auch auf Flächen südlich des Plangebietes erstreckt, die Landesvertretungen und ein „Denkmal für die ermordeten Juden Europas“ vorgesehen.

Übergeordnete Hauptverkehrsstraßen sind im Bereich zwischen Invalidenstraße und Landwehrkanal und somit auch im Plangebiet nicht dargestellt.

In der Ebertstraße ist die planfestgestellte unterirdische S-Bahn dargestellt (nachrichtliche Übernahme).

Anlässlich veränderter Planungsziele im Bebauungsplanbereich I-202b (südlich der Hannah-Arendt-Straße) ist beabsichtigt, die genannte Darstellung einer Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Hauptstadtfunktionen“ in Flächennutzungsplan in eine Darstellung als „Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen“ zu ändern.

I.3.3 Landschaftsprogramm

Im westlichen Abschnitt ist das Plangebiet im Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz teilweise als Bestandteil des "Vorranggebietes Klimaschutz" dargestellt. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden hierzu der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, die Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches und die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelung genannt. Der östliche Teil des Plangebietes ist als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung dargestellt. Daneben ist das Plangebiet Bestandteil des die gesamte Innenstadt bedeckenden "Vorranggebietes Luftreinhaltung" mit den Zielen der Emissionsminderung und des Erhalts von Freiflächen bzw. der Erhöhung des Vegetationsanteils.

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung gehört das westliche Plangebiet zum Bereich "Flächen mit zentralen Nutzungen". Hiermit verbunden ist die Entwicklung und Neuanlage von repräsentativen Freiflächen mit hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität. Daneben werden die Entwicklung erholungswirksamer Freiraumstrukturen und die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten genannt.

Im Teilplan Landschaftsbild ist das westliche Plangebiet als landschafts- und siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche, Gestalttyp Stadtbrache, dargestellt, für die der Erhalt und die Entwicklung von städtischen Freiraumstrukturelementen gefordert wird.

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz schließlich ist das westliche Plangebiet als Bestandteil der "Grünen Mitte" dargestellt mit der vorrangigen Entwicklung von Arten der Grünanlagenbiotope.

I.3.4 Stadtentwicklungsplanung (Planwerk Innenstadt)

Nach dem Planwerk Innenstadt (ABl. Nr. 41 vom 13. August 1999, S. 3131) werden die seinerzeit bereits bestehenden Planungen der Verlängerungen der Behrenstraße und der Französischen Straße sowie die Arrondierung der Wohnbebauung an der Wilhelmstraße einschließlich einer Erschließungsstraße zwischen der Wohnbebauung und der Fläche für das Denkmal übernommen. Die Fläche des Denkmals wird – entsprechend der damaligen Planung vor Durchführung des Wettbewerbs noch als Grünfläche dargestellt.

In diesem Zusammenhang sind drei der Planungsziele hervorzuheben, auf die das Planwerk ausgerichtet ist:

1. Nachhaltige Stadtentwicklung durch Innenverdichtung und durch Aktivierung innerstädtischer Entwicklungspotenziale,
2. Umsetzung der politischen Beschlüsse zum Innenstadtverkehr durch Verlagerung des nicht innenstadtbezogenen motorisierten Individualdurchgangsverkehrs (MIV) auf einen entsprechend leistungsfähig zu gestaltenden Straßenring bei gleichzeitigem Ausbau des ÖPNV.
3. Stärkung der Innenstadt als Wohnort durch Modernisierung und Bestandsergänzung durch Neubau, insbesondere durch eigentumsfähige Gebäudetypologien

Mit dem Beschluss des Senats und der Zustimmung des Abgeordnetenhauses im Mai 1999 hat das Planwerk Innenstadt als überbezirkliche Planungsvorgabe praktische Bindungswirkung für die Planung erlangt.

I.3.5 Bereichsentwicklungsplanung

Im Nutzungsstrukturkonzept der Bereichsentwicklung Mitte (Bezirkentwicklungsplan 2004) ist der westliche Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kultur und der östliche Bereich als Fläche für Wohnen – W 1 - dargestellt. Die umgebenden Straßen sind als sonstige Straßen dargestellt.

I.3.6 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Das Plangebiet liegt im Bereich der förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel". Der westliche Teil des Plangebietes gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich, der östliche Teil mit der Wohnbebauung entlang der Wilhelmstraße liegt im Anpassungsgebiet.

I.3.7 Bebauungspläne

Im Umfeld des Plangebietes I-202 a gibt es fünf festgesetzte Bebauungspläne sowie einen noch im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan:

Im Bebauungsplan I-201 wird nördlich des Plangebiets eine Straßenverkehrsfläche zur Verlängerung der Behrenstraße von der Wilhelm- zur Ebertstraße ausgewiesen. Der Plan ist am 5. Juli 1996 festgesetzt worden. Er wird durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert, indem teilweise die festgesetzte südliche Straßenbegrenzungslinie zur Erweiterung der Straßenverkehrsfläche aufgehoben wird.

Im Bebauungsplan I-200 werden nördlich der verlängerten Behrenstraße Kerngebietsflächen sowie Straßenverkehrsflächen zur Sicherung der bestehenden Ebertstraße ausgewiesen. Der Plan ist am 25. Januar 1996 festgesetzt worden. Einige der Festsetzungen auf den Baugrundstücken sind durch die Bebauungspläne I-200-1, festgesetzt am 29. Juni 1999, und I-200-2, festgesetzt am 22. Januar 2004, geändert worden.

Östlich und südlich das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan I-202 c an, der am 29. August 2005 festgesetzt wurde. In diesem Plan werden zwischen Mauerstraße und Ebertstraße Straßenverkehrsflächen für die Verlängerung der Französischen Straße und die Hannah-Arendt-Straße ausgewiesen. Zugleich werden östlich der Wilhelmstraße Kerngebietsflächen und ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Südlich an das Plangebiet I-202 c angrenzend wird der Bebauungsplan I-202 b aufgestellt, der 1998 vom Abgeordnetenhaus beschlossen, aber noch nicht festgesetzt werden konnte: Da auf anderen Teilflächen in diesem Plangebiet die ursprünglich beabsichtigten Festsetzungen geändert wurden, hatte sich das Verfahren verzögert. In seinem Geltungsbereich wurden bereits Bauvorhaben für sieben Vertretungen der Bundesländer beim Bund gemäß § 33 BauGB zugelassen und inzwischen gebaut. Der Bebauungsplan soll in Kürze erneut öffentlich ausgelegt werden.

I.3.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich eine Teilfläche des Großen Tiergartens. Dieser ist laut Denkmalliste Berlin 2001 ein eingetragenes Gartendenkmal (Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001, Seite 2419).

I.3.9 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tempelhof. Nach der Karte 1 - Flughäfen, herausgegeben 1994 von der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen V, liegen die Bauflächen des Plangebietes im Bereich 4 bis 6 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt mit einer zulässigen Bauhöhe von 93,16 bis 148,16 m ü. NN ansteigend, bezogen auf den dazugehörigen Flughafenbezugspunkt.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Am 18. Februar 1993 beschloss der Senatsausschuss "Berlin 2000", dass auf dem Gelände der ehemaligen "Ministergärten" ein Denkmal für die ermordeten Juden Europas, die Bundesländervertretungen, Wohnungen sowie Sportfreiflächen und Sporteinrichtungen untergebracht werden sollen. Daraufhin wurde gemeinsam von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen ein Gutachterverfahren für eine städtebauliche Konzeption durchgeführt, wobei der Entwurf der Arbeitsgruppe Machleidt/Müller/Schäche ausgewählt wurde. Dieser Entwurf, der das Denkmal im nördlichen Bereich der "Ministergärten" und die Ansiedlung der Landesvertretungen an der Voßstraße vorsieht, wurde am 15. Juli 1993 den Ländervertretern vorgestellt. Er ist seither die wichtigste Grundlage für die Bauleitplanung im Bereich der "Ministergärten".

Am 8. Dezember 1993 hatte die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen beschlossen, für das Gelände zwischen der südlichen Begrenzung der künftigen Behrenstraße zwischen Ebertstraße und Wilhelmstraße, der westlichen Bebauung an der Wilhelmstraße, der nördlichen Bebauung an der Voßstraße (Teilfläche des Grundstückes Wilhelmstraße 12/18, An der Kolonnade 2/18, Voßstraße 10-20), der Voßstraße, der östlichen Begrenzung der Ebertstraße bis zur Lennéstraße und der (damaligen) Bezirksgrenze sowie für einen Abschnitt der Ebertstraße im Bezirk Mitte den Bebauungsplan I-202 aufzustellen, mit dem diese Planung umgesetzt werden sollte. Im Laufe des Verfahrens hat sich der Geltungsbereich verändert. Der Bebauungsplan I-202a ist aus der Teilung des ursprünglichen Geltungsbereichs hervorgegangen.

Am 21. März 1995 stellte der Senat im Benehmen mit dem Rat der Bürgermeister durch Beschluss fest, dass der Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel" ein Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung im Sinne des ab dem 19. Juli 1994 geltenden § 4c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AGBauGB ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-202 lag innerhalb dieses Bereichs.

II.1.1 Denkmal für die ermordeten Juden Europas

Basierend auf den Planungen und Beschlüssen, das Denkmal für die ermordeten Juden Europas auf den ehemaligen "Ministergärten" zu errichten, wurde am 18. April 1994 ein künstlerischer Wettbewerb ausgelobt. Auslober waren die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium des Inneren, der "Förderkreis zur Errichtung eines Denkmals für die ermordeten Juden Europas e.V." und das Land Berlin. Gegenstand des Wettbewerbs war die Gestaltung einer zwei Hektar großen Fläche zwischen der Ebertstraße im Westen, der verlängerten Behrenstraße im Norden, der heutigen "Planstraße Cora-Berliner-Straße" im Osten und der geplanten Verlängerung der Französischen Straße im Süden.

Zum ausgewählten Ort und zum Ziel des Wettbewerbs für das Denkmal wurde in der Auslobung ausgeführt: "Das Gelände für das geplante Denkmal ... steht für Extreme der vergangenen 60 Jahre deutscher Geschichte. Seine Nähe zur Reichskanzlei, dem Amtssitz Hitlers, verweist auf die Täter, aber auch auf ihre Unterwerfung und Entwaffnung. Schließlich markiert dieser Ort nahezu 40 Jahre der Trennung zwischen den beiden Deutschland. Über den eingeebneten Trümmern dieser

Ereignisse soll das Denkmal für die ermordeten Juden Europas entstehen, symbolisch von vehement anderer Bedeutung als Gedenkstätten an Orten jüdischer Vernichtung und jüdischen Leidens."

Aus 528 eingereichten Arbeiten wählte das Preisgericht am 17. März 1995 zwei Arbeiten aus, die beide als Großformen nahezu das gesamte Grundstück flächenhaft gestalteten. Nach intensiver öffentlicher Debatte wurde entschieden, dass keiner der prämierten Entwürfe realisiert werden soll. Vielmehr wurde ein neues Verfahren mit eingeladenen Künstlern und Architekten durchgeführt. Aus diesem Verfahren kamen sechs Arbeiten in die engere Wahl. Auch diese Arbeiten wurden intensiv diskutiert. Schließlich wurde der Entwurf des New Yorker Architekten Peter Eisenman zur Realisierung ausgewählt.

Am 25. Juni 1999 beschloss der Deutsche Bundestag, ein Denkmal für die ermordeten Juden Europas in den Ministergärten nach dem inzwischen überarbeiteten Entwurf von Peter Eisenman ("Eisenman II") zu errichten, ergänzt um einen "Ort der Information". Nach diesem Entwurf sind ca. 2.700 Betonpfeiler (-stelen) in einem Raster angeordnet. Die Stelen stehen auf einem unregelmäßig abgesenkten Gelände von ca. 19.000 m². Man kann von allen vier Seiten in diese vollständig begehbare Struktur eintreten. Der unterirdisch konzipierte "Ort der Information" in der südöstlichen Ecke des Stelenfeldes bietet in mehreren, teilweise mit Tageslicht beleuchteten Räumen ca. 800 m² Präsentationsfläche.

II.1.2 Wohnen

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde mit Beschluss der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 28. Februar 1995 der Geltungsbereich nach Osten bis zur Wilhelmstraße erweitert. Die Wohnbebauung an der Wilhelmstraße soll im Plangebiet erhalten, gesichert werden und durch einen Neubau zwischen vorhandener Wohnbebauung und geplantem Denkmal arrondiert werden können. Für den Neubau wurde von der ursprünglichen Grundstückseigentümerin, der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM), 2001 ein Realisierungswettbewerb "Wohnen in den Ministergärten" ausgelobt und im Januar 2002 entschieden. Um die Realisierung dieses Wettbewerbsergebnisses planungsrechtlich zu ermöglichen, entschied die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 18. April 2002, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Die Realisierung des 1. Preises wurde jedoch, trotz früherer Planungen, noch nicht realisiert. Der Grundstückseigentümer hat inzwischen gewechselt.

II.1.3 Verkehr

Im Plangebiet wird eine lokale Erschließungsstraße zwischen Denkmal und Wohnbebauung sowie Verbreiterungen der Ebertstraße und der Behrenstraße vorgesehen. Mit den beiden Straßenverbreiterungen wird jeweils eine Verlegung der Fahrbahn ermöglicht, um den Sicherheitsbedürfnissen der künftigen amerikanischen Botschaft am Pariser Platz Rechnung zu tragen.

II.1.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Auf Grund der Durchführung der Festsetzungen ist von dauerhaften Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (vor allem bezogen auf die Schutzgüter

Boden, Bodenwasser, Klima, Arten und Biotope) auszugehen. Nach § 1a BauGB ist bei der

Aufstellung von Bauleitplänen, in denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abschließend zu entscheiden.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter - unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Kompensationsmaßnahmen - sind im Kapitel III.3. dargestellt.

II.1.5 Geltungsbereich

Der ursprüngliche Geltungsbereich ist bis zur Wilhelmstraße erweitert, geteilt und um die Fläche für die Verlängerung der Französischen Straße eingeschränkt worden und geteilt worden. Der Bebauungsplan I-202a umfasst nun das Gelände zwischen Behrenstraße, Wilhelmstraße, Hannah-Arendt-Straße und Großer Tiergarten (Ortsteilgrenze zwischen den Ortsteilen Mitte und Tiergarten) eines Abschnitts der Ebertstraße.

II.2. Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplan I-202 a soll Planungsrecht für den Bau des Denkmals für die ermordeten Juden Europas, für eine Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung und für den Bau öffentlicher Straßenverkehrsflächen geschaffen werden. Zugleich sollen die Auswirkungen der Planung durch geeignete Festsetzungen im Plangebiet bzw. durch städtebauliche Verträge mit den betroffenen Grundstückseigentümern bewältigt werden.

II.3. Wesentlicher Planinhalt

Im Bebauungsplan werden eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck für das Denkmal, ein allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsflächen sowie eine kleine Teilfläche des Großen Tiergartens als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet werden durch Baugrenzen bestimmt. Das zulässige Nutzungsmaß wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch Höchstmaße für die Oberkante bzw. Traufhöhe sowie im allgemeinen Wohngebiet zusätzlich durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

II.3.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung wurden unter Beachtung eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden insbesondere berücksichtigt

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange der Denkmalpflege,

- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange des Verkehrs.

II.3.1.1 Denkmal für die ermordeten Juden Europas

Die Fläche zwischen Behrenstraße, Cora-Berliner-Straße, Hannah-Arendt-Straße (als Verlängerung der Französischen Straße) und Ebertstraße wird als Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung "Denkmal für die ermordeten Juden Europas" ausgewiesen. Damit wird dem Beschluss des Deutschen Bundestages vom 25. Juni 1999 und den Zielen der Flächennutzungs- und Bereichsentwicklungsplanung entsprochen, auf dieser städtebaulich und stadthistorisch bedeutenden Fläche ein Denkmal für die ermordeten Juden Europas zu errichten. Bewusst wurde ein Ort gewählt, der nicht Stätte jüdischen Leidens und jüdischer Vernichtung ist, sondern in dessen Umfeld sich die Stätten der Täter und ihrer Unterwerfung befinden. Außerdem kann an diesem Standort im Zentrum der deutschen Hauptstadt eine breite Öffentlichkeit erreicht werden. Entsprechend der herausragenden Bedeutung dieses Denkmals sollen keine anderen Nutzungen zugelassen werden. Zugleich soll jede planungsrechtliche Einengung des Denkmalkonzeptes vermieden werden. Deshalb soll die gesamte Fläche als überbaubar mit einer zulässigen GRZ von 1,0 ausgewiesen werden. Die zulässige Oberkante baulicher Anlagen von 39,0 m über NHN, also vier bis fünf Meter über Geländeneiveau, soll den Bau des Stelenfeldes uneingeschränkt ermöglichen.

II.3.1.2 Wohnen

Zur Erhaltung bzw. Entwicklung einer innerstädtischen Nutzungsmischung und einer belebten Innenstadt auch außerhalb der Arbeitszeiten wird die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gesichert. Die gemäß BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen hier nicht zulässig sein, da solche Nutzungen nicht mit der herausragenden Lage des Gebiets vereinbar wären.

Die im WA 1 zulässige GRZ von 0,4 und GFZ von 2,5 orientieren sich am heutigen Bestand, die im WA 2 zulässige GRZ von 0,57 und GFZ von 3,5 am Wettbewerbsergebnis für den Wohnungsneubau entlang der künftigen Cora-Berliner-Straße, durch den der vorhandene Wohnblock nach Westen hin geschlossen werden kann. Damit wird ein geschlossener Innenhof ermöglicht, der ausreichend groß ist, um eine gute Belichtung und Belüftung der Wohnungen zu gewährleisten, und der die Wohnungen vom Verkehrslärm abschirmt.

Um die Bestandssicherung und die städtebauliche Arrondierung zu ermöglichen, ist die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 und 3 BauNVO erforderlich. Öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen. Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen, die im Blockinnenbereich durch eine rückwärtige Baugrenze gesichert werden, die Nähe zum Großen Tiergarten und die gute Erschließung bzw. Innenstadtlage sind ausgleichende Umstände im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO. Die bei Bau der Blockrandschließung durchzuführende Altlastenbeseitigung sowie der Schutz vor Verkehrslärm, der durch die Blockrandschließung entsteht, sind ausgleichende Maßnahmen im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO. Des Weiteren ist auf die Finanzierung der Schallschutzmaßnahmen durch die Entwicklungsmaßnahme im Zusammenhang mit der Festsetzung der Bebauungspläne I-201 und I-202c bzw. den Ausbau der Behrenstraße sowie die Herstellung der Hannah-Arendt-Straße hinzuweisen.

Für die zulässige Neubebauung an der Cora-Berliner-Straße soll eine zulässige Gebäudeoberkante von 63,3 m über NHN (das entspricht 29 m über Gehweg) festgesetzt werden. Damit können die Neubauten rund 2 m höher sein als die angrenzenden bestehenden Bauten sein. Diese Gebäudehöhe ermöglicht es, den geplanten Wohnungsbau entsprechend der Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum mit rund 3 m hohen Räumen zu realisieren. Die zulässige höhere Gebäudehöhe ist jedoch gering, um sich auf die Wohnqualität im Bestand negativ auszuwirken zu können.

Für die Baugrundstücke im Bereich der vorhandenen, zur historischen Wilhelmstraße orientierten Wohnbauten wird eine zulässige Traufhöhe von 57 m über NHN, das entspricht dort rund 22 m über Gehweg, festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich am Regemaß der östlich angrenzenden historischen Bebauung in der Friedrichstadt und liegt teilweise geringfügig unterhalb der vorhandenen Traufkante. Eine Gefährdung der vorhandenen, Bestandsschutz genießenden Wohnbauten ist damit aber nicht verbunden, zumal die anderen am heutigen Zustand orientierten zulässigen Nutzungsmaße und die am Bestand orientierten Baugrenzen keinen ökonomischen Anreiz für strukturelle Veränderungen bieten.

Die teils bebauten, teils noch unbebauten Grundstücksflächen liegen zwischen drei Erschließungsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen. Durch die Verkehrs- und Erschließungsfunktion dieser Straßen und die städtebauliche Situation im historischen Zentrum der Stadt sind die Möglichkeiten sehr begrenzt, schädliche Umweltauswirkungen durch geeignete Flächenzuordnungen zu vermeiden oder durch aktiven bzw. passiven Schallschutz zu minimieren. Denn zum einen soll die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet und seiner Umgebung erhalten werden, zum anderen sind Maßnahmen wie eine Tieferlegung der Fahrbahnen, eine anbaufreie Straße oder eine Orientierung der angrenzenden Bebauung "weg von der öffentlichen Straße" städtebaulich nicht vorstellbar.

Im Jahr 2001 wurden mit einem schalltechnischen Gutachten die Geräuschimmissionen in der angrenzenden Nachbarschaft ermittelt und entsprechend den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV beurteilt. Grundlage für die Schallberechnungen waren die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 13. Februar 2001 zur Verfügung gestellten Daten für den Straßenverkehr, basierend auf Netzbelastungsberechnungen für den Prognosehorizont 2015. In § 2 der Verkehrslärmschutzverordnung sind zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche Immissionsgrenzwerte festgelegt, die nicht überschritten werden dürfen. Zur Ermittlung der Fassadenbereiche, für die Überschreitungen dieser Immissionsgrenzwerte vorliegen, wurden Berechnungen für vertikale Raster vor den betroffenen Gebäuden durchgeführt. Dabei wurde ermittelt, wo durch den Straßenbau (ohne Einbeziehung der Ist-Situation) eine Anspruchsberechtigung für Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der 16. BImSchV entsteht. Bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen sind nach den Vorschriften der 16. BImSchV ausschließlich die Straßenabschnitte zu berücksichtigen, die neu gebaut oder wesentlich geändert werden.

Die Berechnungen des Schallgutachtens ergaben, dass in weiten Bereichen Grenzwertüberschreitungen vorliegen und sich daraus eine Vielzahl von Änderungsansprüchen ergibt; insbesondere sind im Gutachten die unmittelbar an die Verlängerung der Französischen Straße angrenzenden bestehenden Wohngebäude hervorgehoben.

Da der Bebauungsplan sicherstellen muss, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden können, werden zum Schutz vor Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen

bei einer Neubebauung erforderlich. Da diese inhaltlichen Anforderungen in der DIN 4109 verbindlich geregelt sind und in der im Jahre 1997 fertiggestellten Berliner Lärmkarte die entsprechenden Bezugswerte enthalten sind, ist eine Regelung im Bebauungsplan entbehrlich bzw. nicht Gegenstand der Festsetzung. Anstelle der Berliner Lärmkarte sind auch Schallgutachten verwendbar. Das Schallgutachten war auch erforderlich, um die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehenden und über die Entwicklungsmaßnahme zu finanzierenden Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Wohnungen abschätzen zu können.

Auf Grund des Neubaus der Hannah-Arendt-Straße ist auch für den Bestand sicherzustellen, dass die oben genannten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewährleistet werden. Da die Anwendung der DIN 4109 oder auch Festsetzungen grundsätzlich nur bei Neubebauung wirken können, werden passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Einbau von Schallschutzfenstern) für die bestehenden Wohngebäude, für die die oben aufgeführte Anspruchsberechtigung erkannt wurde und die durch vertragliche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer gesichert werden, im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme finanziert.

Passive Schallschutzmaßnahmen auf Grund des Ausbaus der Behrenstraße bzw. der Hannah-Arendt-Straße sind im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straßen bzw. der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen in den Bebauungsplänen I-201 und I-202c erfolgt bzw. erfolgen (durch städtebauliche Verträge oder weitere rechtliche Vereinbarungen im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern).

Die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf die benachbarte Bebauung westlich der Wilhelmstraße bzw. zwischen Behrenstraße und Hannah-Arendt-Straße werden in auch durch die beabsichtigten Festsetzungen zur Blockrandschließungen berücksichtigt. So werden aufgrund einer entsprechenden Ausweisung überbaubarer Flächen und durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise bei der vom Grundstückseigentümer beabsichtigten Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung Blockinnenbereiche entstehen, die vom Verkehrslärm abgeschirmt sind.

Auch zur Ermittlung der Beeinträchtigung der Luftqualität durch den künftigen Autoverkehr wurde im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel" für den Bebauungsplan I-202c, der Flächen für die Hannah-Arendt-Straße festsetzt, ein Luftschadstoffgutachten für die Verlängerung der Französischen Straße bzw. die Hannah-Arendt-Straße in Auftrag gegeben. In dem Gutachten wurden für das Prognosejahr 2010 die Emissions- und Immissionsbelastungen für die Schadstoffe Benzol, Ruß und Stickoxide im Bereich der Verlängerung der Französischen Straße zwischen Mauerstraße und Ebertstraße ermittelt. Die berechneten Immissionen wurden mit den Prüfwerten der 23. BImSchV verglichen. Diese Prüfwerte werden nach den Berechnungen des Gutachtens im untersuchten Bereich im Prognosejahr 2010 für keinen der drei Schadstoffe auch nur annähernd erreicht.

Entsprechend der Lage in den ehemaligen Ministergärten soll es auf allen Seiten des Wohnblocks eine unbebaute Vor(garten)zone geben. Auf diesen Flächen sind auch Garagen und (ausgenommen die Fläche A an der Wilhelmstraße) Stellplätze unzulässig. Wegen der Tiefe der Fläche A und der darunter vorhandenen Leitungen, was durch Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger berücksichtigt wird, soll die auf der Fläche A vorhandene Stellplatznutzung nicht ausgeschlossen werden.

Da mit dem Wohnungsneubau und dem Bau der Cora-Berliner-Straße alle Stellplätze westlich der vorhandenen Wohnungsbauten beseitigt werden müssen, soll eine vollständige Unterbauung des allgemeinen Wohngebietes WA 2 mit einer Tiefgarage ermöglicht werden. Deshalb werden im WA 2 für die Grundstücksflächen außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen Flächen für Tiefgaragen mit 2 Geschossen sowie durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von

SenStadtUm

1,0 zugelassen. Aufgrund der im Umfeld sehr begrenzten Abstellmöglichkeiten auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen würde ein fehlendes ausreichendes Ersatzangebot den Erhalt und Ausbau dieses zentrumsnahen Wohnstandortes gefährden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 wird bestimmt, dass die Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zu errichten sind. Damit wird sichergestellt, dass die Dächer entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3.7 als Kompensationsmaßnahme für die umfangreichen Eingriffe in Natur und Landschaft begrünt werden können.

II.3.1.3 Öffentliche Parkanlage

Die im Plangebiet gelegene Teilfläche des Großen Tiergartens soll als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" festgesetzt werden, zur Ebertstraße hin begrenzt durch die westliche Bordsteinkante, die auf der historischen Grenze des Großen Tiergartens verläuft. Mit dieser Festsetzung wird auch dem Denkmalschutz und dem unter denkmalpflegerischen Aspekten durchgeführten Umbau der Fläche entsprochen, der sich an der historischen Lennéschen Planung und Gestaltung des so genannten "Baumsaales" orientierte.

Die genaue Abgrenzung des Gartendenkmales "Großer Tiergarten" zur Ebertstraße hin wurde noch im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens I-202 geklärt. Verfahrensbedingt reichte das 1991 eingetragene Denkmal "Großer Tiergarten" lediglich bis zur damaligen Bezirksgrenze zwischen Mitte und Tiergarten. Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Fachabteilung Bau- und Gartendenkmalpflege hatte deshalb 1995 eine "Präzisierung" bzw. Erweiterung des Denkmals vorgenommen. Demnach erstreckt sich das Gartendenkmal "Großer Tiergarten" bis zur westlichen Bordsteinkante der Ebertstraße. Diesem Umstand trägt der Bebauungsplan mit der Festsetzung als "Öffentliche Parkanlage" Rechnung. Der innerhalb dieser Parkanlage gelegene westliche Geh- und Radweg der Ebertstraße ist damit planungsrechtlich ausreichend gesichert.

Eine – am nördlichen Geltungsbereichsrand gelegene - kleine Teilfläche des Großen Tiergartens soll allerdings als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden. Anlass ist das Sicherheitskonzept für die in Bau befindliche amerikanische Botschaft. Diese wird östlich der Ebertstraße im Abschnitt zwischen Behrenstraße und Pariser Platz errichtet werden. Deshalb soll die Ebertstraße in diesem Bereich zu Lasten des Großen Tiergartens geringfügig nach Westen verschwenkt werden, um einen größeren Sicherheitsabstand zwischen Botschaft und Fahrbahn zu ermöglichen. Innerhalb des Plangebietes I-202 a wird daher die westliche Straßenbegrenzungslinie der Ebertstraße ab der Einmündung der Behrenstraße auf einem etwa 30 m langen Teilstück nach Westen auf die Fläche des Großen Tiergartens verlegt. Der Straßenverschwenk wurde so konzipiert, dass innerhalb des Plangebietes kein Eingriff in den Anfang der 90er Jahre wiederhergestellten "Lennéschen Baumsaal" erfolgt. Lediglich ein Baum, der erst nach der für die Eingriffsermittlung relevanten Kartierung gepflanzt wurde, muss weichen, kann aber aufgrund seines geringen Alters und Stammumfangs noch verpflanzt und innerhalb des Plangebietes in einen neu zu gestaltenden östlichen Abschluss des Baumsaales integriert werden.

II.3.1.4 Verkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zentralen Bereichs, in dem sich die Parlaments- und Regierungseinrichtungen des Bundes befinden (§ 247 BauGB i. V. mit Nr. 10 des Zuständigkeitskatalogs zum Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz, (ZustKatAZG)).

Für den Abschnitt der Ebertstraße zwischen dem „Denkmal für die ermordeten Juden Europas“ und dem Großen Tiergarten sowie für Teilflächen der Wilhelmstraße vor dem Grundstück Wilhelmstraße 73-81 und der Behrenstraße nördlich des Denkmals sowie für die Cora-Berliner-Straße werden Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Zur Realisierung eines Sicherheitsabstandes von 25 m zwischen Fahrbahnkante und geplante Gebäude der Botschaft der USA sind Verbreiterungen der Ebertstraße und der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Behrenstraße erforderlich, um die Fahrbahnen entsprechend verschwenken zu können. Für die Verbreiterung der Ebertstraße soll deshalb eine kleine Teilfläche des Großen Tiergartens und für die Verbreiterung der Behrenstraße eine kleine Teilfläche des bisher für das Denkmal vorgesehenen Grundstückes als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden. Mit dieser Ausweisung wird zugleich der am 5. Juli 1996 festgesetzte Bebauungsplan I-201 geändert, indem die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie aufgehoben wird und somit die Straßenverkehrsfläche für die Behrenstraße erweitert wird.

Die Ausweisung eines 10 m tiefen Streifens für die Behrenstraße basiert auf folgender Planung für den Straßenraumquerschnitt: 7 m Vorgartenzone auf dem Grundstück der Botschaft, 18 m öffentlicher Gehweg auf der Nordseite der Behrenstraße, 12 m Fahrbahn und 5 m Gehweg (ohne Straßenbäume) auf der Südseite der Behrenstraße entlang des Denkmalgrundstückes. Die Einteilung der Straße ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Durch die auf Grund der beschriebenen veränderten Planungssituation geplanten Fahrbahneinteilung sowie auf Grund des Denkmalkonzeptes ergeben sich Auswirkungen auf den Baumbestand in der im Bebauungsplan I-201 festgesetzten Straßenverkehrsfläche für die Behrenstraße. Nach diesem Bebauungsplan sind laut textlicher Festsetzung Nr. 1 auf der Südseite der Straße 25 großkronige Bäume zu pflanzen. Auf Grund der veränderten Planung ist es nicht mehr möglich, diese Zahl an Bäumen zu pflanzen. Ausgleich wird durch Baumpflanzungen auf dem Gelände des Denkmals für die ermordeten Juden Europas (siehe folgenden Abschnitt) geschaffen werden.

Mit der Cora-Berliner-Straße soll eine städtebauliche Zäsur zwischen Denkmal und Wohngebiet geschaffen werden. Zugleich dient sie der Erschließung beider Flächen. Die Straße wird in einer Breite von 20 m als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, um eine 10 m breite Fahrbahn mit beidseitig 5 m breiten Gehwegen bauen zu können. Damit wird der städtebaulich hohen, aber verkehrlich eher geringen Bedeutung entsprochen. Die Einmündung der Cora-Berliner-Straße war bereits im Bebauungsplan I-201 durch Unterbrechung der Straßenbegrenzungslinie vorgesehen.

Da das Denkmalkonzept keine Stellplätze auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck vorsieht und auch in der Umgebung keine Stellplatzflächen zur Verfügung gestellt werden können, ist mit einem erheblichen "Parkdruck" auf den umgebenden Straßen zu rechnen. Die Umsetzung eines entsprechenden Park-Konzeptes und weitere, den ruhenden Verkehr lenkende Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern liegen in der Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde. Derzeit werden beidseitig in der Ebertstraße, der Cora-Berliner-Straße und der Hannah-Arendt-Straße Parkstände im Rahmen des Parkbewirtschaftungskonzeptes angeboten.

II.3.1.5 Grünfestsetzungen

Mit der textlichen Festsetzung (Nr. 3.1), im allgemeinen Wohngebiet WA 1 einen Baum je 250 m² Grundstücksfläche zu pflanzen, soll ein der Lage auf den ehemaligen Ministergärten entsprechendes und sich von der Friedrichstadt unterscheidendes Stadtbild gewahrt werden. Die Festsetzung bedeutet keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücksfreiflächen, da mit einer Kronendeckung von 10 % ein für private Gartenflächen vergleichsweise geringer Anteil festgesetzt wird. Auch mit der Einrechnung der vorhandenen Laubbäume wird eine zu starke Einengung der Grundstückseigentümer ausgeschlossen.

Die textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen im WA 1 (Nr. 3.1) und zur Begrünung von Außenwänden sowie Dachflächen im WA 2 (Nrn. 3.2 und 3.7) erfolgen auch wegen der heutigen klimatischen Bedeutung des Plangebietes. Mit der Realisierung der über den Bestand hinaus zulässigen Bauten gehen diese Funktionen teilweise verloren. Daher ist die Festsetzung bioklimatisch mindernder Maßnahmen auch auf den Baugrundstücken geboten. Zumutbar ist dies, da die Wandbegrünung im WA 2 nur für einen kleinen Teil der Außenwandflächen vorgeschrieben werden soll.

Um die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und auf den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers zu mindern, soll ein Teil des auf den einzelnen Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers weitgehend dem örtlichen Wasserhaushalt zugeführt werden. Dies zu regeln, ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Unterstützt werden die genannten Ziele mit der textlichen Festsetzung (Nr. 3.3), im allgemeinen Wohngebiet die Zufahrten und Wege in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Feuerwehzufahrten sollen aus Sicherheitsgründen und Tiefgaragenzufahrten aufgrund ihres Gefälles und ihrer starken Inanspruchnahme davon ausgenommen werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine deutliche Reduzierung der privaten Wohnungsfreiflächen zugelassen. Um die verbleibenden Flächen aufzuwerten, sollen im allgemeinen Wohngebiet bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer mindestens 0,60 m starken Erdschicht überdeckt und begrünt werden (textliche Festsetzung Nr. 3.6). Die Stärke von 0,60 m ermöglicht das Pflanzen von Großsträuchern und einigen kleinkronigen Baumarten.

Entsprechend dem Denkmalkonzept sind in der Cora-Berliner-Straße nur auf dem östlichen Gehweg Straßenbaumpflanzungen vorgesehen. Orientiert an den historischen Pflanzabständen im Umfeld (östlicher Tiergartenrand, Ebertstraße, Platz vor dem Brandenburger Tor etc.), sollen nur zehn Bäume angepflanzt werden (textliche Festsetzung Nr. 3.4). Berücksichtigt wurden bei dieser Anzahl Abschlüge, um Spielräume bei der späteren Realisierung zu ermöglichen. Die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche Cora-Berliner-Straße stellen aus naturschutzrechtlicher Sicht ein Potenzial zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes dar.

Ebenfalls aus dem Denkmalkonzept abgeleitet ist die Festsetzung (t. F. Nr. 3.5) von 25 standortgerechten Bäumen und 16 Großsträuchern auf der Fläche des geplanten Denkmals. Diese Festsetzung stellt keinen Widerspruch zur Festsetzung einer GRZ von 1,0 in diesem Bereich dar. Der flächenmäßige Anteil der 25 Bäume und 16 Sträucher mit ihren Baumscheiben ist sehr gering (ca. 1,1 %). Außerdem handelt es sich bei den Anpflanzungen wegen des z.T. starken Gefälles der Denkmalfläche und deren besonderen Gestaltung um technisch aufwändig gebaute Standorte, die möglicherweise eine Unterbauung und somit keinen Anschluss zum gewachsenen Boden im herkömmlichen Sinne aufweisen. Damit wäre eine GRZ von exakt 1,0 technisch möglich. Die Anpflanzungen auf der Denkmalfläche sind Sonderstandorte und damit vergleichbar mit innerstädtischen Situationen wie auf Tiefgaragen oder in Trögen über unterirdischen Bauwerken. Dies steht einem dauerhaften Erhalt der Pflanzung nicht entgegen.

II.3.1.6 Bodenbelastungen (Altlasten)

Entsprechend der in Kapitel I.2.2.3.2 beschriebenen Belastungssituation ist im Bebauungsplan die Fläche des allgemeinen Wohngebietes gekennzeichnet, da sie (gemäß Gutachten ENROCON 1995) erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Die Kennzeichnung erfolgt im Hinblick auf die bestehenden und geplanten sensiblen Nutzungen zum Wohnen.

Die Kennzeichnung schließt jedoch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nicht aus, da im Bestand aufgrund der vorliegenden Ergebnisse der Bodenuntersuchungen hinsichtlich einer Belastung des Materials an Ort und Stelle kein akuter Handlungsbedarf besteht. Aufgrund der Bedeckung mit unbelastetem gärtnerischem Bodensubstrat ist ein direkter Kontakt z. B. für spielende Kinder unterbunden. Die Grundwasseruntersuchungen zeigten darüber hinaus, dass die vorgefundenen polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe vom Grundwasser nicht in relevanten Mengen aufgenommen werden und eine Gefährdung demzufolge nicht vorliegt.

Auf den gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, besteht Handlungsbedarf, wenn Grabungen, Aushub oder ähnliche Veränderungen des Bodens vorgenommen werden. Auf den gekennzeichneten Flächen im allgemeinen Wohngebiet besteht der Handlungsbedarf bei Bodenveränderungen in der Regel erst bei Erreichen einer Tiefe von 0,30 m unter der Oberkante Gelände. Durch diesen Hinweis (Nr. 4) soll gesichert werden, dass im allgemeinen Wohngebiet bei Baumaßnahmen mit erheblichen Bodenbewegungen (auch Leitungsbau) beachtet wird, dass der ausgekofferte Boden nicht zur Wiederverfüllung an Ort und Stelle verwendet werden darf. Die für diesen Fall zur Bewertung heranzuziehenden Einbauwerte der Berliner Liste werden durch die Parameter Blei und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe überschritten. Daneben liegen Überschreitungen des Einbauwertes durch Schwermetalle vor.

Bei Wasserhaltungsmaßnahmen im Plangebiet oder der näheren Umgebung ist mit erhöhten Kosten zu rechnen, da die Grundwasserbelastungen den Einleitwert der Berliner Liste überschreiten.

II.3.1.7 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich

Mit den durch die Aufstellung des Bebauungsplans I-202 a vorbereiteten Vorhaben sind erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Da im gesamten Geltungsbereich bauliche Veränderungen vorgesehen sind, kann die durch die Planung vorbereitete Versiegelung und Überbauung von Boden nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Die Beräumung von Trümmerschutt und mit Schadstoffen belastetem Boden wirkt sich umweltentlastend und damit eingriffsmindernd aus.

Der Eingriff in den Bodenwasserhaushalt kann mangels entsprechender Festsetzungsmöglichkeiten der Bauleitplanung nicht gemindert werden. Die geplanten Regenwasserversickerungen im Denkmalbereich und im allgemeinen Wohngebiet stellen aber einen Beitrag zur Eingriffsminderung dar.

Der durch die geplante Bebauung verursachte Eingriff in den Klimahaushalt trägt in der Summe der Eingriffe zu einer Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse im westlichen Teil des Ortsteils Mitte bei. Der Eingriff kann nicht ausgeglichen werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope kann durch die Festsetzung von Baumpflanzungen und die Begrünung der Grundstücksfreiflächen nur in kleinen Teilen gemindert werden. Der Eingriff kann zum weitaus größten Teil innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden.

Tabelle 4: Plangebietsexterner Kompensationsbedarf

| Flächenausweisung | Biotope (Wertpunkte nach Auhagen) | Bäume (Anzahl) | Bodenversiegelung (in m ²) |
|--------------------------------------|---|----------------|---|
| Allgemeines Wohngebiet (WBM-Flächen) | - 838 | 118 | 1.788 |
| Straßenverkehrsflächen (Land Berlin) | 4.626 | 23 | 3.391 |
| Denkmal (Land Berlin/ Bund) | 24.953 | - 15 | 17.071 |
| Öffentliche Parkanlage | 0 | 0 | 42 |

Fazit: Für das allgemeine Wohngebiet wurde ein anrechenbarer Ausgleichsüberhang von 838 Wertpunkten für Biotope und für das Denkmalgebiet ein anrechenbarer Ausgleichsüberhang von 15 Bäumen ermittelt. Ansonsten gibt es jedoch zum Teil erhebliche Eingriffsüberhänge, die eine Kompensation außerhalb des Plangebietes erfordern.

II.3.1.7.1 Plangebietsexterne Kompensation

Berliner Ausgleichsflächenkonzeption

Da ein großer Teil der Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht kompensiert werden

kann, sollen für eine plangebietsexterne Kompensation Maßnahmen auf der geplanten Parkanlage des Areals des Nordbahnhofes durchgeführt und in Verbindung mit dem Bebauungsplanverfahren I-202 a gesichert werden.

Im Rahmen der Ergänzung des Landschaftsprogramms Berlin wurde 1999 das Verfahren zur Berliner Ausgleichsflächenkonzeption eingeleitet. Ziel der Ausgleichskonzeption ist, naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen aus Vorhaben nach Fachplanungsrecht und aus der Bauleitplanung zu bündeln und auf ausgewählte Orte im Stadtgebiet zu lenken.

Nach öffentlicher Auslegung der Ausgleichskonzeption Ende 2000 hat der Senat im August 2001 die Ausgleichskonzeption beschlossen, in deren Rahmen die stadtweiten Flächen zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, darunter auch das Areal des Nordbahnhofes, im Beteiligungsverfahren waren.

Ausgleichsfläche „Parkanlage Nordbahnhof“

Die plangebietsexterne Kompensation soll durch Maßnahmen bei der Anlage eines Parks auf dem Areal des ehemaligen Nordbahnhofes (bzw. ehemaligen Stettiner Bahnhofs) erfolgen.

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde zur Ergänzung des Landschaftsprogramms Berlin ein Ergänzungsverfahren durchgeführt, in dem die Berliner Ausgleichsflächenkonzeption erarbeitet wurde. Ziel der Konzeption ist es, naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen aus Vorhaben nach Fachplanungsrecht und aus der Bauleitplanung zu bündeln und auf ausgewählte Orte im Stadtgebiet zu lenken. Ein Teilbereich des ehemaligen Nordbahnhofgeländes ist als „Ausgleichsfläche Parkanlage Nordbahnhof“ Bestandteil dieser Ausgleichsflächenkonzeption. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat der vom Senat von Berlin am 17. Dezember 2002 beschlossenen Ergänzung des Landschafts-/ Artenschutzprogramms um die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption am 19. Februar 2004 zugestimmt.

Das BauGB stellt den Gemeinden unterschiedliche Wege frei, Kompensationsmaßnahmen an anderem Ort als dem Eingriffsort zu sichern. Wesentliche Voraussetzung ist, dass eine Gemeinde über die Kompensationsflächen verfügen kann. Diese Voraussetzung hat das Land Berlin Ende 2001 mit dem Abschluss eines 60-jährigen Pachtvertrages geschaffen.

Auf einer Fläche von ca. 8,9 ha soll auf dem Gelände des ehemaligen Nordbahnhofes eine öffentliche Parkanlage unter weitgehender Erhaltung vorhandener Qualitäten entwickelt werden. Diese Fläche ist bereits im Rahmen von Planfeststellungsverfahren als naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahme festgestellt worden und daher bereits in der Umsetzung. Die gleiche Fläche soll auch im Bebauungsplan I-52a als öffentliche Grünfläche – öffentliche Parkanlage mit Spielplatz - festgesetzt werden. Stand des Aufstellungsverfahrens, für welches das Bezirksamt Mitte zuständig ist, ist die Vorbereitung der Anzeige des Bebauungsplans gemäß § 6 Abs. 4 BauGB bzw. Vorbereitung des Festsetzungsverfahrens.

Da zurzeit weder eine konkrete Teilfläche noch eine Teilmaßnahme aus der Gesamtmaßnahme „Parkanlage Nordbahnhof“ herauslösbar ist, wird im Folgenden ein Ansatz beschrieben, der dem Eingriffsüberhang im Bebauungsplan I-202 a äquivalente Maßnahmen gegenüberstellt, die impliziter Bestandteil der geplanten Parkanlage Nordbahnhof sind. Hierzu werden die Herstellungskosten am gewählten Ausgleichsort in Beziehung gesetzt zum Eingriffsort und zu den dortigen Eingriffsverursachern.

II.3.1.7.2 Ermittlung der Kompensationskosten

Ausgehend vom festgestellten Kompensationsbedarf der einzelnen Teile des Naturhaushalts werden die zu erwartenden Kosten, die für die Umsetzung der Maßnahmen voraussichtlich anfallen, ermittelt.

Arten und Biotope

Ausgehend von 29.081 Wertpunkten für im Bebauungsplan I-202 a verloren gegangene Biotoptypen wurde eine neu zu gestaltende Grünfläche von 27.958 m² ermittelt. Hierbei sind die einzelnen Biotoptypen entsprechend der voraussichtlichen Ausgestaltung der zukünftigen Freiflächen am Nordbahnhof und entsprechend ihres Flächenanteils gewichtet (Rasen, Gehölze, Stauden und Hecken) und durch den jeweiligen Biotopwert je m² geteilt. Die verwendeten Biotopwerte entsprechen in ihrer Höhe den Annahmen zur Ermittlung des Eingriffs. Die aus den Flächen ermittelten Kosten je m² beruhen auf der Kostenschätzung für den Park am Nordbahnhof. Im Ergebnis ergibt sich ein Betrag von 5,97 € je Wertpunkt.

Tabelle 5: Plangebietsexterne Kompensationskosten nach Biotoptypen und ihren Anteilen

| | Biotopanteil an einer beispielhaften Grünfläche in Prozent | Wertpunktanteil an 29.081 Wertpunkten Kompensationsbedarf | Biotopwert je m ² | Flächenanteil in m ² | Kosten je m ² in Euro | Kosten in Euro |
|-------------------|--|---|------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Rasen | 94 % | 27.336 | 1,00 | 27.336 m ² | 10 € | 139.767,46 € |
| Gehölze / Stauden | 4,6 % | 1.338 | 2,75 | 486 m ² | 80 € | 19.897,27 € |
| Hecken | 1,4 % | 407 | 3,00 | 136 m ² | 200 € | 13.877,62 € |
| Gesamt | 100 % | 29.081 | | 27.958 m ² | | 173.542,35 € |
| | | | | | > Kosten je Wertpunkt | 5,97 € |

Bäume

Die Kosten für Baumpflanzungen in der geplanten Parkanlage werden pro Baum mit 1.050,00 € veranschlagt. Dieser Betrag enthält die reinen Baumkosten (Baum mit Stammumfang von 20 cm), die Pflanzarbeiten, die Herrichtung der Baumgrube, das Erds substrat, die Verankerung, die zweijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege u.a.m. In der Gesamtsumme ergeben sich für die erforderlichen 141 Bäume Kosten in

Höhe von 151.200,00 €. Die 15 "Überschussbäume" im Bereich des Denkmals werden mit den flächigen Biotopen verrechnet.

SenStadtUm

Boden

Für die zusätzliche Versiegelung von 23.445 m² im Plangebiet I-202 a wird als Kompensation im Verhältnis 1:1 die Entsiegelung einer gleich großen versiegelten Fläche angenommen. Wie in der Eingriffsbilanz bereits dargelegt, sind im Rahmen der Umsetzung der Planung auch mehrere umweltentlastende Wirkungen zu berücksichtigen. Dies sind die Beräumung von Trümmer- und Kulturschutt, die Beräumung von mit Schadstoffen belastetem Boden, die Reduzierung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sowie die Beräumung von Bunker-, Fundament- und Kellerresten. Bei angenommenen Kompensationskosten von 20,45 € je m² zu entsiegelnder Fläche werden für die genannten Umweltentlastungen Abschläge in die Beurteilung der Kosten einbezogen. Im Ergebnis wird daher nur von Kompensationskosten von 7,67 € je m² ausgegangen, so dass beim Schutzgut Boden Kosten von ca. 180.000 € entstehen (dieser Wert entspricht beispielsweise einem in Berlin angewandten Vorgehen, nach dem je 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung eines Laubbaumes zugeordnet wird).

Wasser

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch Versiegelung und Kanalisation werden im Gesamtzusammenhang mit dem Themenbereich Boden/Versiegelung behandelt. Abnehmende Versiegelung führt zu einer Erhöhung von Infiltration und mindert den Abfluss in die Kanalisation, so dass mit einer Verbesserung der Bodenverhältnisse auch eine Verbesserung der Bodenwasserverhältnisse in gleicher Größenordnung erzielt werden kann. Es entstehen keine gesonderten Kosten.

Klima

Mit der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern/Stauden sowie mit der Anlage von Rasenflächen wird die Wirksamkeit innerstädtischer Grünflächen als klimatisch ausgleichend wirkender Flächen erhöht. Mit flächenhaften Begrünungen ist auch eine Verbesserung der klimatischen Verhältnisse gegeben. Es entstehen keine gesonderten Kosten.

II.3.1.7.3 Zuordnung der Kompensationskosten

In den nachstehenden Tabellen sind die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen mit der Ermittlung äquivalenter Kosten den einzelnen Verursachern nach jeweiligem Eingriffsüberhang im Plangebiet I-202 a zugeordnet. Hierzu sind entsprechende öffentlich-rechtliche Verträge, insbesondere zwischen dem Land Berlin und dem Entwicklungsträger abgeschlossen.

Tabelle 6: Plangebietsexterne Kompensationskosten nach Schutzgütern und Flächenausweisungen

| Biotope | | | Bäume | | Boden | | Kosten je Teilgebiet netto |
|------------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Flächenausweisung | Kompensationsbedarf | Kosten bei 5,97 € je Wertpunkt | Kompensationsbedarf | Kosten bei 1.050,00 € je Baum | Kompensationsbedarf | Kosten bei 7,67 € je m ² | |
| | Wertpunkt | | Bäume | | versiegelte Fläche in m ² | | |
| WA | - 838 | - 5.003,05 € | 84 | 87.832,50 € | 2.704 | 20.738,00 € | 103.567,45 € |
| Straßenverkehrsfläche | 4.626 | 27.605,89 € | 23 | 24.150,00 € | 3.391 | 26.006,86 € | 77.762,75 € |
| Denkmal | 24.953 | 148.908,30 € | - 15 | - 15.750,00 € | 17.071 | 130.923,96 € | 264.082,25 € |
| Öffentliche Parkanlage | 0 | 0,00 € | 0 | 0,00 € | 42 | 322,11 € | 322,11 € |

Tabelle 7: Berechnung und Zuordnung der planexternen Kompensationskosten insgesamt

| Flächenausweisung | Kosten je Teilgebiet netto | Summe incl. Planungskosten (14 %) | Summe incl. Planungskosten und Mehrwertsteuer (16 %) | Kostenanteil in Prozent |
|------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--|-------------------------|
| WA | 103.567,45 € | 118.066,90 € | 136.957,60 € | 23,24 |
| Straßenverkehrsfläche | 77.762,75 € | 88.649,54 € | 102.833,46 € | 17,45 |
| Denkmal | 264.082,25 € | 301.053,77 € | 349.222,37 € | 59,25 |
| Öffentliche Parkanlage | 322,11 € | 367,21 € | 425,96 € | 0,07 |
| Plangebiet insgesamt | 445.734,57 € | 508.137,41 € | 589.439,40 € | 100 |

II.3.1.8. Zusammenfassende Abwägung

Die Auswirkungen auf Wohnen und Arbeiten sowie auf Natur und Landschaft werden durch geeignete Festsetzungen bzw. städtebauliche Verträge oder andere geeignete Maßnahmen auf der Grundlage anderer Rechtsvorschriften minimiert. Insbesondere sind Maßnahmen zum Schallschutz, zum Ersatz von Stellplätzen

und Spielflächen auf den Wohngrundstücken sowie zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffsüberhangs vorgesehen.

II. 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, auch die GRZ von 1,0 auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck. Zwar ermöglicht diese Festsetzung eine Versiegelung bis zu 100 %, während dieses Gebiet im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (Anteil von unversiegelter Fläche über 60 %) dargestellt ist. Da sich aber auf einer Fläche mit hohem Grünanteil die versiegelten Flächen nicht gleichmäßig verteilen müssen, können sie sich innerhalb dieser Fläche auf wenige Standorte konzentrieren, hier u.a. auf das Denkmalgrundstück.

Die zulässige vollständige Versiegelung der ca. 2 ha großen Denkmalfläche müsste bei der Berechnung des hohen Grünanteils für die übrigen Flächen berücksichtigt werden, indem der Grünanteil im südlichen Bereich als Ausgleich so erhöht wird, dass auf der gesamten ca. 8 ha großen Fläche ein Grünanteil von über 60 % erreicht wird. Da dieser hohe Grünanteil im südlichen Bereich (Plangebiet I-202 b) aber nicht erreicht werden wird, hat das Abgeordnetenhaus mit Beschluss vom 25. Juni 1998 der Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans I-202 b zugestimmt. Somit wird nach In-Kraft-Treten des B-Plans I-202 b die FNP-Darstellung der Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen mit hohem Grünanteil durch die Darstellung Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen ersetzt werden (Berichtigung gemäß § 246 Abs. 3 BauGB).

II.3.3 Berücksichtigung der Entwicklungsplanungen in der Abwägung

Die Ziele und Aussagen des Stadtentwicklungsplanung sind ebenso wie die des Planwerks Innenstadt gemäß §1 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 AGBauGB im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Das Planwerk Innenstadt, Beschlussstand 1999, stellt im Bereich des „Denkmals für die ermordeten Juden Europas“ zwar ursprünglich eine Grünanlage dar (was nicht ausdrücklich einem „Vorschlag Planwerk“ gleichzusetzen ist). Die Ergebnisse des Wettbewerbs bzw. die Entscheidungen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme sind als Fortschreibung anzusehen und stehen den Zielen des Planwerks jedoch nicht entgegen.

Soweit die Ziele der Bereichsentwicklungsplanung Mitte den oben genannten Entwicklungsplanungen des Landes Berlin sowie den Zielen der Entwicklungsmaßnahme im Parlaments- und Regierungsviertel nicht widersprechen sind ebenfalls berücksichtigt worden.

III. Auswirkungen

III.1. Auswirkungen auf das Wohnen

Mit dem Neubau von Wohnungen erfolgt eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung mit dem Angebot zusätzlicher Wohnungen in attraktiver Innenstadtlage und der Möglichkeit, durch Blockrandschließung einen ruhigen Innenhof zu schaffen. Zugleich wird den Bewohnern der vorhandenen Häuser Wilhelmstraße 73-81 der weite Blick nach Westen in Richtung Großer Tiergarten genommen.

Mit der Reduzierung des Baugrundstückes sowie mit der durch die geplante Wohnbebauung erhöhten Wohnungszahl wird die Versorgung mit privaten Freiflächen rechnerisch deutlich schlechter. Es besteht jedoch die Chance, im Zuge der Neuorganisation und Neugestaltung der Freiflächen zwischen der bestehenden und der geplanten Wohnbebauung qualitative Verbesserungen des privaten Freiraums zu erzielen.

Der Ausbau der Behrenstraße bzw. die Verlängerung der Französischen Straße bzw. der Ausbau der Hannah-Arendt-Straße führte bzw. führt zu einer Zunahme des Verkehrslärms bzw. der Schallbelastung im Plangebiet. Die DIN 4109 gibt die Anforderungen vor, die entsprechend der Lärmbelastung zu berücksichtigen sind. Die Berliner Lärmkarte enthält die zu berücksichtigenden Lärmwerte. Eine Regelung im Bebauungsplan ist entbehrlich bzw. nicht Gegenstand der Festsetzung. Anstelle der Berliner Lärmkarte sind auch projektbezogene Schallgutachten verwendbar. Da die DIN 4109 in Berlin als anerkannte Baunorm bei der Planung von Neubauten zu beachten ist, sind entsprechende Festsetzungen nicht erforderlich.

III.2. Auswirkungen auf den Verkehr

Das Verkehrsaufkommen, das durch die im Plangebiet vorgesehene zusätzliche Bebauung entsteht, hat auf den fließenden Verkehr und die öffentlichen Verkehrsmittel im Umfeld aufgrund der schon jetzt hohen Verkehrsmengen nur geringe Auswirkungen. Durch die Besucher des Denkmals für die ermordeten Juden Europas ist allerdings mit großen Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr zu rechnen. Um das Halten der Busse auf der Hannah-Arendt-Straße zu ermöglichen und vermeidbaren Verkehr aus der Cora-Berliner-Straße herauszuhalten, werden voraussichtlich Lenkungsmaßnahmen der Straßenverkehrsbehörde erforderlich sein.

III.3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die nachfolgend dargestellten Auswirkungen auf Natur und Landschaft basieren auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit folgender Flächenbilanz:

Tabelle 8: Flächenbilanz für die Ausweisungen im B-Plan I-202 a

| Flächenausweisung | Flächensummen in m ² | Flächenanteil in % (gerundet) |
|---|---------------------------------|-------------------------------|
| Fläche mit besonderer Zweckbestimmung (Denkmal) | 19.080 | 42 |
| Allgemeines Wohngebiet | 13.396 | 29 |
| Öffentliche Parkanlage | 2.684 | 6 |
| Straßenverkehrsfläche | 10.320 | 23 |
| Plangebiet insgesamt | 45.480 | 100 |

Alle Auswirkungen beziehen sich auf die Veränderungen *im Plangebiet*. Die in Kapitel II. 3.1.6 vorgeschlagenen plangebietsexternen Maßnahmen sind hierbei nicht berücksichtigt.

Bei Sicherung und Durchführung der externen Maßnahmen können die unten beschriebenen Auswirkungen als vollständig kompensiert angesehen werden.

III.3.1 Geologie, Boden, Bodenwasser

III.3.1.1 Boden

Bodenversiegelung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine deutliche Zunahme der Versiegelung im Plangebiet. Die Gesamtversiegelung des Plangebiets steigt von ca. 40 % im Bestand (18.049 m²) auf ca. 89 % zulässige Versiegelung in der Planung (40.341 m² bei 45.378 m² Plangebietsfläche). Dies entspricht einer Zunahme um 22.292 m² bzw. um 123 %.

Für eine vollständige Kompensation würde die Entsiegelung einer Fläche von 22.292 m² erforderlich werden.

Tabelle 9: Bodenversiegelung nach Teilgebieten

| Flächenausweisung | Zunahme der Bodenversiegelung in m ² | Zunahme der Bodenversiegelung in % | Anteil an zusätzlicher Gesamtversiegelung in % |
|--------------------------------------|---|------------------------------------|--|
| Allgemeines Wohngebiet (WBM-Flächen) | 2.704 | 35,1 | 11,6 |
| Straßenverkehrsfläche (Land Berlin) | 3.167 | 46,7 | 13,7 |
| Denkmal (Land Berlin/Bund) | 17.313 | 887,4 | 74,5 |

| | | | |
|------------------------|--------|-------|-----|
| Öffentliche Parkanlage | 41 | 2,5 | 0,2 |
| Plangebiet insgesamt | 23.225 | 128,7 | 100 |

Im Denkmalbereich können die heute weitgehend unversiegelten Flächen durch die Neubebauung vollständig versiegelt werden, was einer Zunahme der Bodenversiegelung gegenüber dem Ist-Zustand von fast 900 % entspricht. Im allgemeinen Wohngebiet steigt die Bodenversiegelung durch die Neubebauung um 35 %. Durch den Neubau der Cora-Berliner-Straße auf Grünflächen und die Erweiterung der Behrenstraße in Ruderalfluren steigt der Versiegelungsgrad auf Straßen um insgesamt fast 47 %. Der Verschwenk der Ebertstraße in den Großen Tiergarten verursacht für das im Geltungsbereich gelegene Teilgebiet 2,5 % mehr Versiegelung.

Gegenüberstellung der unterschiedlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Als umweltentlastend sind folgende Auswirkungen einzustufen:

- die flächige Beräumung von Kultur- und Trümmerschutt im Bereich der Baufelder,
- die Beräumung der mit Schadstoffen belasteten Böden,
- der weitgehende Ausschluss von Grundwasserverunreinigungen durch beräumte Untergrundverunreinigungen.

Diesen Umweltentlastungen steht die um 129 % erhöhte Versiegelung des Bodens gegenüber. Unter Berücksichtigung aller be- und entlastenden Auswirkungen der Planung wird für das Schutzgut Boden von einem nicht ausgeglichenen Bilanzergebnis ausgegangen. Die Bodenberäumungen vermögen die in gleicher Flächengrößenordnung verursachten Versiegelungen nur zu einem sehr geringen Teil auszugleichen.

Bodenwasser

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Infiltration des Niederschlagswassers und damit die Grundwasseranreicherung im Vergleich von Bestand und Planung abnehmen, während der Oberflächenabfluss in die Kanalisation zunimmt. Die Abflussbildung wird gegenüber dem heutigen Zustand erhöht. Damit verbunden sind

- eine zusätzliche Belastung der Kanalisation,
- erhöhte Einleitungen in Oberflächengewässer,
- erhöhte Schmutzfrachten bzw. Belastungen bei Starkregenereignissen durch Regenüberläufe,
- verminderte Infiltration (verminderte Grundwasserneubildung).

Die im Plangebiet vorgesehenen Versickerungen auf dem Grundstück des Denkmals und im allgemeinen Wohngebiet stellen insgesamt Entlastungen dar und wirken sich auf den Eingriff in den Wasserhaushalt mindernd aus.

III.3.1.2 Bodenbelastungen (Altlasten)

Mit Realisierung der geplanten Vorhaben erfolgt eine nahezu vollständige und ordnungsgemäße Beseitigung der vorhandenen Belastungen des Bodens.

III.3.2 Klima

Im Hinblick auf die geplante Bebauung ist von einer geringen Erhöhung der Lufttemperatur im langjährigen Mittel auszugehen. Jedoch erwärmen sich bei austauscharmen Wetterlagen die künftig bebauten Gebiete stärker, so dass die Wärmeinsel über dem Bezirk Mitte näher an den Großen Tiergarten herantritt. Die relative Luftfeuchte verringert sich entsprechend der Temperaturzunahme. Eine leichte bis mäßige Erhöhung der Schwülegefährdung ist wahrscheinlich, wobei jedoch die erhöhte Schwülebelastung der dicht bebauten Areale der Friedrichstadt nicht erreicht wird.

Die Wind- und Austauschverhältnisse werden weniger durch die künftige Bebauungsstruktur des Plangebietes als vielmehr durch die Bebauung des Pariser bzw. Potsdamer/Leipziger Platzes beeinträchtigt. Die ebenerdige Belüftungsachse in Süd-Nord-Richtung ist bereits eingeschränkt.

Lediglich über die Behrenstraße, über die künftige Hannah-Arendt-Straße und teilweise über die Voßstraße wird noch eine bodennahe klimatische Wechselwirkung vom Großen Tiergarten über die ehemaligen Ministergärten in die Friedrichstadt erfolgen. Mit der Abnahme der Belüftungsfunktionen steigt im Bereich des Denkmals und der Wohnbebauung auch die Immissionsbelastung.

Im unmittelbaren Denkmalbereich können durch die flächige Versiegelung bei langer Sonneneinstrahlung erhebliche Aufheizungseffekte auftreten. Dies ist mit sommerlichen Temperaturspitzen und zeitweiligen kleinklimatischen Belastungen verbunden. Demgegenüber werden diese Auswirkungen durch den Einfluss des ausgleichend wirkenden Großen Tiergartens teilweise gemindert.

III.3.3 Arten und Biotope

Im Bereich des Denkmals gehen vollständig die Ruderalfluren des ehemaligen Grenzstreifens sowie Rasenflächen und Gehölze der Wohnungsfreiflächen verloren.

Im Bereich der geplanten Neubebauung und der geplanten Straßenflächen (Verbreiterung der Behrenstraße und Bau der Cora-Berliner-Straße) gehen überwiegend Rasen- und Gehölzstrukturen sowie zu einem kleinen Teil Ruderalfluren verloren.

Im Randbereich der öffentlichen Parkanlage "Großer Tiergarten", die hier durch überwiegend wassergebundene Wegeflächen mit Baumreihen geprägt ist, geht eine spitze dreieckige Fläche von 30 m Länge und bis zu 2,5 m Breite zu Gunsten der Ebertstraße verloren. Der Verlust ist ein Eingriff, aber der im Plangebiet gelegene Abschnitt des "Lennéschen Baumsaales" bleibt erhalten. Lediglich ein erst nach der Bestandserhebung gepflanzter und somit nicht in die Eingriffsbilanz eingehender Baum muss weichen. Dieser kann jedoch umgepflanzt und innerhalb des Plangebietes in einen neu zu gestaltenden östlichen Abschluss des Baumsaales integriert werden.

Im allgemeinen Wohngebiet wird auf der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche von einem Verlust der bestehenden gärtnerisch angelegten Flächen ausgegangen (worst-case-Betrachtung). Hier stehen den Verlusten in der Planung die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung gegenüber.

Im Ergebnis beträgt bei Berücksichtigung aller Biotoptypen der Biotoptypenverlust 22.775 m². Dieser hohe Verlust ist vor allem auf die Denkmalfläche im Bereich der Ruderalfluren und die Cora-Berliner-Straße im Bereich der Grünflächen zurück-

zuführen.

Bei einem Vergleich der Biotopwertpunkte ergibt sich ein Verlust von 28.741 Wertpunkten, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden können.

SenStadtUm

Biotopflächenbilanz nach Flächenwidmung

Tabelle 11: Biotopflächenbilanz nach Flächenwidmung

| Flächenwidmung | Veränderung, Bilanzergebnis (Wertpunkte nach Auhagen) | Veränderung gegenüber Ist-Zustand in % | Anteil an Gesamtveränderung in % |
|--------------------------------------|---|--|----------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WBM-Flächen) | 838 | 13,3 | - 2,9 |
| Straßenverkehrsfläche (Land Berlin) | - 4.626 | - 100 | 16,1 |
| Denkmal (Land Berlin/Bund) | - 24.953 | - 100 | 86,8 |
| Öffentliche Parkanlage | 0 | 0 | 0 |
| Plangebiet insgesamt | - 28.741 | | 100 |

Für den Bereich der Wohnbebauung ergibt sich bei Einbeziehung der Planung eine fast ausgeglichene Bilanz. Dem Verlust an ebenerdigen Biotopflächen stehen die Dach- und Fassadenbegrünungen für den geplanten Neubau gegenüber, so dass sich im Ergebnis ein kleiner Überschuss ergibt.

Für die Straßenverkehrsflächen (Cora-Berliner-Straße, Behrenstraße, Ebertstraße) ergibt sich eine deutlich negative Bilanz, da insbesondere mit der Cora-Berliner-Straße alle in diesem Bereich vorhandenen Biotoptypen überplant werden (- 100 %).

Das Denkmal weist durch die vollständige Inanspruchnahme von Ruderalfluren und Rasenflächen bei fehlender anrechenbarer Neuanlage von Biotopen ein Bilanzdefizit von 24.953 Wertpunkten (- 100 %) auf.

Die öffentliche Parkanlage (Großer Tiergarten) wird von flächigen Biotopveränderungen nicht berührt, da nur in den randlichen Wegebereich eingegriffen wird.

Bäume

Die Bilanzierung des Baumbestandes erfolgt auf Grundlage einer Baumkartierung aus dem Jahre 1994. Die Bäume wurden mit Standort, botanischem und deutschem Namen, Stammumfang und Kronendurchmesser kartiert.

Für die Bilanzierung wurde die Summe aller verloren gehenden Stammumfänge der Summe der Stammumfänge der geplanten Bäume gegenüber gestellt. Diese nach Stammumfängen vorgehende Methode erfasst sowohl Bäume mit größerem und kleinerem Umfang. Anders als die Kriterien der Baumschutzverordnung Berlin, die nur Bäume mit einem Stammumfang ≥ 60 cm berücksichtigen, kann so sichergestellt werden, dass auch die beträchtliche Anzahl verloren gehender Bäume mit einem Stammumfang von weniger als 60 cm bilanziert wird. Der entstehende rechnerische Saldo aus dem Verlust und der Planung der Stammumfänge aller Bäume wird dann für

die Ermittlung des Kompensationsbedarfs zugrunde gelegt. Dieser Bedarf wird ermittelt, indem je verloren gehenden Zentimeter Stammumfang ein Zentimeter Stammumfang als Ersatz angenommen wird.

Die insgesamt 66 verloren gehenden Bäume befinden sich überwiegend im Bereich der Grünflächen der Wohnbebauung (34 Bäume). Elf Bäume gehen im Bereich der Cora-Berliner-Straße, einer im Bereich der Erweiterung der Behrenstraße und 20 im Denkmalbereich verloren. Hinzu kommen 13 Bäume unmittelbar der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, die auf Grund der durch Erweiterung der Straßenverkehrsfläche möglichen Verlagerung der Fahrbahn verloren gehen.

Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche A kann weitere Baumverluste nach sich ziehen, wenn Bäume zur Durchführung von Leitungsarbeiten bzw. zum Verlegen neuer Leitungen entfernt werden müssen. Entlang der Wilhelmstraße können davon maximal 15 Bäume (davon 8 geschützt nach Baumschutzverordnung) betroffen werden. Der (potenzielle) Eingriff wird hier genannt, er ist aber in die rechnerische Eingriffsbilanzierung nicht eingeflossen, da aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan von einem Erhalt der Stellplatzanlage und der Bäume ausgegangen werden kann.

Die entsprechend der textlichen Festsetzungen geplanten Bäume umfassen

- Baumpflanzungen im Straßenraum der Cora-Berliner-Straße (10 Bäume bei 1 Baum je 8 m),
- Baumpflanzungen auf der Denkmalfläche (25 Bäume).

Die auf der Denkmalfläche geplanten Großsträucher werden in der Bilanz mit der Hälfte eines Baumes angesetzt, das ergibt bei 16 Großsträuchern acht Bäume.

Aufgrund der besonderen Situation im allgemeinen Wohngebiet (Erhalt eines Teils der Bäume im Blockinnenbereich sowie auf der Fläche A) heben sich die Zahlen der Pflanzbindung mit der vermutlichen Zahl der anzurechnenden vorhandenen Bäume auf.

Im Bilanzergebnis wird bei Gegenüberstellung von Verlust und Planung ein rechnerisches Defizit von 1.843 cm Stammumfang ermittelt. Dies entspricht 92 Ersatzbäumen mit einem Stammumfang von 20 cm.

Nicht bilanziert, weil erst nach der Eingriffserhebung gepflanzt, sind drei Bäume auf der Westseite der Ebertstraße, von denen einer auf der künftigen Straßenverkehrsfläche steht. Aufgrund seines geringen Alters und Stammumfanges (23 cm) wird angenommen, dass dieser Baum verpflanzt und somit erhalten werden kann.

Baumbilanz nach Flächenausweisung

Tabelle 13: Baumbilanz nach Flächenausweisung

| Flächenausweisung | verbleibender Kompensationsbedarf => planexterne Kompensation | Anteil am verbleibenden Kompensationsbedarf in % |
|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet (WBM- Flächen) | 84 Bäume | 91 |
| Straßenverkehrsfläche (Land Berlin) | 23 Bäume | 25 |
| Denkmal (Land Berlin/ Bund) | - 15 Bäume | - 16 |
| Öffentliche Parkanlage | 0 | 0 |
| Plangebiet insgesamt | 92 Bäume | 100 |

Im Bilanzergebnis wird der verbleibende Kompensationsbedarf für die Teilflächen des Geltungsbereichs dargestellt. Da eine größere Anzahl von Bäumen mittleren Alters und größerer Stammumfänge im Bereich der Wohnungsfreiflächen durch die neue Wohnbebauung und die Cora-Berliner-Straße überplant werden und nur in begrenztem Umfang Neupflanzungen festgesetzt werden, besteht hier ein erhöhter Kompensationsbedarf mit 91 % bzw. 25 % am Gesamtbedarf. Im Bereich des Denkmals ergibt sich ein Bilanzüberschuss, da mehr Bäume gepflanzt werden sollen als verloren gehen.

III.3.4 Landschaftsbild

Die zur Zeit der Untersuchung voraussichtlichen Veränderungen des Landschaftsbildes ergeben sich aus der Vielzahl der geplanten Vorhaben zwischen dem Pariser Platz und dem Potsdamer Platz. Eine isolierte Betrachtung der Auswirkungen durch die Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-202 a kann daher nicht die Summe der tatsächlich zu erwartenden Veränderungen wiedergeben.

Im Fall des Denkmals für die ermordeten Juden Europas stellt sich eine ganz eigene Situation dar. Mit dem Ergebnis des Wettbewerbs und der anschließenden Überarbeitung ('Eisenman II') sowie den nachfolgenden Beschlüssen liegen Entscheidungen vor, die Ergebnis eines mehr als zehnjährigen, zum Teil sehr kontroversen öffentlichen Diskurses über Ort, Inhalt, Aufgabe und Gestaltung des Denkmals sind. Das erlangte Ergebnis entzieht sich dem Rahmen einer naturschutzfachlichen Bewertung, da es mit den üblichen Kriterien des Stadt- und Landschaftsbildes nicht bewertbar ist. Das Ergebnis zur Gestaltung des Denkmals bildet einen komplexen gesellschaftspolitischen Entscheidungsgang ab, der vollständig als vorgegebene Setzung angesehen wird.

Aus den genannten Gründen wird an dieser Stelle keine weitere Bewertung zum

Thema Landschaftsbild vorgenommen, was zwar zu einer aus naturschutzrechtlicher Sicht unvollständigen Bewertung führt, sich aber zwingend aus der Besonderheit des Ortes ergibt.

III.4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Luftschadstoffe, Lärm) sind im Verhältnis zu den vorhandenen bzw. zu erwartenden Umweltbelastungen, die von den umgebenden Straßen ausgehen, relativ gering.

III.4.1 Lärm

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans I-202 a zeitgleich Planungsrecht für die Cora-Berliner-Straße und für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 2 geschaffen wird, war fraglich, ob es sich bei der Planung um die Neuanlage einer Straße im Sinne des BImSchG handelt. Um hierüber Klarheit und Verfahrenssicherheit zu erlangen, wurde vorsorglich eine Ermittlung der Straßenverkehrs-Geräuschimmissionen im Einwirkungsbereich der Cora-Berliner-Straße durchgeführt und eine Beurteilung gemäß der 16. BImSchV erstellt (ACCON Januar 2003). Die berechneten Immissionspegel bleiben im gesamten Gebiet deutlich unterhalb der durch die 16. BImSchV vorgegebenen Grenzwerte. Dies gilt sowohl für die Tag- als auch insbesondere für die Nachtwerte. Somit haben die Berechnungen das Ergebnis, dass keine Grenzwertüberschreitungen vorliegen und sich voraussichtlich keine Änderungsansprüche ergeben.

Die DIN 4109 gibt die Anforderungen vor, die entsprechend der Lärmbelastung zu berücksichtigen sind. Die Berliner Lärmkarte enthält die zu berücksichtigenden Lärmwerte. Anstelle der Berliner Lärmkarte sind auch projektbezogene Schallgutachten verwendbar. Eine Regelung im Bebauungsplan ist somit entbehrlich bzw. nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Belastungen, die durch die angrenzenden Straßen (insbesondere durch die Behrenstraße und die Hannah-Arendt-Straße) verursacht werden, wurden im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren (passive Schallschutzmaßnahmen) geregelt.

III.4.2 Luftschadstoffe

Durch den Bau der Cora-Berliner-Straße ist gegenüber der heutigen Situation von einer geringen Zunahme der Luftschadstoffbelastungen aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auszugehen. Gesonderte Luftschadstoffuntersuchungen liegen nicht vor, jedoch wurden detaillierte Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanes I-202 c (Verlängerung der Französischen Straße) durchgeführt. Danach werden im gesamten Verlauf der geplanten Verlängerung der Französischen Straße für die Parameter Benzol, Ruß und Stickstoffdioxid die Maximalkonzentrationen bzw. die Prüfwerte der 23. BImSchV zum § 40 Abs. 2 BImSchG - berechnet auf das Prognosejahr 2010 - deutlich unterschritten. Dies gilt sowohl für den dicht umbauten Abschnitt östlich der Wilhelmstraße wie auch für die entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende künftige Hannah-Arendt-Straße. Sollten die Prüfwerte wider Erwarten überschritten werden, dann sind straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zur Begrenzung des Verkehrs zu prüfen und ggf. zu veranlassen. Für die im Plangebiet liegende künftige Cora-Berliner-Straße ist aufgrund der sehr viel geringeren Verkehrsbelastung (weniger als 1/16) und der nur einseitigen Bebauung eine kritische Schadstoffkonzentration auszuschließen.

IV. Verfahren

Der Bebauungsplan I-202a ist durch Teilung des räumlichen Geltungsbereiches aus dem ursprünglichen Bebauungsplan I-202 hervorgegangen.

Der Beschluss der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 8. Dezember 1993 über die Aufstellung des Bebauungsplanes I-202 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 10 vom 25. Februar 1994 auf Seite 10 bekannt gemacht.

Vom 25. April bis 25. Mai 1994 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, in deren Rahmen am 26. April 1994 eine Erörterungsveranstaltung mit Vorstellung und Diskussion der Planung stattfand. In 26 schriftlichen Äußerungen, darunter eine mit 447 Unterschriften, wurden vor allem die zusätzlichen Wohnbauten und Verkehrsflächen kritisiert und erhebliche nachteilige Auswirkungen insbesondere auf die Wohnbevölkerung zwischen dem damaligen Plangebiet und der Wilhelmstraße befürchtet.

Deshalb wurde zur Bewältigung dieser Konflikte und zur Sicherung des vorhandenen Wohnens mit Beschluss der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 28. Februar 1995 der Geltungsbereich nach Osten bis zur Wilhelmstraße erweitert. Auf einer Erörterungsveranstaltung am 2. März 1995 wurden die Bürger darüber informiert und hatten Gelegenheit, sich zu äußern. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt für Berlin Nr. 13, auf Seite 812 vom 17. März 1995 bekannt gemacht worden.

An der rechtlichen Zuständigkeit für diese Verfahrensschritte ergaben sich nach der Verwaltungsreform im Juli 1994 insofern Zweifel, da sie auf der Grundlage des ab dem 6. April 1993 geltenden § 4 Abs. 4a AGBauGB erfolgten, der vom Wortlaut her das vorliegende Planverfahren nicht erfasste.

Am 21. März 1995 stellte der Senat im Benehmen mit dem Rat der Bürgermeister durch Beschluss fest, dass der Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel" gemäß § 4c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AGBauGB in der Fassung vom 11. Dezember 1987, zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 19. Juli 1994, ein Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung ist. Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes I-202 lag innerhalb dieses Bereichs.

Somit wurde gemäß § 4c Abs. 3 AGBauGB i.V. mit § 4b AGBauGB (heute §§ 9 bzw. 8 AGBauGB) die Aufstellung und Festsetzung von Bebauungsplänen im Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme Aufgabe der zuständigen Senatsverwaltung.

Der Senatsbeschluss vom 21. März 1995 ist durch Senatsbeschlüsse vom 15. April 1997 und 6. Januar 1998 ergänzt worden, die jedoch das Plangebiet jedoch nicht berühren.

Aufgrund dieses Senatsbeschlusses und wegen der o.g. Zweifel an der rechtlichen Zuständigkeit am vorhergehenden Verfahren hatte die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen im April 1995 entschieden, einen neuen Aufstellungsbeschluss zu fassen. In das neue Verfahren sind die zuvor gewonnenen Erkenntnisse eingeflossen, die Grundzüge der Planung wurden nicht verändert. Da zu neuen Erkenntnissen führende Bedenken und Anregungen zu diesem Zeitpunkt nicht zu erwarten waren, wurde von der gesetzlichen Möglichkeit (§ 2 Abs. 2 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 Satz 2 BauGB-Maßnahmen-Gesetz in der Fassung vom 28. April 1993) Gebrauch gemacht, auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu verzichten.

Der Beschluss der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 16. Mai 1995 über die Aufstellung des Bebauungsplanes I-202 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 2. Juni 1995 auf Seite 1762 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23. Juni bis 26. Juli 1995 statt. Beteiligte, die bis Fristablauf nicht Stellung genommen hatten, wurden erneut zur Stellungnahme bis zum 11.08.1995 aufgefordert.

Beteiligt wurden insgesamt 55 Träger öffentlicher Belange, Dienststellen und Institutionen. 16 Beteiligte äußerten sich nicht, 13 hatten keine Bedenken. Fünf gaben Hinweise und 21 schickten Stellungnahmen mit zum Teil umfangreichen Anregungen und Bedenken. Die Auswertung der Träger-Stellungnahmen zeigte, dass es hinsichtlich der Planungen für das Denkmal für die ermordeten Juden Europas und für die Verlängerung der Französischen Straße noch Klärungsbedarf gab. Zum einen wurde der nach einem Wettbewerb ausgewählte Entwurf für das Denkmal in der Öffentlichkeit sehr kontrovers diskutiert. Zum anderen wurden von mehreren Trägern öffentlicher Belange zur Verlängerung der Französischen Straße Bedenken geäußert.

Da es geboten war, für die Ansiedlung der Vertretungen der Länder beim Bund zügig Planungsrecht zu schaffen, hatte die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen am 30. Oktober 1995 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans I-202 zu teilen und für diesen Bereich die Bebauungspläne I-202 a und I-202 b aufzustellen.

Der Beschluss der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 30. Oktober 1995 über die Teilung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I-202 und die Aufstellung des Bebauungsplanes I-202 a wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 17. November 1995 auf Seite 4551 bekannt gemacht.

Am 7. Mai 1996 beschloss der Senatsausschuss "Berlin 2000", für die im Plangebiet I-202 a gelegene künftige Verlängerung der Französischen Straße ein eigenes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Daraufhin beschloss die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr am 3. Juli 1996, für die Verlängerung der Französischen Straße den Bebauungsplan I-202 c aufzustellen und den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-202 a entsprechend einzuschränken.

Der Beschluss der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 03. Juli 1996 über die Einschränkung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um die Fläche für die künftige Verlängerung der Französischen Straße (heute: Hannah-Arendt-Straße) wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 vom 26. Juli 1996 auf Seite 2571 bekannt gemacht.

Seit 1. Januar 1998 werden alle Verfahrensschritte gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 durchgeführt.

Da seit der 1995 durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des B-Plan-Verfahrens I-202 sechs Jahre vergangen waren und das Plangebiet I-202 aufgeteilt wurde, ist für den Bebauungsplan I-202 a vom 20. Februar bis 31. März 2001 eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden.

Beteiligt wurden insgesamt 44 Träger öffentlicher Belange, Dienststellen und Institutionen. 19 Beteiligte teilten mit, dass sie keine Einwände haben. 17 schickten Stellungnahmen zu unterschiedlichen Themenbereichen.

Mehrere Träger regten Änderungen und Aktualisierungen in der Planunterlage oder der Begründung an, die überwiegend berücksichtigt wurden. Außerdem gab es Stellungnahmen zur Veränderung der Straßenbegrenzungslinie der Ebertstraße und zum Erhalt von Bäumen.

Die Stiftung "Denkmal für die ermordeten Juden Europas" schlug vor, den nördlichen Gehweg auf 5 m zu erweitern, in die textliche Festsetzung Nr. 3.5 insgesamt 41 Bäume bzw. Sträucher aufzunehmen und die zulässige Oberkante für das Stelenfeld auf 39 m zu erhöhen. Allen vorstehend genannten Anregungen wurde nach Abwägung gefolgt. Das Bezirksamt Mitte äußerte sich u.a. zu Fragen der Schallbelastung durch Verkehr, zur Begrünung einer Tiefgarage im WA und zur Bestandserhebung für die Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanz. Daraufhin wurde für das WA eine textliche Festsetzung zur Erdüberdeckung unterirdischer, nicht überbauter baulicher Anlagen eingefügt.

Ansonsten hatten diese Äußerungen keine Auswirkungen auf die Planung.

Die beteiligten Leitungsträger äußerten sich zu den bestehenden oder geplanten Leitungstrassen, die jedoch alle planungsrechtlich gesichert sind.

Keine der Stellungnahmen und der im Ergebnis der Trägerbeteiligung vorgenommenen Planungsänderungen berühren die Grundzüge der Planung.

Die öffentliche Auslegung des im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überarbeiteten Bebauungsplans in der Zeit vom 07. August bis einschließlich 7. September 2001 ist am 27. Juli 2001 im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 auf Seite 3328 fristgerecht bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt. Eine Umweltprüfung ist auf Grund der seinerzeit geltenden Vorschriften nicht durchgeführt worden.

Vier Bürger äußerten sich schriftlich (auf den bereit gestellten Anregungspapieren). Die Bürger kritisierten sowohl die Festsetzungen zum geplanten Denkmal wie auch im allgemeinen Wohngebiet:

Ein Bürger gab zu bedenken, dass im Bebauungsplan keine Stellflächen für den zu erwartenden Besucherverkehr (z. B. für Reisebusse) berücksichtigt werden, die jedoch dringend notwendig seien, um den fließenden Verkehr nicht zu behindern. Dieser Anregung konnte nicht gefolgt werden, da es auf Grund der zentralen Lage bzw. den zur Verfügung stehenden Flächen nicht möglich ist, für den ruhenden Verkehr ausreichende Flächen anzubieten. Um entsprechende Erwartungen und daraus resultierenden Parksuchverkehr zu vermeiden, werden keine Besucherparkplätze geschaffen. Die Straßenverkehrsflächen der Hannah-Arendt-Straße bzw. der Ebertstraße sind so breit bemessen, dass Haltemöglichkeiten vorhanden sind. Die Umsetzung eines entsprechenden Park-Konzeptes (Parkraumbewirtschaftung) und weitere, den ruhenden Verkehr lenkende Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern liegen in der Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde.

Das Wohngebiet solle als besonderes Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Plattenbauten sollten dabei zurückgebaut bzw. abgerissen werden. Die Baugrenzen für die Wohnbebauung sollten an den historischen Baufluchtlinien bzw.

Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden, um eine historische Blockbebauung anzustreben.

Dem ist entgegenzuhalten, dass alle auf dem Wohnbaugrundstück vorhandenen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Da die Wohnnutzung und die fast ausschließlich im Erdgeschoss vorhandenen nicht störenden gewerblichen Nutzungen erhalten bleiben sollen, gibt es keinen Grund, die Bandbreite der zulässigen Nutzungen durch Ausweisung eines besonderen Wohngebietes zu erweitern. Die

vorhandene Bebauung ist in einem guten Zustand und es besteht auch Interesse der Bewohner, dort zu bleiben. Dies ist höher zu bewerten als eine Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses an dieser Stelle (die voraussetzen müsste, dass ein Bedarf an dieser Stelle für die seinerzeit vorhandenen Ministerialgebäude und Institutionen vorhanden wäre). Mit den Ausweisungen „allgemeines Wohngebiet“ und Baugrenzen entsprechend Bestand soll verdeutlicht werden, dass der Wohnbaubestand erhalten bleiben soll. Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sollen deshalb nicht zusammenfallen, um die Vorgartenzone (mit Parkmöglichkeiten), unter sich übergeordnete Erschließungsleitungen befinden, zu erhalten.

Im Wohngebiet solle die GRZ auf 0,6, die GFZ auf 3,5 erhöht werden. Dieser Anregung ist zum Teil gefolgt worden: Um das städtebaulich hochwertige Ergebnis des im Januar 2002 entschiedenen Wettbewerbs „Wohnen in den Ministergärten“ entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts realisieren zu können, ist der Bebauungsplan entsprechend geändert worden, so dass nun im westlichen Grundstücksteil eine GRZ von 0,57 und eine GFZ von 3,5 ausgewiesen wird.

Im Denkmalbereich sollten die Wege luft- und wasserdurchlässig angelegt werden, gleichzeitig solle der Versiegelungsgrad minimiert werden, d. h. die GRZ auf 0,6 begrenzt werden.

Diesen Anregungen kann nicht gefolgt werden: Um den Entwurf des Denkmals für die ermordeten Juden Europas, dessen Ausführung der deutsche Bundestag am 25. Juni 1999 beschlossen hat, zu verwirklichen, ist eine GRZ von 0,1 erforderlich. Dies hat Vorrang vor einer ansonsten wünschenswerten Minimierung der Versiegelung bzw. überbaubaren Grundstücksfläche.

Weitere Anregungen eines Bürgers zum Standort, der Bewachung, der Werterhaltung, den Kosten bzw. der Konzeption des Denkmals für die ermordeten Juden Europas sowie zur Finanzierung anderer Gedenkstätten, zu deutschen Architekten und zum etwaigen Polizeieinsatz an der US-Botschaft (nördlich des Planbereichs) sowie Bedenken, dass es keine vertretbare Verkehrs-Anbindung zwischen Tiergarten und Unter den Linden gäbe, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Allen Bürgeranregungen (mit Ausnahme der Erhöhung der baulichen Dichte im allgemeinen Wohngebiet) konnte nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gefolgt werden. Anderenfalls wären wesentliche Ziele dieses Bebauungsplanes nicht erreicht worden, zum einen die Schaffung von Planungsrecht für den vom Bundestag beschlossenen Denkmalentwurf, zum anderen die Sicherung der vorhandenen Wohnbauten.

Zwei Träger öffentlicher Belange äußerten sich schriftlich: Die Stellungnahme der Deutschen Telekom war ohne Relevanz für das B-Plan-Verfahren. Die Anregungen bzw. Hinweise des Bezirksamtes Mitte, Vermessungsamt, zur Anfertigung des Originalplans wurden eingearbeitet, erforderten aber keine neuen Beteiligungsverfahren.

Am 15. Januar 2002 wurde für das Bauvorhaben "Denkmal für die ermordeten Juden Europas" die Zulässigkeit gemäß § 33 Abs. 1 BauGB ("Planreife") erklärt und in der Folgezeit einschließlich der erschließenden Verkehrsflächen gebaut.

Am 25. Januar 2002 wurde der Wettbewerb "Wohnen in den Ministergärten" entschieden. Um die Realisierung dieses Wettbewerbsergebnisses planungsrechtlich zu ermöglichen, entschied die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 18. April 2002, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Geändert wurden auf der für die Neubebauung vorgesehenen Teilfläche, jetzt bezeichnet als allgemeines Wohngebiet WA 2, alle Festsetzungen zum Maß der Nutzung. Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Fläche wurde im allgemeinen Wohngebiet im Blockinnenbereich eingeschränkt. Die textliche Festsetzung zur Begrünung der Außenwandflächen wurde geändert und eine neue textliche Festsetzung zur Begrünung der Dächer hinzugefügt (Deckblatt vom 28. Februar 2005).

Der geänderte Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10. März 2003 bis einschließlich 24. März 2003 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei konnten Anregungen nur zu den Änderungen vorgebracht werden. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans in der Zeit vom 10.03. bis einschließlich 24. März 2003 ist am 28. Februar 2003 im Amtsblatt für Berlin Nr. 9 auf Seite 732 fristgerecht bekannt gemacht worden.

Vier Träger öffentlicher Belange und 22 Bürger (in 16 Schreiben) äußerten sich schriftlich. Einem Schreiben lag eine Unterschriftenliste von 140 Unterzeichnern bei.

Während die Trägerstellungnahmen keine abwägungsrelevanten Einwände enthielten, lehnten die Bürger im wesentlichen die Ausweisungen zur Zulässigkeit der Blockrandschließung ab. Statt Bebauung wurden Freiflächen und Begrünung gefordert. Gegenstand des Änderungsverfahrens waren jedoch nicht die Ausweisungen für die Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung durch Neubebauung, sondern nur Änderungen bei den Festsetzungen für diese Neubebauung, um die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu ermöglichen. Deshalb wurden entsprechend der öffentlichen Bekanntmachung nur die Anregungen zu den *Planänderungen* abgewogen.

Zwar ist nun erstmals durch Ausweisung einer rückwärtigen Baugrenze nicht-überbaubare Fläche für die Anlage eines Innenhofs ausgewiesen worden. Die Anlage eines Innenhofs ist jedoch schon vorher zulässig gewesen, da im Rahmen der flächenmäßigen Ausweisung überbaubarer Grundstücksfläche und zulässiger Grundflächen- und Geschossflächenzahlen eine volle Überbaubarkeit des Grundstücks nicht zulässig ist. Durch die Ausweisung der rückwärtigen Baugrenzen ist jetzt aber eine Mindestfläche nicht überbaubarer Grundstücksfläche im Blockinneren bestimmt worden, die auch eine Bepflanzung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet. Die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche dagegen sichert (im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen 3.1., 3.3. und 3.6 sowie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften) die von den Bürgern geforderte Begrünung und Freiflächennutzung.

Die flächenmäßige Ausweisung überbaubarer Grundstücksfläche durch Baugrenzen bedeutet im übrigen nicht, dass eine allseits geschlossene Bebauung zwingend festgesetzt ist, auch wenn dies zum Beispiel aus Lärmschutzgründen erwünscht wäre: Hinter den Baugrenzen kann zurückgeblieben werden. Die Festsetzungen lassen auch Durchgänge bzw. Lücken zwischen den einzelnen Gebäuden zu. Dem Schutz vor Verkehrslärm müsste dann mit anderen, z. B. passiven Schallschutzmaßnahmen abgeholfen werden. Auswirkungen eines etwaigen Anbaus entsprechend den Festsetzungen auf Wohnungs- und Bürobestand sind im Rahmen der Mietvereinbarungen zu regeln.

Abgelehnt wurde auch die Erhöhung der zulässigen Gebäudeoberkante von 55 auf 63,3 m über NHN, da Verschlechterung der Wohnungsverhältnisse, insbesondere Verschattung des Wohnungsbestands befürchtet wird, aber auch „der freie Blick“ aus den obersten Wohnetagen zum Tiergarten verbaut wird.

Tatsächlich soll es zulässig sein, die Neubebauung an der Cora-Berliner-Straße 2 m höher als die von den östlich davon liegenden Bestandsbauten erreichte Gebäudehöhe

zu errichten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll die höchst zulässige Gebäudehöhe durch eine zulässige Gebäudeoberkante von 63,3 m über NHN (das entspricht 29 m über Gehweg und 2m mehr als der Baubestand) festgesetzt werden, darin eingeschlossen sind alle etwaigen Dachaufbauten. Diese Gebäudehöhe ermöglicht es, den geplanten Wohnungsbau entsprechend der Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum mit rund 3 m hohen Räumen zu realisieren. Die zulässige höhere Gebäudehöhe ist im Verhältnis zu gering, um sich auf die Wohnqualität im Bestand negativ auszuwirken zu können. Im übrigen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächen), einzuhalten, so dass sich keine zumutbare Verschattung ergeben darf.

Der bisher „freie“ Blick aus den oberen Etagen zum Tiergarten würde zwar bei Umsetzung der Festsetzungen nicht mehr möglich sein. Er wäre aber auch bei Umsetzung der ursprünglich niedrigeren höchst zulässigen Gebäudehöhe eingeschränkt. Andererseits kann ein Anspruch auf einen „freien Blick“ in einen Park über eine Weite von 200m Entfernung und über derzeit nicht bebaute Grundstücksflächen nicht geltend gemacht werden. Etwaige Versprechungen bei Mietvereinbarungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die aktuellen Planänderungen ermöglichen zusätzlichen Wohnraum in attraktiver innerstädtischer Lage (als Angebotsplanung), womit die Absicht unterstützt wird, die Nutzungsmischung im Ortsteil Mitte zu erhalten bzw. zu entwickeln. Insofern sind von der als Folge des Wettbewerbsergebnisses vorgenommenen Erhöhung der Nutzungsmaßes keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Wohnens zu erwarten, weder für die Bewohner in den bestehenden noch in den künftigen Häusern.

Hinzuweisen ist, dass für den Baubestand im allgemeinen Wohngebiet WA 1 keine höchst zulässige Gebäudehöhe festgesetzt wird, sondern lediglich die zulässige Traufhöhe – in Anlehnung an das Regelmaß der östlich angrenzenden historischen Bebauung in der Friedrichstadt bzw. an der Wilhelmstraße.

Gegen die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen sind insofern Bedenken erhoben worden, als nicht nur durch die Baumaßnahme, sondern auch durch die Tiefgarage Lärm- und Luftbeeinträchtigungen befürchtet werden.

Dem ist entgegenzuhalten, dass Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein können. Lärm- und Luftbeeinträchtigungen durch Tiefgaragen sind – im Gegensatz zu offenen Stellplätzen - nicht zu befürchten, insofern ist von einer Verbesserung des Wohnumfelds auszugehen. Zur Vermeidung zusätzlicher Belastungen der Luft soll die Abluft der Tiefgarage über das Dach der neuen Wohnbebauung abgeführt werden. Diese (oder eine ähnliche) Regelung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Baugenehmigung, die sicherstellt, dass die öffentliche Sicherheit oder, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Aus diesen Gründen konnte den nun vorgebrachten Bürgeranregungen nicht gefolgt werden.

Der Senat hat in seiner Sitzung vom 20. Januar 2004 beschlossen, den Bebauungsplan I-202a dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorzulegen.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat in seiner Sitzung vom 1. April 2004 dem Bebauungsplan I-202a gemäß §9 Abs. 3 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs zugestimmt.

Im Rahmen des Festsetzungsverfahrens musste der Bebauungsplan geändert werden: Es handelt sich jedoch nur um redaktionelle Berichtigungen (Festsetzungsvermerk, festgesetzte Straßenbegrenzungslinien, Straßenbezeichnungen), die nicht den Bebauungsplan berühren bzw. kein erneutes Beteiligungsverfahren erforderten.

Für die Durchführung des Verfahrens ist § 233 Abs. 1 i. V. mit § 243 Abs. 2 BauGB angewendet worden, wonach die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung finden.

Anträge auf Vorbescheid, Bauanträge (mit Ausnahme für das „Denkmal der ermordeten Juden Europas“) und Zurückstellungen gemäß §15 BauGB gab es während des Aufstellungsverfahrens nicht.

SenStadtUm

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan I-202 a

Textliche Festsetzungen

Die Überschriften (mit einstelliger Ordnungszahl) sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
 - 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
2. Weitere Arten der Nutzung
 - 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und (ausgenommen die Fläche A) Stellplätze unzulässig.
 - 2.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Grünfestsetzungen
 - 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.
 - 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die den Blockinnenbereichen zugewandten Außenwandflächen baulicher Anlagen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss auf 20 % der Außenwandfläche mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
 - 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten, ausgenommen Tiefgaragenzufahrten, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
 - 3.4 Auf den Straßenverkehrsflächen Cora-Berliner-Straße sind mindestens zehn standortgerechte Laubbäume einheitlicher Art zu pflanzen.
 - 3.5 Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung "Denkmal für die ermordeten Juden Europas" sind mindestens 25 standortgerechte Bäume und mindestens 16 standortgerechte Großsträucher zu pflanzen.

- 3.6 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Flächen bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer mindestens 0,80 m starken Erdschicht zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.
4. Immissionsschutz
- 4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
1. Sonstige Festsetzungen
- 5.1 Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- 5.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachflächenneigung von weniger als 15° auszubilden.

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiches und den zugehörigen Anpassungsgebieten zur Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel"
2. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzlisten 1 und 2 empfohlen.
3. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 3.4 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste 2 empfohlen.
4. Auf den gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, besteht Handlungsbedarf, wenn Grabungen, Aushub oder ähnliche Veränderungen des Bodens vorgenommen werden. Auf den gekennzeichneten Flächen im allgemeinen Wohngebiet besteht der Handlungsbedarf bei Bodenveränderungen in der Regel erst bei Erreichen einer Tiefe von 0,30 m unter der Oberkante Gelände.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn-Sorte)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Carpinus betulus "Fastigiata" (Säulen-Hainbuche)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Corylus colurna (Baum-Hasel)
Eleagnus angustifolia (Schmalblättrige Ölweide)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Malus domestica (Kultur-Apfel)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus cerasifera (Kirsch-Pflaume)
Prunus domestica (Pflaume)
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
Pyrus communis (Kultur-Birne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Pflanzenliste 2

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Aesculus carnea (Rotblühende Kastanie)
Aesculus carnea 'Briotii' (Scharlach-Rosskastanie)
Fraxinus excelsior (Esche)
Platanus acerifolia (Platane)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/ 2076) und dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 01. November 1996 (BGBl. I S. 1626).

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

Verordnung über die 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 über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17. August 1997 (BGBl. I S. 2081).

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

Berlin, den 16. Februar 2006

Ingeborg Junge-Reyer

Senatorin für Stadtentwicklung

VERORDNUNG

über die Festsetzung des Bebauungsplans I-202a im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Vom 16. Februar 2006

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

§ 1

Der Bebauungsplan I-202a vom 3. August 2001 mit Deckblatt vom 28. Februar 2003, für das Gelände zwischen der Behrenstraße, der Wilhelmstraße, der Hannah-Arendt-Straße und der Grenze zwischen den Ortsteilen Mitte und Tiergarten im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes I-201 im Bezirk Mitte vom 5. Juli 1996 (GVBl. S. 254) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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