

Vorlage – zur Beschlussfassung –

**Entwurf des Bebauungsplans I-211
für das Gelände zwischen dem Alexanderufer, der Stadtbahn, der Unterbaumstraße
und der Spree sowie Teilflächen der Stadtbahn im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte**

Der Senat von Berlin
- StadtUm II B 1 –
Tel.: 9025 (925) - 2113

An das Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei – G Sen –

Vorblatt

Vorlage – zur Beschlussfassung –

über

Entwurf des Bebauungsplans I-211
für das Gelände zwischen dem Alexanderufer, der Stadtbahn, der Unterbaumstraße
und der Spree sowie Teilflächen der Stadtbahn im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

A. Problem

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Innenstadtlage im Bogen zwischen Spree und Stadtbahnviadukt und ist Teil des Parlaments- und Regierungsviertels. Das äußere Erscheinungsbild des Gebietes ist überwiegend durch brachliegende Flächen und Zwischennutzungen geprägt. An der Straße Kapelle-Ufer befindet sich eine temporäre Stellplatzanlage, der mittlere Teil des Grundstücks wird seit 2005 von der gastronomischen Einrichtung „BundesPresseStrand“ genutzt. Dieser Zustand der Zwischennutzung der Flächen wurde durch die Option des Deutschen Bundestages, die Bauflächen als potentielle Erweiterungsflächen für Bundestagsbauten vorzuhalten, ausgelöst, weil damit die städtebauliche Entwicklung quasi angehalten worden war.

Nunmehr hat sich die Erweiterungsplanung des Bundestages konkretisiert auf die im Bebauungsplan I – 210 gesicherten Flächen sowie auf Flächen im so genannten Luisenblock Ost, östlich der Luisenstraße, und der Bundestag hat auf seine Option zugunsten des Ministeriums für Bildung und Forschung sowie eines dem Ministerium zugeordneten Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäudes verzichtet.

B. Lösung

Aufstellung des Bebauungsplans I-211.

Die Flächen zwischen Spreebogen und Bahnviadukt sollen als neuer Standort für das Ministerium für Bildung und Forschung sowie für ein Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude, einschließlich komplementärer Nutzungen, entwickelt werden. Mit der Aufstel-

lung des Bebauungsplans ist eine Sicherung des Grundstücks für diese Nutzungen zur Erfüllung der Hauptstadtfunktion beabsichtigt, um die Flächen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Mit dem Bebauungsplan werden zudem vorhandene Verkehrs- und Grünflächen planungsrechtlich gesichert.

C. Alternative/ Rechtsfolgenabschätzung

keine

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Für alle Maßnahmen, welche auf der Baufläche durchgeführt werden, erfolgt die Kostentragung durch den Bund bzw. den im Ergebnis des ÖPP (öffentlich-private Partnerschaft)-Verfahrens ermittelten Investor.

E. Gesamtkosten

Für öffentliche Planungen und Maßnahmen im Plangebiet (Grunderneuerung bzw. Wiederherstellung der Straßen und der Uferpromenade) wurden folgende Beträge aufgewendet:

Vorbereitung (B-Plan, städtebauliches Konzept):	43 T€
Ordnungsmaßnahmen:	7.032 T€
davon: - Grunderwerb:	1.010 T€
- Straßenbau:	5.459 T€
- anteilig Uferbau	96 T€
- Uferpromenade:	467 T€
Summe:	7.075 T€

Die Finanzierung dieser Aufwendungen erfolgte im Rahmen der in dem Kosten- und Finanzierungsplan der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel" festgelegten Gesamtkosten. Die für den laufenden Saldenausgleich erforderlichen Ausgaben sind bei Kapitel 1220, Titel 89443 veranschlagt. Der Bund beteiligt sich daran in Höhe von 64 %. Die Einnahme der Bundesmittel wird bei Kapitel 1220, Titel 33122 nachgewiesen.

Aus der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen dem Land Berlin keine weiteren Kosten.

F. Flächenmäßige Auswirkungen

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 3,07 ha. Das vorgesehene Baugebiet hat eine Grundfläche von ca. 18.000 m².

G. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan bereitet zusätzliche Bodenversiegelungen durch Bebauung bzw. Unterbauung (insgesamt ca. 18.000 m²) und Versiegelung (bereits realisierte Straßen und

Uferpromenade ca. 12.000 m²) vor. Die zu erwartende zusätzliche Bodenversiegelung wird einen veränderten Abfluss von Niederschlagswasser nach sich ziehen und kann sich auf den Wasserhaushalt auswirken. Aufgrund der Lage des Grundwasserleiters im Bereich Kapelle-Ufer bei 20-30 m unter NN kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserströme durch die geplante Bebauung, auch bei mehrgeschossigen Tiefgaragen, weitestgehend ausgeschlossen werden. Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser ist durch die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz sowie biologische Vielfalt werden geringfügige Auswirkungen dahingehend prognostiziert, dass der unversiegelte, z.T. verdichtete Boden, als Vegetationsstandort und Lebensraum nicht mehr zur Verfügung steht. Schützenswerte Arten sind hiervon nicht betroffen.

Für das Schutzgut Klima verbleibt nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ebenfalls ein geringfügiger Eingriff, da klimatisch wirksame unbebaute Flächen vernichtet werden.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durch die geplanten Festsetzungen eine innerstädtische, sehr gut erschlossene Fläche für neue Nutzungen planungsrechtlich gesichert wird. Die Nutzung trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da Brachflächen im städtischen Gefüge im Rahmen der Innenentwicklung gesichert und ergänzt werden und so der Landschaftsverbrauch an anderer Stelle minimiert werden kann.

Ein Eingriff in die o.g. Schutzgüter ist bei Umsetzung der Planung nicht vermeidbar.

Die Umsetzung der Planung wird sich positiv auf das Landschafts- und Ortsbild auswirken. Für den Menschen und die Bevölkerung insgesamt sowie die Kultur- und Sachgüter sind keine negativen Folgen durch die Planung zu erwarten.

Der Geltungsbereich ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen. Für Eingriffe innerhalb eines Innenbereiches sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, soweit diese bereits ohne Bebauungsplan zulässig sind. Ein Kompensationserfordernis ergibt sich nur für Bereiche, in denen der Bebauungsplan mehr zulässt, als die nach § 34 Baugesetzbuch zulässige Bebauung. Das ist hier nicht der Fall. Die geplante Dichte und Bauweise der Bebauung entspricht der in den südlich angrenzenden Baublöcken. Ein Kompensationserfordernis besteht nicht.

H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

keine

I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Der Senat von Berlin
- StadtUm II B 1 –
Tel.: 9025 (925) - 2113

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei – G Sen –

Vorlage

- zur Beschlussfassung -

Entwurf des Bebauungsplans I-211
für das Gelände zwischen dem Alexanderufer, der Stadtbahn, der Unterbaumstraße
und der Spree sowie Teilflächen der Stadtbahn im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus stimmt dem vom Senat am 13. Dezember 2011 beschlossenen
Entwurf des Bebauungsplans I-211 zu.

A. Begründung

siehe Anlage

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Für alle Maßnahmen, welche auf der Baufläche durchgeführt werden, erfolgt die Kostentragung durch den Bund bzw. den im Ergebnis des ÖPP (öffentlich-private Partnerschaft) -Verfahrens ermittelten Investor.

D. Gesamtkosten

Für öffentliche Planungen und Maßnahmen im Plangebiet (Grunderneuerung bzw. Wiederherstellung der Straßen und der Uferpromenade) wurden folgende Beträge aufgewendet:

Vorbereitung (B-Plan, städtebauliches Konzept):	43 T€
Ordnungsmaßnahmen:	7.032 T€
davon: - Grunderwerb:	1.010 T€
- Straßenbau:	5.459 T€
- anteilig Uferbau	96 T€
- Uferpromenade:	467 T€
Summe:	7.075 T€

Die Finanzierung dieser Aufwendungen erfolgte im Rahmen der in dem Kosten- und Finanzierungsplan der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel" festgelegten Gesamtkosten. Die für den laufenden Saldenausgleich erforderlichen Ausgaben sind bei Kapitel 1220, Titel 89443 veranschlagt. Der Bund beteiligt sich daran in Höhe von 64 %. Die Einnahme der Bundesmittel wird bei Kapitel 1220, Titel 33122 nachgewiesen.

Aus der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen dem Land Berlin keine weiteren Kosten.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg

keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben
keine
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 3,07 ha. Das vorgesehene Baugebiet hat eine Grundfläche von ca. 18.000 m².

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan bereitet zusätzliche Bodenversiegelungen durch Bebauung bzw. Unterbauung (insgesamt ca. 18.000 m²) und Versiegelung (bereits realisierte Straßen und Uferpromenade ca. 12.000 m²) vor. Die zu erwartende zusätzliche Bodenversiegelung wird einen veränderten Abfluss von Niederschlagswasser nach sich ziehen und kann sich auf den Wasserhaushalt auswirken. Aufgrund der Lage des Grundwasserleiters im Bereich Kapelle-Ufer bei 20-30 m unter NN kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserströme durch die geplante Bebauung, auch bei mehrgeschossigen Tiefgaragen, ausgeschlossen werden. Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser ist durch die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz sowie biologische Vielfalt werden geringfügige Auswirkungen dahingehend prognostiziert, dass der unversiegelte, z.T. verdichtete Boden, als Vegetationsstandort und Lebensraum nicht mehr zur Verfügung steht. Schützenswerte Arten sind hiervon nicht betroffen.

Für das Schutzgut Klima verbleibt nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ebenfalls ein geringfügiger Eingriff, da klimatisch wirksame unbebaute Flächen nunmehr bebaut werden.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durch die geplanten Festsetzungen eine innerstädtische, sehr gut erschlossene Fläche für neue Nutzungen planungsrechtlich gesichert wird. Die Nutzung trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da Brachflächen im städtischen Gefüge im Rahmen der Innenentwicklung bebaut werden und so der Landschaftsverbrauch an anderer Stelle minimiert werden kann.

Ein Eingriff in die o.g. Schutzgüter ist bei Umsetzung der Planung nicht vermeidbar.

Die Umsetzung der Planung wird sich positiv auf das Landschafts- und Ortsbild auswirken. Für den Menschen und die Bevölkerung insgesamt sowie die Kultur- und Sachgüter sind keine negativen Folgen durch die Planung zu erwarten.

Der Geltungsbereich ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen. Für Eingriffe innerhalb eines Innenbereiches sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, soweit diese bereits ohne Bebauungsplan zulässig sind. Ein Kompensationserfordernis ergibt sich nur für Bereiche, in denen der Bebauungsplan mehr zulässt, als die nach § 34 Baugesetzbuch zulässige Bebauung. Das ist hier nicht

der Fall. Die geplante Dichte und Bauweise der Bebauung entspricht der in den südlich angrenzenden Baublöcken. Ein Kompensationserfordernis besteht nicht.

Berlin, den 13. Dezember 2011

Der Senat von Berlin

Klaus Wowereit

.....

Michael Müller

.....

Senator für Stadtentwicklung
und Umwelt

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans I-211

Plankopie im Maßstab 1:1000 und Verkleinerung auf DIN A 3

Begründung zum

Bebauungsplan I – 211

für das Gelände zwischen

dem Alexanderufer, der Stadtbahn, der Unterbaumstraße und
der Spree sowie Teilflächen der Stadtbahn

im Bezirk Mitte
Ortsteil Mitte

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	1
I. Planungsgegenstand	7
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	7
2. Plangebiet	7
2.1 Stadträumliche Einordnung	8
2.2 Realnutzung im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen	8
2.3 Erschließung	10
2.4 Technische Erschließung	10
2.5 Eigentumsverhältnisse	11
3. Planerische Ausgangssituation	11
II. Planinhalt	18
1. Entwicklung der Planüberlegungen	18
2. Intention des Plans	19
3. Wesentlicher Planinhalt	19
4. Flächenbilanz	19
5. Umweltbericht	20
5.1 Einleitung	20
5.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Bebauungsplanes	20
5.1.2 Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung	21
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
5.2.1 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Schutzgut Mensch)	27
5.2.2 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter	33
5.2.3 Schutzgut Boden	34
5.2.4 Schutzgut Wasser	37
5.2.5 Schutzgüter Klima, Lufthygiene	40
5.2.6 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	41
5.2.7 Schutzgut Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)	42
5.2.8 Wechselwirkungen	43
5.2.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen	43
5.2.10 Anwendung der Eingriffsregelung	44
5.2.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
5.3 Zusätzliche Angaben	46
5.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	46
5.3.2 Hinweise zu Schwierigkeiten	46
5.3.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	46
5.3.4 Zusammenfassung	46
6. Begründung und Abwägung der Festsetzungen	47
6.1 Art der baulichen Nutzung	47
6.2 Maß der baulichen Nutzung	48
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen	54
6.4 Öffentliche Verkehrsflächen	56
6.5 Stellplätze und Garagen	57
6.6 Immissionsschutz	58
6.7 Öffentliche Grünflächen	58
6.8 Grünordnerische Maßnahmen	59
6.9 Sonstige Festsetzungen	59

6.10	Gestalterische Festsetzung	60
7.	Nachrichtliche Übernahme	61
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	62
1.	Auswirkungen auf das Allgemeinwohl	62
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	62
3.	Auswirkungen auf den Verkehr	62
4.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	63
IV.	Verfahren	64
V.	Rechtsgrundlagen	103
	Anhang	104

Vorbemerkung

Der deutsche Bundestag hat am 20. Juni 1991 zur ‚Vollendung der Einheit Deutschlands‘ beschlossen, dass der zukünftige Sitz des Bundestages Berlin ist. Am 25. August 1992 unterzeichneten der Bundeskanzler und der Regierende Bürgermeister den Hauptstadtvertrag, in dem u.a. die Zusammenarbeit bei der städtebaulichen Entwicklung und die angemessene Unterbringung der Verfassungsorgane des Bundes und von Bundesbehörden geregelt wird.

Der Bundespräsident, der Deutsche Bundestag, der Bundesrat und die Bundesregierung haben ihren Sitz nach Berlin verlegt. Neben dem Bundeskanzleramt und dem Presse- und Informationsamt der Bundesregierung hat auch die Mehrzahl der Ministerien ihren ersten Dienstsitz in Berlin.

Der Spreebogen am Rande des großen Tiergartens und seiner angrenzenden Bereiche ist – neben Spreeinsel und Wilhelmstraße – ein räumlicher Schwerpunkt für Einrichtungen des Bundes in Berlin. Seine Nähe zum Reichstagsgebäude, in dem die Plenarsitzungen des Deutschen Bundestages stattfinden, und seine zentrale Lage in der Stadt prädestinieren ihn dafür, Einrichtungen für Parlament und Regierung aufzunehmen. Das Plangebiet soll zu einem Stadtteil entwickelt werden, in dem vorrangig die zentralen Einrichtungen von Parlament und Regierung der Bundesrepublik Deutschland ihren Platz finden.

Dabei soll kein abgeschlossenes Parlamentsviertel entstehen, sondern ein in das vorhandene Stadt- und Freiraumgefüge integriertes Quartier, das außerhalb der ausschließlich für Parlament und Regierung reservierten Flächen mit einer Mischung von Einzelhandel und Dienstleistungen, Gewerbe, Verwaltung, Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen großstadtypische Strukturen aufweist und der Verbindungsfunktion zwischen den umliegenden Stadtvierteln mit unterschiedlichen Strukturen und Funktionen gerecht wird.

Dazu gehören öffentliche Wegebeziehungen zwischen Tiergarten, Parlamentsviertel, Spree und den angrenzenden Stadtquartieren ebenso wie das Freihalten der Spreeuferwege und die Möglichkeit einer öffentlichen Nutzung der vorhandenen Freiflächen. Private Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen werden zu erlebbaren Raumfolgen gestaltet.

Die vorhandenen ebenso wie die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu bestimmenden Grün- und Freiflächen unterstützen die ökologische Funktion des Tiergartens für die angrenzenden Stadtquartiere mit dem Ziel, die klimatische Funktion durch die neuen Gebäude und die versiegelten Flächen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Die Belange der Sicherheit für die Parlaments- und Regierungseinrichtungen sind mit dem Anspruch auf Offenheit, Gestalt- und Gebrauchsqualität öffentlicher Stadträume in Einklang zu bringen.

Das als erster Preis aus dem internationalen städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene Konzept von Schultes Architekten, in dem ein aus einem breiten Gebäudband und begleitenden Alleen bestehendes „Band des Bundes“ vom Bahnhof Friedrichstraße an Reichstag und Kongresshalle vorbei bis auf den Moabiter Werder gelegt wird, ist Grundlage der Bauleitplanung im Planbereich II-200. Gemäß der städtebaulichen Idee sollten mit diesem Band die wichtigsten in Berlin angesiedelten Bundesinstitutionen räumlich verbunden werden: Bundestag, Bundeskanzler, Bundesrat und Bundespräsident. Der Flusslauf der Spree sollte auf der Nordseite baulich gefasst werden, auf der Südseite landschaftlich geprägt sein, so dass die Grünflächen bis an ihn heranreichen.

Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt beiderseits der ehemaligen Berliner Mauer und umfasst Teilflächen der ehemaligen Innenstadtbezirke Tiergarten und Mitte, die

heute zu einem Bezirk vereinigt sind. Die Entfernung zur Spreeinsel, dem zweiten Schwerpunkt für Regierungseinrichtungen, beträgt etwa 2 km, zum östlichen Stadtzentrum (Alexanderplatz) ebenso wie zum westlichen Stadtzentrum (Bahnhof Zoologischer Garten) etwa 3 km.

Das Parlaments- und Regierungsviertel wird eingerahmt:

- im Süden von der bedeutendsten innerstädtischen Grün- und Erholungsfläche des Großen Tiergartens, an dessen südlichem Rand das Diplomatenviertel wieder entsteht. Mit der Bebauung am Potsdamer Platz haben dort Nutzungen zentraler Bedeutung ihren Standort;
- im Westen und Norden von Gebäuden wahrzeichenähnlichen Charakters wie dem „Haus der Kulturen der Welt“ und dem Schloss Bellevue, dem Sitz des Bundespräsidenten sowie vom Stadtbahnviadukt und den dahinter gelegenen Gebieten der gründerzeitlichen Wohnbebauung in Moabit und Mitte, mit ihren zentralen Einrichtungen von Polizei und Justiz und dem Krankenhausgelände der Charité sowie dem neuen Hauptbahnhof / Lehrter Bahnhof mit seiner entwicklungsträchtigen Umgebung;
- im Osten von der Friedrich-Wilhelm-Stadt und dem südlich der Spree anschließenden Jakob-Kaiser-Haus, das weitere Büros des Deutschen Bundestages enthält.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I – 211 erfasst einen Ausschnitt des ursprünglich zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans II – 200.

Aufgrund unterschiedlicher Entwicklungsstände des städtebaulichen Konzepts für Teile des Plangebiets und zugunsten der termingerechten Realisierung einzelner Bauvorhaben des Bundes (insbesondere Bundeskanzleramt und Bundestag) wurde der Bebauungsplan II – 200 nach Abschluss des Verfahrensschritts der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Kenntnisnahme durch den Bauausschuss des Abgeordnetenhauses über das Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken mit Beschluss der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 24. Juli 1995 aufgeteilt in die Bebauungspläne

II – 200 a (für den Bereich des Bundeskanzleramts)

II – 200 b (für den Spreebogenpark)

II – 200 c (für den Bereich des Bundestags)

II – 200 d (für den Platz der Republik und den Reichstag)

II – 200 e (für den Bereich an der Reinhardtstraße)

II – 200 f (für den Bereich am Kapelle-Ufer)

II – 200 g (für den Moabiter Werder (Nord))

II – 200 h (für den ursprünglich geplanten Standort des Bundesrats westlich des Platzes der Republik)

II – 200 i (für den Bereich des „Forums“ im Spreebogen)

bei gleichzeitiger Änderung der Geltungsbereichsgrenzen zu den Bebauungsplänen I – 200 (für den Bereich um den Pariser Platz) und II – 201 (für den Bereich um den Lehrter Bahnhof / Hauptbahnhof; der Bebauungsplan II – 201 wurde aufgeteilt in die Bebauungspläne II – 201 a, II – 201 b, II – 201 c, II – 201 da und II – 201 dB) (vgl. Übersichtspläne M 1 : 10.000).

Durch diese Aufteilung lag der Geltungsbereich von zwei Plänen ausschließlich im damaligen Bezirk Mitte. Diese erhielten durch Beschluss der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 27. Juni 1996 neue Bezeichnungen, die dies deutlich machen

I – 210 (statt II – 200 e)

I – 211 (statt II – 200 f)

Die Entwicklung des Stadtteils für Zwecke von Parlament und Regierung entspricht den nationalen und kommunalen Entwicklungszielen und fügt sich in eine geordnete städtebauliche Entwicklung ein.

Nach den mit der Bundesregierung abgestimmten Entwicklungszielen des Landes Berlin soll der über einen Wettbewerb gefundene städtebauliche Entwurf planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden.

Die Geschichte des Ortes zu den traditionellen Nutzungen der Berliner Innenstadt und die generelle Standortgunst, die durch die vielfältigen planerischen Vorhaben noch verstärkt werden wird, prädestinieren das Plangebiet für die vorgesehene Entwicklung zum Parlaments- und Regierungsviertel der Bundeshauptstadt.

In den Jahren kurz vor der Wende sollte der Bereich westlich des Humboldthafens durch die für 1995 geplante Bundesgartenschau bereits eine Aufwertung erfahren. Mit dem Fall der Mauer traten die ursprünglichen Aufgaben des Bereichs wieder in den Vordergrund.

Im Sommer 1992 wurde vom Land Berlin und der Bundesrepublik Deutschland der internationale städtebauliche Ideenwettbewerb Spreebogen ausgelobt. Am 18. Februar 1993 entschied die Jury, den Entwurf des Berliner Architekten Axel Schultes mit Charlotte Frank mit dem 1. Preis auszuzeichnen. Mit den Beschlüssen der Bau- und der Konzeptkommission vom 01. Juli 1993 und des Berliner Senats vom 06. Juli 1993 wurde dieses Konzept zur offiziellen Grundlage der folgenden Bauwettbewerbe und der verbindlichen Bauleitplanung nach Baugesetzbuch erklärt.

Der überarbeitete Entwurf wurde damit zur konzeptionellen Leitlinie für das Bebauungsplanverfahren II – 200, das nach dem Abschluss der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen weitergeführt wird mit den Bebauungsplänen II – 200 a, b, c, d, g, h, i und I – 210, I – 211.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurden – ergänzend zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange – die betroffene Stellen (Bund, Berlin und Bezirke) laufend beteiligt. Deren Stellungnahmen sowie die aktuellen Bedarfsanmeldungen der Senats- und Bezirksverwaltungen wurden in die Überarbeitung einbezogen.

Im Verlauf der Voruntersuchungen wurden Gutachten zu folgenden Sachgebieten erarbeitet:

- Bodenuntersuchungen
- Bodenbelastungen (Altlasten)
- Emissionen / Immissionen (Schall und Luftwerte)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Stadtklima / Lufthygiene, Boden / Grundwasser, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholungsnutzung)
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach § 8a BNatSchG
- Verkehrsuntersuchung
- Verkehrskonzept
- Bestandsaufnahme der unterirdischen Leitungen im B-Planbereich.

Die Ergebnisse der Gutachten und Erhebungen wurden mit den zuständigen Stellen abgestimmt und fanden Eingang in den Entwurf des Bebauungsplans. Am 4. Juli 1993 trat für den Spreebogen die Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs und der zugehörigen Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ in Kraft. Gemäß § 166 Abs. 1 Satz 2 ist das Land Berlin verpflichtet, ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.

Die Bebauungspläne II – 200 a, b, c, d, g, h, i und I – 210, I – 211 sollen gewährleisten, dass die städtebauliche Entwicklung im inneren Spreebogen, auf dem Moabiter Werder, Kapelle-Ufer und Schiffbauerdamm geordnet erfolgt und dass die hohen gestalterischen und funktionalen Ansprüche an ein Parlaments- und Regierungsviertel auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts von Schultes Architekten planerisch gesichert werden.

Die Baugebiete für die Unterbringung von Parlament und Regierung sind als Sondergebiete im inneren Spreebogen und jenseits der Spree vorgesehen. Teile des Planungsbereichs nordöstlich und nordwestlich der Spree werden als Kerngebiet ausgewiesen.

Durch die Festsetzung von Wohnungsanteilen in den Kerngebieten und der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen auch in den Sondergebieten soll die wünschenswerte Mischung von Nutzungen erreicht werden, die verhindert, dass der Stadtraum außerhalb der Ladenöffnungs- und Bürozeiten verödet.

Dichte und Höhenentwicklung sind in erster Linie vom Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs bestimmt. Insbesondere für die an die Friedrich-Wilhelm-Stadt und Moabit angrenzenden Baugebiete gilt das Ziel, gegenüber den umliegenden Bauten des Bestandes eine durchgehende bauliche Kante mit ähnlicher Traufhöhe zu erreichen. Im Übrigen soll das Reichstagsgebäude als Sitz des Bundestages das „herausragende“ Bauwerk bleiben.

Die Standortsicherung für Wohnfolgeeinrichtungen (Kindertagesstätten) wird durch Festsetzung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs als besonderer Nutzungszweck in den Baugebieten oder durch planungsrechtliche Fixierung über textliche Festsetzungen (arbeitsplatzbezogene Kindertagesstätte für den Bundestag) vorgenommen.

Innerhalb des Bereichs der genannten Bebauungspläne befindet sich kein Schulstandort. Ein neuer Schulstandort für den Bezirk Tiergarten ist an der Paulstraße vorgesehen. Die schulische Versorgung im Bezirk Mitte ist ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne II – 200 a, b, c, d, g, h, i und I – 210, I – 211 gesichert.

Im Geltungsbereich der Bebauungspläne II – 200 a, b, c, d, g, h, i und I – 210, I – 211 sind neben örtlichen Verkehrsanlagen auch solche von gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung. Zu nennen sind hier die Anlagen der Fern- und der Regionalbahn sowie der U-Bahn. Die Anlagen für den Nord-Süd-Verkehr werden unterirdisch geführt. Diese Verkehrsanlagen sind planfestgestellt und werden nachrichtlich in den jeweiligen Bebauungsplänen dargestellt.

Für die örtlichen Verkehrsflächen ergeben sich Abgrenzung und Aufteilung aus dem städtebaulichen Entwurf und aus den Analysen der Verkehrsverflechtungen des Planungsgebiets mit dem übrigen Stadtgebiet.

Den Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen liegt der Beschluss des gemeinsamen Ausschusses vom 6. Juli 1993 zugrunde, in dem u.a. festgehalten wurde: "Bei Realisierung der Verkehrsaufteilung von 80:20 zugunsten des öffentlichen Personennahverkehrs bleibt in Ost-West-Richtung zwischen der Invalidenstraße und den Straßen am Landwehrkanalufer ein innenstadtorientiertes Kraftfahrzeugaufkommen von voraussichtlich 8.000 Kfz / Stunde und Richtung zu bewältigen. Daran hat sich die Straßenplanung zu orientieren."

Dieser Beschluss basiert auf dem bereits durch Planfeststellung gesicherten Ersatz der Entlastungsstraße durch eine neue Nord-Süd-Straßenverbindung in Tunnellage, die die Voraussetzung zur Freihaltung des Spreebogenbereichs von oberirdischem Durchgangsverkehr ist. Der Tunnel wurde im März 2006 dem Verkehr übergeben.

Zur Abwicklung des verbleibenden überörtlichen Ost-West-Verkehrs wurde eine neue Straßenverbindung zwischen der Straße Alt-Moabit und der Reinhardtstraße nördlich der Spree mit einer Brücke über den Hals des Humboldthafens hergestellt.

Dieser Straßenzug (Rachel-Hirsch-Straße / Kapelle-Ufer) ist im Sommer 2005 dem Verkehr übergeben worden. Alle übrigen Straßen und Brücken im Bereich der genannten Bebauungspläne dienen ausschließlich der örtlichen Erschließung und sind so vernetzt, dass gebietsfremder Durchgangsverkehr weitgehend minimiert wird, z.B. durch Sperrung der Willy-Brandt-Straße im Abschnitt über das Forum für den Kfz-Verkehr. Die Anbindung des Bereichs der genannten Bebauungspläne an das übrige Stadtgebiet erfolgt über die Invalidenstraße, Alt-Moabit, die Straße des 17. Juni, die Luisenstraße und die Reinhardtstraße sowie über die künftige Nordallee zwischen Luisenstraße und Schiffbauerdamm. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes II – 200 umfasst einen aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht besonders zu behandelnden Rand- und Übergangsbereich des Großen Tiergartens. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Einbindung der Parlaments- und Regierungsbauten und der Kerngebietsbebauung nördlich der Spree in diesen Bereich. Sie sind wichtige Bestandteile des städtebaulichen Konzepts von Schultes Architekten. Darüber hinaus übernehmen sie funktionale und strukturelle Aufgaben, die aus freiraumplanerischer Sicht von gesamtstädtischer Bedeutung sind.

Insbesondere in Hinblick auf die klimatische Wirkung des Großen Tiergartens auf den gesamten Innenstadtbereich tragen die Anordnung, Verknüpfung und Gestaltung der geplanten Grün- und Freiflächen wesentlich zur Verringerung der absehbaren lokalklimatischen Veränderungen aufgrund der zahlreichen geplanten Baumaßnahmen bei.

Die öffentlichen Uferpromenaden sind ein wesentliches Element der zukünftigen Freiraumgestaltung. Die Spree soll beidseitig von einer breiten Zone öffentlichen Grün- und Freiraums gesäumt werden. Das städtebauliche Konzept von Schultes Architekten wird entscheidend durch die Alleen geprägt, die die Bauten im „Band des Bundes“ begleiten. Diese vierreihige Baumpflanzung unterstreicht den städte- und freiraumplanerischen Zusammenhang der Regierungs- und Parlamentsbauten.

Die landschaftsplanerischen Maßnahmen dienen ebenso wie die öffentlichen Grünflächen der weitestgehenden Sicherstellung des nach naturschutzfachlicher Sicht erforderlichen Ausgleichs für die absehbaren Eingriffe in Natur und Landschaft.

Grundsätzlich gilt, dass die getroffenen flächenhaften Festsetzungen ein hinreichend großes Potenzial zur Verfügung stellen, um umfängliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzrechts durchführen zu können.

Die Eingriffsbewertung erfolgte in Bezug auf den Geltungsbereich des (ursprünglichen) Bebauungsplanentwurfs II – 200. Der zur Trägerbeteiligung vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan II – 200 'Innerer Spreebogen' wurde im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Umwelt überprüft. In diesem Zusammenhang wurde eine detaillierte, von einer quantitativen Bewertungsmethode unterstützte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung in den jeweiligen Bebauungsplänen unter Beachtung der planungsrechtlichen Gegebenheiten erarbeitet.

Trotz der geplanten umfangreichen Kompensationsmaßnahmen verbleiben im Ergebnis erhebliche und nachhaltige Eingriffe innerhalb des Planungsgebietes für die Schutzgüter Boden, Klima sowie Biotop- und Artenschutz. Für das Schutzgut Wasser / Grundwasser wurden keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen und damit keine Eingriffe ermittelt. Das Landschaftsbild ist durch die Neugestaltung nicht nur wiederhergestellt, sondern wird sogar verbessert.

Im Bereich der genannten Bebauungspläne wurden – getrennt von der verbindlichen Bauleitplanung – mehrere Planfeststellungsverfahren betrieben. Das Planfeststellungsverfahren für die ‚Verkehrsanlagen im zentralen Bereich‘, das die Tunnel der Nord-Südverbindungen umfasst, wurde vom Eisenbahnbundesamt durch Be-

schluss am 12. September 1995, die Verfahren für die ‚Schnellbahnverbindung Hannover – Berlin‘ (Anlagen der Stadtbahn) durch Beschlüsse am 30. September 1994 (Mitte) und am 30. April 1996 (Moabit) abgeschlossen. Die Ergebnisse werden nachrichtlich in den jeweiligen Bebauungsplänen übernommen.

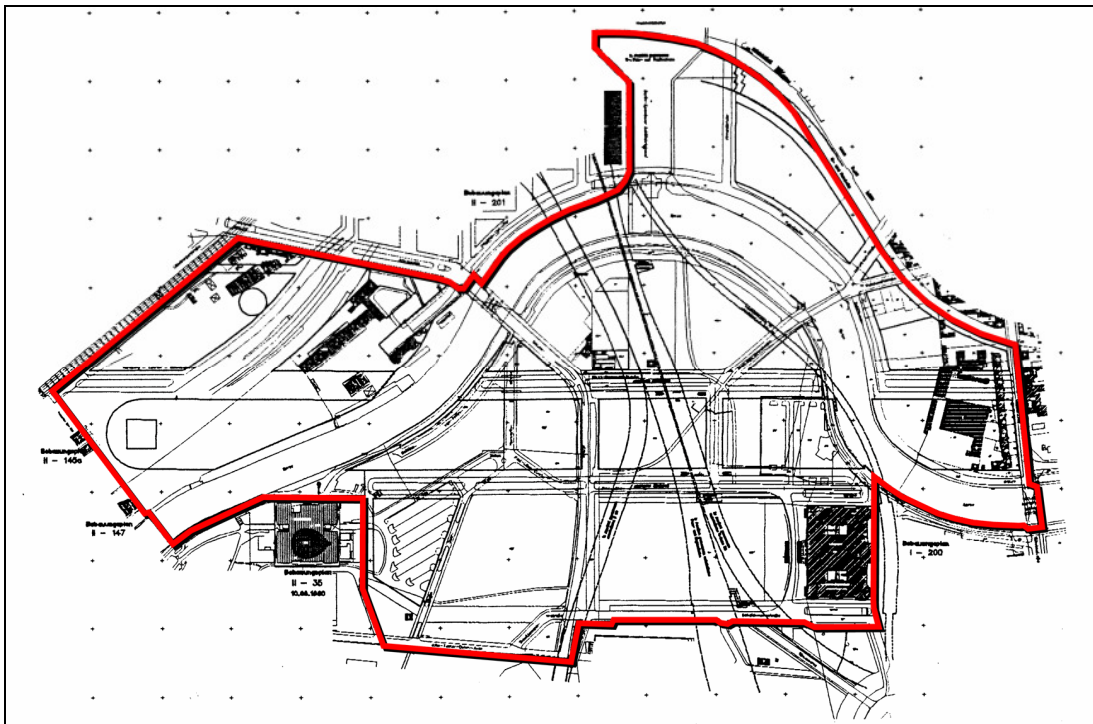


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans II - 200 gemäß Beschluss vom 01.10.1993 ohne Maßstab

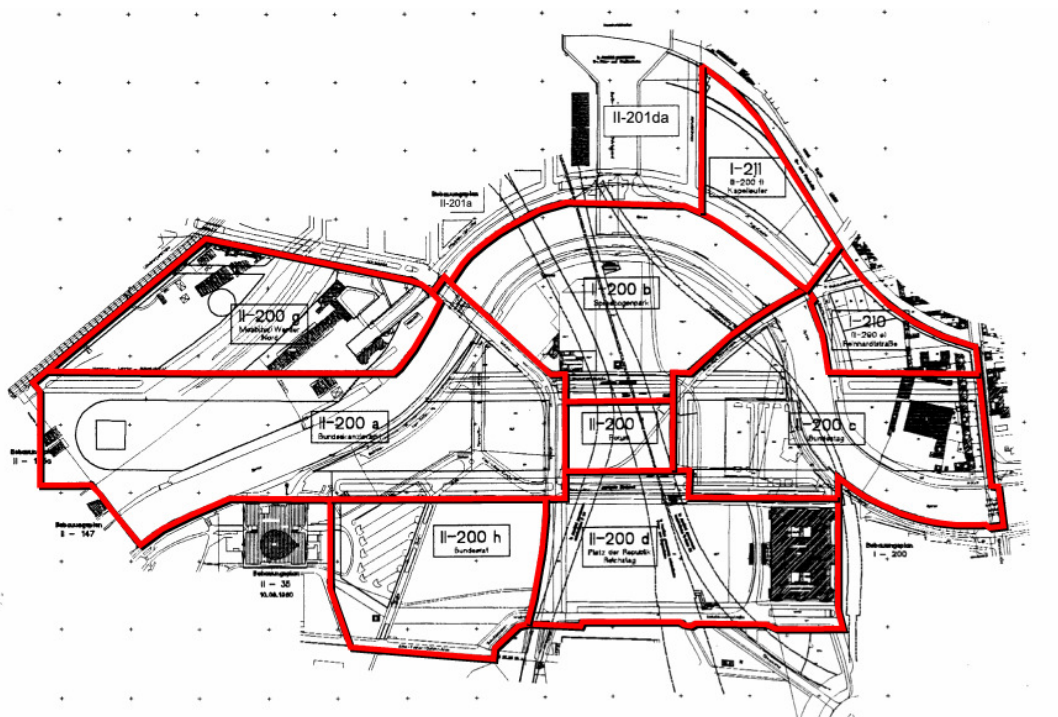


Abbildung 2: Geltungsbereiche nach Aufteilung in II - 200 a, b, c, d, g, h, i und I - 210, I - 211 ohne Maßstab

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans II – 200, dessen Verfahren mit Senatsbeschluss vom 31. Oktober 1992 eingeleitet wurde und aus dem nach der Teilung der Bebauungsplan I – 211 hervorging, war der Beschluss des Deutschen Bundestages zur ‚Vollendung der Einheit Deutschlands‘ vom 20. Juni 1991, den Sitz des Bundestages von Bonn nach Berlin zu verlegen. Zur Vorbereitung und zügigen Durchsetzung der damit verbundenen umfangreichen planerischen und baulichen Maßnahmen wurde mit der Verordnung vom 04. Juli 1993 für den Spreebogen die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einschließlich der zugehörigen Anpassungsgebiete „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ gemäß § 165 Baugesetzbuch förmlich festgelegt.

Mit dem Bebauungsplan I – 211 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung von Flächen für die Bundesregierung, konkret zur Errichtung baulicher Anlagen des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) sowie ergänzender Ausstellungs- und Präsentationsflächen, nördlich des Spreebogens geschaffen werden. Die geplanten Neubauten sollen das Regierungsviertel ergänzen und den gebauten Stadtraum entlang des Spreebogens vervollständigen.

Damit wird auch den in § 247 Abs. 1 Baugesetzbuch genannten Belangen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt Deutschlands ergeben sowie den Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben, besonders Rechnung getragen.

Die Erforderlichkeit begründet sich in erster Linie aus dem Inkrafttreten der Verordnung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“. Gemäß § 166 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch ist das Land Berlin verpflichtet, ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen. Die Sicherung der Belange der Bundesregierung durch die Festsetzung eines Sondergebietes kann nur auf der Basis eines Bebauungsplanes erfolgen.

Im Rahmen dieser Entwicklungsmaßnahme wurden bereits die angrenzenden Bebauungspläne II – 200 b, II – 200 c, und I – 210 sowie die Bebauungspläne II – 200 a und II – 200 d festgesetzt.

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich gegenwärtig nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs. Auf Grund der örtlichen Struktur und Einbindung sind die unbebauten Flächen des Plangebietes dem Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen. Die Planersatzvorschriften sind jedoch nicht geeignet, die für diesen prominenten und städtebaulich empfindlichen Standort hinreichenden Qualitätsmerkmale zu sichern. Insofern ist für die Realisierung der Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Plangebiet

Das ca. 3,07 ha große Plangebiet des Bebauungsplans I – 211 liegt im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte. Das Plangebiet wird im Norden vom historischen Stadtbahnviadukt und seiner neu planfestgestellten und gebauten Fortsetzung, im Osten durch die Unterbaumstraße, im Süden überwiegend durch die Ufermauer der Spree und im Westen durch die Straße Alexanderufer begrenzt. Teilflächen der Stadtbahn, soweit diese die öffentliche Straße überkragen, eine Teilfläche der Unterbaumstraße sowie eine geringfügige Fläche der Spree liegen im Geltungsbereich.

Die Plangebietsabgrenzung im Süden orientiert sich an den bestehenden Flurstücksgrenzen. Entsprechend der erfolgten Neuvermessung liegen Teilflächen des Wasser- und Schifffahrtsamtes nunmehr im Plangebiet. Da eine Übertragung der neu vermessenen Grenze in das Kataster noch nicht erfolgt ist, bleibt die bestehende Abgrenzung im Süden bestehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I – 211 grenzt so lückenlos an den festgesetzten Bebauungsplan II – 200 b (f. 22.06.2006).

Im Südosten und -westen grenzen die festgesetzten Bebauungspläne I – 210 (f. 02.05.2006), II – 200 c (f. 02.02.2006) und II – 200 b (f. 22.06.2006) an den Geltungsbereich. Der westliche Abschnitt der Straße Kapelle-Ufer ist im Bebauungsplan II – 201 a (f. 03.07.2006) gesichert. Westlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan II – 201 da (für den Bereich des südlichen Humboldthafens, aus der Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans II-201 hervorgegangen) im Aufstellungsverfahren.

2.1 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet des Bebauungsplans I – 211 mit dem Grundstück Kapelle-Ufer 1 bis 6, Alexanderufer 1 bis 7, Unterbaumstraße (im Folgenden nur als „Grundstück“ bezeichnet) befindet sich in zentraler Innenstadtlage im Bogen zwischen Spree und Stadtbahnviadukt, östlich des Berliner Hauptbahnhofes und der südlichen Einfahrt des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals in die Spree, südöstlich des Humboldthafens. Nördlich der Bahn befindet sich das Gelände der Charité.

Das Plangebiet ist Teil des Parlaments- und Regierungsviertels, welches sich nördlich der Spree bis zum S-Bahnhof Friedrichstraße erstreckt. Südlich der Spree schließen der Spreebogenpark, die Freifläche östlich des Kanzleramtes, der Platz der Republik, der in den Großen Tiergarten übergeht, an. Diese Grün- und Freiflächen übernehmen wesentliche Naherholungsfunktionen in Berlin. In Sichtweite des Grundstücks befindet sich das so genannte „Band des Bundes“. Die etwa 900 m lange Gebäude- und Raumfolge umfasst von Westen nach Osten den Kanzlergarten am nördlichen Spreeufer, das ihm folgende Bundeskanzleramt am südlichen Spreeufer, das Paul-Löbe-Haus am südlichen, das Marie-Elisabeth-Lüders-Haus wiederum am nördlichen Spreeufer sowie zwischen Kanzleramt und Paul-Löbe-Haus das bisher nicht realisierte Bürgerforum.

2.2 Realnutzung im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen

Das äußere Erscheinungsbild des Grundstücks ist überwiegend durch brachliegende Flächen geprägt. An der Straße Kapelle-Ufer befindet sich eine temporäre Stellplatzanlage, die Erschließung erfolgt über eine aufgeschüttete Zufahrt von der Straße Alexanderufer. Der mittlere Teil des Grundstücks wird seit 2005 von der gastronomischen Einrichtung „BundesPresseStrand“ genutzt. Die Fläche wurde mit Sand aufgeschüttet. Auf der Fläche befinden sich ein Pavillon und kleinere Bauten aus Holz. Nordwestlich der Unterbaumstraße gibt es einen weiteren Parkplatz. Die Zufahrt erfolgt von der Margarete-Steffin-Straße.

Die Flächen des Grundstücks sind, mit Ausnahme der Stellplatzanlage an der Margarete-Steffin-Straße, nicht befestigt.

Die Straßen, die das Grundstück allseitig begrenzen, wurden in den vergangenen Jahren grundlegend erneuert bzw. neu errichtet. Die Unterbaumstraße wurde als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet und von den angrenzenden Fahrbahnen abgetrennt.

Die Topografie der Straßenverkehrsflächen ist durch die besondere Lage zwischen zwei Brücken (Kronprinzenbrücke und Hugo-Preuß-Brücke) und den Unterführungen unter der Stadtbahn geprägt. Die Straße Kapelle-Ufer fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 0,25 m ab. Die Straßenverkehrsflächen Alexanderufer und Unterbaumstraße fallen von der Straße Kapelle-Ufer in Richtung Bahn um ca. 2,1 m bzw. 2,4 m ab. Das Grundstück ist nahezu niveaugleich und weist entlang der Margarete-Steffin-Straße einen Höhenunterschied von 1,3 m bis 2,4 m zur Straßenverkehrsfläche auf, der über eine Böschung abgefangen wird.

Das Plangebiet wird im Süden überwiegend durch die Ufermauer der Spree begrenzt und schließt die Flächen der nördlich gelegenen Uferpromenade ein. An der Straße Kapelle-Ufer wurden zwischen 2003 und 2005 Stützmauern errichtet. Durch diese Stützbauten wird der Geländesprung zwischen dem im Stadtgrundriss bogenförmigen Straßenzug und der Uferpromenade zur Spree mit Höhendifferenzen von 3 bis maximal 6 m zwischen Moltke- und Kronprinzenbrücke gesichert.

Unmittelbar an der nördlichen Grenze des Plangebiets, z.T. innerhalb des Plangebietes soweit die öffentliche Straße überkragend, befindet sich das Stadtbahnviadukt. Im östlichen Abschnitt befinden sich unterhalb des Viaduktes gemauerte Bögen als Bestandteil des historischen Bahnviaduktes, die hier als Lagerraum dienen, leer stehen oder z.T. zugemauert sind. Der westliche Abschnitt des Viaduktes ist nicht unterbaut und Bestandteil des 2006 in Betrieb genommenen, auf Säulen aufgeständerten Viadukts. Die Flächen werden derzeit zum Abstellen von Pkw genutzt. Die Zufahrt zu den Parkplatzflächen erfolgt aufgrund des Höhenunterschiedes zur Margarete-Steffin-Straße ausschließlich von Norden.

Die Oberkante (OK) des Stadtbahnviadukts liegt etwa 7 m oberhalb der OK Margarete-Steffin-Straße. Der Abstand zwischen dem Gleiskörper und der elektrischen Oberleitung beträgt ca. 6 m. Die Breite des Viaduktes beträgt im Abschnitt des Plangebietes zwischen 16 m und 30 m. Das Trassenbett kragt auf jeder Seite etwa 1 m aus und wird auf beiden Seiten durch eine ca. 1 m hohe Brüstung begrenzt.

Auf dem Viadukt verlaufen viergleisig die Regional- und Fernbahnen sowie die S-Bahnen. Das Stadtbahnviadukt schafft eine klare stadträumliche Trennung zwischen dem Areal am Kapelle-Ufer und der nördlich angrenzenden Friedrich-Wilhelm-Stadt und dem Charité-Gelände. Eine fußläufige Verbindung zu den Flächen nördlich der Bahn außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist über den nicht unterbauten Teil des Stadtbahnviaduktes gegeben. Der Weg stellt die kürzeste Verbindung zwischen der Charité und dem Hauptbahnhof dar.

In unmittelbarer westlicher Nachbarschaft des Grundstücks befinden sich der Hauptbahnhof und der Humboldthafen mit umgebenden Baugrundstücksflächen der Liegenschaftsfonds Berlin und der Vivivco Real Estate GmbH (Ortsteil Tiergarten). Nördlich der Bahn schließt der Universitätscampus Charité (Ortsteil Mitte) an. Zwischen der historischen Kinderklinik und dem Max-Planck-Institut für Infektionsbiologie entsteht gegenwärtig ein Neubau für Vorklinik und Forschungszentrum für Neuro- und Immunwissenschaften, in dem die vorklinischen Fächer in Forschung und Lehre konzentriert werden sollen. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Sommer 2012 vorgesehen.

Unmittelbar südöstlich des Grundstücks schließen sich Bürogebäude und das Gebäude der Bundespressekonferenz an. Im weiteren Umfeld befinden sich der Deutsche Bundestag mit Sitz im Reichstagsgebäude, zahlreiche Bundesministerien, Pressehauptstadtstudios, Interessengemeinschaften und Botschaften.

Gegenüber dem Grundstück, südlich der Spree, wurde der Spreebogenpark mit großzügigen Rasenflächen angelegt. Nordseitig schließt der Park mit einer Uferpromenade ab. Diese ist ebenfalls durch eine Stützwand mit integrierten großen Rampen und Treppen gestaltet. Über den Park hinweg ergibt sich ein weiträumiger Blick hin zum Regierungsviertel.

2.3 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die angrenzenden Straßen Kapelle-Ufer, Alexanderufer und Margarete-Steffin-Straße. Über die Straßenzüge Alexanderufer und Kapelle-Ufer / Hugo-Preuß-Brücke / Rahel-Hirsch-Straße ist die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (u.a. Invalidenstraße und den Tiergartentunnel) gegeben.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über den nordwestlich gelegenen Hauptbahnhof, Entfernung ca. 200 – 300 m, mit Fern-, Regional-, S- und U-Bahn-, Verkehr und den dazugehörigen Metrobus- / Bushaltestellen nördlich und südlich des Hauptbahnhofes, die Verlängerung der Straßenbahnlinien (vom Nordbahnhof) ist derzeit noch in Bauvorbereitung, weitere S- und U-Bahnlinien (2. Nord-Süd-S-Bahn, U-Bahnlinie von Mollstraße / Marzahn) sind langfristig geplant. Im Umkreis von 400 m befinden sich zudem die Haltestellen Bundestag (U-Bahn 55, Brandenburger Tor - Hauptbahnhof), Luisenstraße / Ecke Schumannstraße (Bus 147, S Ostbahnhof – U Märkisches Museum – S+U Hauptbahnhof), Bundeskanzleramt (Bus M 85, S Lichterfelde Süd – S+U Rathaus Steglitz – S+U Hauptbahnhof). Durch die Straße Kapelle-Ufer verkehrt derzeit die Flughafen-Buslinie TXL Alexanderplatz-Flughafen Tegel (nächste Haltestellen: Washingtonplatz / Hauptbahnhof bzw. Karlplatz).

2.4 Technische Erschließung

Wasserver- und -entsorgung

Gegenwärtig befinden sich keine Trinkwasserleitungen im Plangebiet. Die zukünftige Wasserbereitstellung kann über die Trinkwasserversorgungsleitung DN 300 in der Reinhardtstraße erfolgen. Zur Erschließung ist eine Berohrung in der Straße Kapelle-Ufer und Weiterführung über die Hugo-Preuß-Brücke mit Anbindung an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 200 im Bereich Rahel-Hirsch-Straße / Friedrich-List-Ufer vorgesehen. Trassenoptionen für Trinkwasserversorgungsleitungen DN 150 bis DN 200 in der öffentlichen Straße sind im Raumverteilungsplan angemeldet. Eine Neuverlegung von Leitungen erfolgt nur bei Vorliegen von Hausanschlussanträgen. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.

Der Regenabfluss vom öffentlichen Straßenland und der anfallende häusliche Schmutzwasserabfluss kann vollständig in die Mischwasserkanäle des Mischsystems eingeleitet werden.

Der nur geringfügig verschmutzte Regenwasserabfluss von privaten Dachflächen und anderen geringfügig verschmutzten Flächen soll nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Hierfür bieten sich grundsätzlich folgende Lösungen an:

- Entwässerungstechnische Versickerung des Regenwasserabflusses (Flächenversickerungen, Muldenversickerungen, Mulden-Rigolen-Systeme, etc.).
- Direkte Einleitung des Regenwasserabflusses in die Spree (in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz). Für die direkte Einleitung von Regenwasser in die Spree – Oder – Wasserstraße ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich. Privatrechtlich ist ein Nutzungsvertrag mit dem Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV Berlin) abzuschließen.

- Ist eine Versickerung oder Einleitung in die Spree nicht möglich, werden eine Zwischenspeicherung des Regenwasserabflusses von den privaten Flächen auf dem Grundstück und eine Drosselung des Regenabflusses erforderlich. Es ist von einer abzunehmenden Regenwassermenge von 10 l/s*ha bezogen auf die befestigte Fläche auszugehen. Die Prüfung und Kontrolle der Speicher- und Drosseleinrichtung obliegt der Bauaufsicht.

Fernwärme

In der Straße Kapelle-Ufer ist die Verlegung einer Fernwärmetrasse DN 100 nach Bedarf und Baufortschritt geplant. Die Fernwärmetrassen enden bisher an der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze. Je nach Bedarf ist ein Weiterbau dieser Trassen in den Straßen Kapelle-Ufer und Alexanderufer möglich. Eine Fernwärmetrasse der Nennweite DN 50 liegt außerdem in der Margarete-Steffin-Straße und ist für die Fernwärmeversorgung von Gewerbeobjekten in den S-Bahnbögen vorgesehen.

Beleuchtungskabel

Im westlichen Abschnitt der Margarete-Steffin-Straße verlaufen Beleuchtungskabel randlich in den Flurstücken 135, 137, 139 und 141 tlw.. Hier werden ggf. Leitungsumverlegungen in den öffentlichen Straßenraum erforderlich. Im östlichen Abschnitt verläuft das Kabel unterhalb des Gehweges.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Baugrundstücks befinden sich - mit Ausnahme des Flurstücks 118 (ca. 6 m²), im Eigentum bzw. in der Verfügungsgewalt des Bundes. Ein Eintrag ins Grundbuch ist bisher aus verschiedensten Gründen nicht erfolgt. Das Flurstück 118 ist im Eigentum des Landes Berlin, Bezirksamt Mitte. Durch das Bezirksamt wird die Übertragung an den Liegenschaftsfonds zur Übernahme durch die BIMA vorbereitet. Die an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind überwiegend im Eigentum des Landes Berlin, Bezirksamt Mitte. Die sich gemäß Grundbuch noch im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben befindlichen Teilflächen wurden im Jahr 2007 auf der Grundlage einer im Jahr 1999 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Berlin abgeschlossenen Vereinbarung unentgeltlich an das Land Berlin übertragen. Der Eintrag ins Grundbuch soll in Kürze erfolgen. Die öffentliche Grünfläche entlang der Spree ist Eigentum des Bezirksamtes Mitte. Die (übertragenden) Flächen der Bahnanlagen gehören der DB Netz, die Fläche der Spree der Bundesrepublik Deutschland, Bundeswasserstraßenverwaltung.

3. Planerische Ausgangssituation

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das gemeinsame **Landesentwicklungsprogramm** (LEPro 2007, GVBl. vom 31.01.2008, S. 629) der Länder Berlin und Brandenburg bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung der beiden Länder die Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des integrierenden **Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg** (LEP B-B). Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten (GVBl. vom 14.05.2009, S. 182).

Das **Landesentwicklungsprogramm** (LEPro 2007) benennt im Sinne einer Koordinierungsfunktion für fachliche Planungen sowie einer Orientierungshilfe für raumbezogene Investitionsentscheidungen in § 1 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, in § 5 Siedlungsentwicklung und in § 6 Freiraumentwicklung die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für das geplante Vorhaben von allgemeiner Bedeutung sind.

Gemäß § 1 Abs. 3 LEPro soll die Metropole und Bundeshauptstadt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben, der Nutzung ihrer Potenziale im Interesse des Gesamtgebietes und in ihrer nationalen und internationalen Bedeutung gestärkt werden. Weiterhin heißt es in der Begründung zu § 1 Abs. 3 LEPro: „Berlin ist Bundeshauptstadt. Der Sitz von Bundespräsident, Bundestag, Bundesrat und Bundesregierung sowie von Institutionen und Verbänden in Berlin ist ein wichtiger Standortfaktor und soll für die Entwicklung der gesamten Hauptstadtregion genutzt werden.“

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Hierbei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben (§ 5 Abs. 2 LEPro). Die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen soll Priorität bei der Siedlungstätigkeit haben.

Dem Grundsatz der Raumordnung zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern (§ 6 Abs. 3 LEPro) kann mit der Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage entlang des Spreeufers entsprochen werden.

In der Festlegungskarte 1 des **Landesentwicklungsplans Berlin / Brandenburg** (LEP B-B) liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Z 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B auf diesen Raum gelenkt werden.

Gemäß Grundsatz G 2.6 LEP B-B „sollen über die oberzentralen Funktionen hinaus die Infrastruktur und die Standorte von metropolitenen Funktionen wie Entscheidungs- und Kontrollfunktionen, Innovations- und Wettbewerbsfunktionen, Zugänglichkeit und Symbolfunktionen gesichert und entwickelt werden.“ Die Metropole Berlin hat zentralörtliche Bedeutung im europäischen Maßstab und ist u.a. als politisches Zentrum zu stärken.

Berlin ist Metropole (Z 2.5). In der Metropole konzentrieren sich wichtige Funktionen der Verwaltung des Bundes und der Länder, Unternehmensverwaltungen, nationale und internationale Institutionen und Verbände, Angebote im Kultur- und Mediensektor, im Finanzwesen und im Wissenschafts- und Forschungssektor. Mit der zentralörtlichen Einordnung wird der Größe, der internationalen und nationalen Bedeutung Rechnung getragen. Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung ‚Bundesregierung‘ entspricht daher der Funktion der Stadt Berlin als Metropole und Bundeshauptstadt.

Die Planung berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen als Grundsatz der Raumordnung (G 4.1).

Der Bebauungsplan ist an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Mit den Schreiben vom 28.09.2010 und 29.03.2011 wurde dies durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt.

Flächennutzungsplan

Im **Flächennutzungsplan** von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 17. Februar 2011 (ABl. S. 438), sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Sonderbaufläche mit Hauptstadtfunktion (H) dargestellt. Die Sonderbauflächen – Hauptstadtfunktion – dienen vorrangig den Einrichtungen von Parlament und Regierung sowie anderen Hauptstadtfunktionen. Entlang der Spree ist eine Grünfläche als

Grünzug in symbolischer Breite dargestellt. Die Flächen des Stadtbahnviadukts sind in den Flächennutzungsplan als Bahnflächen, die Fläche der Spree als Wasserfläche übernommen.

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm

s. Kap. II. 5.1.2.2 Umweltbericht

Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung und im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) ausdrücklich vorgesehen (§ 4 Abs. 1). In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder, z.B. Arbeiten, Wohnen, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung und Verkehr, erarbeitet. Sie sind „Grundlagen für alle weiteren Planungen“, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) (Stand: März 2011)

Der Senat hat in seiner Sitzung am 29.03.2011 den neuen Stadtentwicklungsplan Verkehr beschlossen (Planungshorizont bis 2025).

Sowohl im Bestand 2011 als auch im Zielkonzept „Übergeordnetes Straßennetz – Planung 2025“ sind die Invalidenstraße und der Tiergartentunnel (B 96) als übergeordnete Straßenverbindungen der Stufe II, die Straßen Kapelle-Ufer, Reinhardtstraße, Luisenstraße südlich der Reinhardtstraße als örtliche Straßenverbindungen der Stufe III dargestellt. Die Luisenstraße übernimmt im Abschnitt zwischen Reinhardtstraße und Invalidenstraße Ergänzungsfunktion (Straßen von besonderer Bedeutung).

Im „Konzept Parkraumbewirtschaftung – Bestand 2010, Erweiterungspotenziale“ sind die Flächen des Plangebietes als vorhandenes Bewirtschaftungsgebiet ausgewiesen. Eine Erweiterung der Bewirtschaftung nach Westen ist beabsichtigt.

Es ist weiterhin Aufgabe, die innere Stadt (Bereich innerhalb des S-Bahn-Rings)ht darin weiter von nicht notwendigen Kfz-Verkehren zu entlasten und damit zur Aufwertung der Innenstadt als Lebens-, Arbeits-, Aufenthaltsorts beizutragen. Zentrale Stellschraube für die Reduzierung von Pkw-Quell- und Zielverkehren ist die Parkraumbewirtschaftung. Diese soll weiter ausgedehnt werden. Zur Verminderung der Durchgangsverkehre soll langfristig eine grundlegende Reorganisation der Kfz-Verkehre in der Innenstadt durch ein Bündel von Maßnahmen (z.B. Verlängerung der A 100) erreicht werden. Erzielte Verkehrsrückgänge in der Innenstadt ermöglichen es, durch den Umbau von Straßenräumen dem ÖPNV, dem Rad- und Fußverkehr sowie dem Wirtschaftsverkehr mehr Platz zu geben und damit Nutzungen wie Wohnen, Aufenthalt und Einzelhandel zu stärken. Für den Tourismusverkehr in den zentralen Stadträumen wird ein Busverkehrsmanagement eingerichtet.

Die Inhalte des Bebauungsplanes stehen dem Stadtentwicklungsplan Verkehr nicht entgegen.

Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) (Stand: April 2011)

Das Plangebiet liegt in Randlage im ‚Zentrentragenden Stadtraum mit höchster / hoher Urbanität‘ der vom Alexanderplatz über die Friedrichstraße bis zum Potsdamer Platz reicht. Die Darstellung beschreibt urbane Bereiche, die sich aus prägnan-

ten städtischen Räumen sowie entsprechenden Einzelhandels- und Dienstleistungsunterlagerungen ergeben. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet stellt der Hauptbahnhof / Fernbahnhof einen Sonderfall dar. Der StEP 3 verzichtet darauf die städtischen Kernbereiche Hauptbahnhof und Südkreuz, die im LEP B-B festgelegt wurden, zu konkretisieren. In diesen Bereichen werden derzeit – über die vorhandenen Baurechte hinaus – Einzelhandelsentwicklungen als nicht verträglich angesehen, um zunächst sichere Entwicklungsperspektiven für die umliegenden Zentren zu schaffen.

Die Inhalte des Bebauungsplanes stehen dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 nicht entgegen.

Stadtentwicklungsplan Wohnen (Stand: 1999)

Das Plangebiet ist ein prioritärer Raum innerhalb des prioritären Entwicklungsraumes Mitte (Schließung von Baulücken in der Innenstadt). Die Leitlinien des Stadtentwicklungsplanes waren auf einen Zeitraum bis 2010 ausgerichtet.

Die Zielsetzungen auf dem Grundstück haben sich, vor dem Hintergrund der zu Beginn der 2000er Jahre stagnierenden Wohnungsnachfrage und der Notwendigkeit der Bereitstellung weiterer Flächen für Bundeseinrichtungen, im Laufe der Zeit verändert.

Entwicklung der Berliner Wasserlagen 2002

Im Plan „Gesamtstädtisch-integratives Entwicklungsleitbild“ befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der Kategorien ‚Historische Siedlungsschwerpunkte‘, ‚Berliner Innenstadt mit städtischer Prägung der Wasserlagen‘, ‚gesamtstädtisch bedeutsame Grünräume am Wasser‘ und ‚bedeutsamen städtischen Brückenorten‘.

Im Plan „Strategien, Prioritäten, Maßnahmen“, befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des Schwerpunktraumes ‚Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal / Nordhafen‘. Das Plangebiet ist als Gebiet mit ‚Sondernutzung‘, welches der ‚konzeptionellen Vertiefung‘ bedarf, gekennzeichnet. Auf den Flächen angrenzend an das nördliche Spreeufer, östlich des Humboldthafens und des Kanals ist die ‚Um- und Neugestaltung von Uferbereichen von gesamtstädtischer Bedeutung‘. Dem Gebiet wird hierbei eine mittelfristige Priorität zugeordnet.

Mit dem Bebauungsplan kann dem Leitbild entsprochen und die Nutzung am Standort konkretisiert werden.

Weitere Stadtentwicklungspläne

Die übrigen bislang durch den Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne enthalten mit Bezug auf den Geltungsbereich keine Festlegungen oder Konzepte, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinausgehen.

Planwerk Innere Stadt

Das **Planwerk Innere Stadt**, welches am 11. Januar 2011 vom Senat beschlossen wurde, beruht auf dem 1999 vom Senat beschlossenen **Planwerk Innenstadt**. Es ist daher als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. Es umfasst Teilflächen innerhalb des S-Bahn-Rings, u.a. auch die Flächen des Regierungsviertels, trifft jedoch nicht für alle Teilflächen im S-Bahn-Ring Aussagen. Die Schwerpunktbereiche der Stadtentwicklung haben sich seit 1999 verlagert, gleichzeitig veränderten sich die allgemeinen Parameter der Stadtentwicklung. Bedeutende Entwicklungspotenziale der nächsten Jahre liegen am Rande oder außerhalb der bisherigen Kulisse des Planwerks.

Mit dem Planwerk Innere Stadt wird nun ein komplexer Planungsansatz verfolgt, bei dem es um die Berücksichtigung der Dynamik der Stadt(entwicklung) geht. Baulich

bietet die innere Stadt kein einheitliches Bild, sie ist geprägt von unterschiedlichen Zeitschichten und den Brüchen der Geschichte. Das Planwerk Innere Stadt geht daher auf die Vielfalt unterschiedlicher Adressen und Kieze mit verschiedenen Chancen und Potenzialen ein.

Vor dem Hintergrund der Ziele – Innenverdichtung durch Aktivierung innerstädtischer Entwicklungspotenziale, Bewahrung und Qualifizierung der Innenstadt als Wohn- und Arbeitsort, Qualifizierung der öffentlichen Platz-, Grün- und Freiflächen, Verlagerung des nicht innenstadtbezogenen motorisierten Durchgangsverkehrs, Verflechtung von Einzelplanungen und Schaffung überbezirklicher städtebaulich-stadtgestalterischer Zusammenhänge – soll eine Ausdifferenzierung der Adressen und Teilräume als spezifische Qualität der Stadt erfolgen und vermittelt werden.

Bei der Darstellung im Planwerk Innere Stadt (vier Baublöcke mit Öffnungen / Verbindungen zwischen der Margarete-Steffin-Straße und der Straße Kapelle-Ufer sowie in Richtung Westen zum Kanal) handelt es sich, wie schon im Planwerk Innenstadt, um eine Chiffre, die für den Baublock lediglich das Ziel einer Blockrandbebauung mit der in Berlin typischen Höhe vorschreibt. Eine Konkretisierung muss im Rahmen weitergehender Planungen erfolgen.

Ein wesentliches Merkmal des Planwerks Innere Stadt ist eine prozessorientierte Planungskultur, die die Dynamik und Veränderbarkeit von Planungen berücksichtigt. Das Planwerk ist daher weniger eine starre Vorgabe, als vielmehr ein flexibles Koordinierungsinstrument mit dem Projekte in einen städtebaulich-räumlichen Gesamtzusammenhang gestellt werden. Das Planwerk Innere Stadt soll laufend aktualisiert, aber auch weiter entwickelt werden. Grundlage hierfür bilden die Ergebnisse von Rahmen- und Masterplänen, Wettbewerbs- und Gutachterverfahren sowie anderen kooperativen Verfahren.

Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen dem Planwerk Innere Stadt.

Bereichsentwicklungsplanung

In der **Bereichsentwicklungsplanung** 2004 für den Bezirk Mitte (als „Bezirksentwicklungsplan“ bezeichnet), Karte „Nutzungskonzept“, sind die Bauflächen des Plangebietes als Kerngebiet dargestellt. Die angrenzenden Verkehrsflächen sind entsprechend ihrer Nutzung als sonstige Straßen und Bahnflächen ausgewiesen.

Als Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung, diese ergänzend, wurde vom Bezirksamt (02.12.2008) und der Bezirksverordnetenversammlung (18.06.2009) der Fachplan „Grün- und Freiflächen“ beschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Bestand der sog. Grüne Hauptweg Nr. 3 (Verlauf entlang der Spree) dargestellt.

Die ursprünglichen Nutzungsabsichten auf der Fläche haben sich im Laufe des Verfahrens verändert. Die Umwidmung der Fläche von Kerngebiet (Bebauungsplan II – 200) in Sondergebiet geht auf die Forderung des Deutschen Bundestages zur Sicherstellung des zwischen dem Bund und dem Land Berlin abgestimmten Raumprogramms zurück.

Geltendes Planungsrecht

Da eine verbindliche Bauleitplanung nicht existiert, sind Bauvorhaben gegenwärtig nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Analog den angrenzenden Baublöcken wäre demnach eine geschlossene Blockrandbebauung, die das Grundstück vollständig überbaut mit einer Traufhöhe von rd. 22 m zulässig. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Bebauungspläne in der Nachbarschaft

Festgesetzte Bebauungspläne angrenzend

Der Bebauungsplan II – 200 c wurde am 02. Februar 2006 festgesetzt und sichert das Sondergebiet für den Bundestag sowie die Spree begleitende Grünflächen.

Der Bebauungsplan I – 210 wurde am 02. Mai 2006 festgesetzt und sichert Sondergebietsflächen für den Bundestag sowie Kerngebietsflächen und setzt die Unterbaumstraße bis zur Straßenmitte als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ fest.

Der Bebauungsplan II – 200 b wurde am 22. Juni 2006 festgesetzt und umfasst die Grundstücke für den Spreebogenpark.

Der Bebauungsplan II – 201 a wurde am 03. Juli 2006 festgesetzt. Er enthält Festsetzungen für die Sondergebietsfläche des Hauptbahnhofs, für die Bahnhofsvorplätze, für eine öffentliche Parkanlage nördlich der Straße Alt-Moabit sowie sieben Kerngebietsflächen westlich des Hauptbahnhofs. Der Bebauungsplan sichert zudem die äußere Erschließung des Hauptbahnhofs auf der Südseite, einschließlich des nördlich der Spree verlaufenden Straßenzuges mit der Rahel-Hirsch-Straße, Hugo-Preuß-Brücke sowie den westlichen Abschnitt der Straße Kapelle-Ufer.

Bebauungspläne im Verfahren angrenzend

Im Bebauungsplan II – 201 da für den südlichen Bereich des Humboldthafens sollen Festsetzungen für den Bereich am Berlin – Spandauer – Schifffahrtskanal / Humboldthafens (u.a. Kerngebiet sowie Straßenverkehrsfläche einschließlich der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Alexanderufer getroffen werden.

Festgesetzte Bebauungspläne in der näheren Umgebung

Der angrenzende Bebauungsplan II – 200 a wurde 31. Mai 2006 festgesetzt und enthält die Sondergebietsfestsetzung für das Bundeskanzleramt.

Bebauungspläne im Verfahren in der näheren Umgebung

Im Bebauungsplan II – 201 db für den nördlichen Bereich des Humboldthafens sollen Festsetzungen für den Bereich am Humboldthafen getroffen werden.

Planfeststellung

Die Flächen des Stadtbahnviadukts, einschließlich der über die öffentliche Straße auskragenden Fläche in Hochlage (s. Nebenzeichnung Bebauungsplan), sind als Anlagen der Schnellbahnverbindung Hannover – Berlin mit dem Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes vom 12. September 1995 planfestgestellt.

Die Spree ist gemäß Nr. 55 der Anlage zu § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) als Bundeswasserstraße ausgewiesen.

Die Flächen im Geltungsbereich sind als nachrichtliche Übernahmen als planfestgestellte oberirdische Anlage der Bahn bzw. als Wasserfläche übernommen worden.

Denkmalschutz

Die angrenzende Stadtbahntrasse zwischen Ostbahnhof und Holtzendorffstraße ist mit dem Stadtbahnviadukt, dem Bahndamm und den Brückenbauten (Nr. 09 01 1323) als Denkmalbereich (Gesamtanlage) in die Berliner Denkmalliste (Stand 14.01.2011) eingetragen. Das eingetragene Denkmal umfasst nur den mit Bögen unterbauten historischen Teil im östlichen Teilbereich des Plangebiets.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das eingetragene Baudenkmal

- Alexanderufer, Humboldthafen mit nördlicher und westlicher Ladestraße und Einmündung des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals (D), Friedrich-List-

Ufer, Invalidenstraße und Kapelle-Ufer (Nr. 09 01 1294)
und der Denkmalbereich (Ensemble)

- Schumannstraße 20–21, Charité mit Freiflächen und figürlichen Denkmälern zwischen Alexanderufer, Hannoversche Straße 11, Invalidenstraße 80–90, Luisenstraße 2–13A (Nr. 09 01 1079).

Die Flächen nördlich der Stadtbahntrasse sind Bestandteil der Friedrich-Wilhelm-Stadt, welche als Fördergebiet für den Denkmalschutz bestimmt wurde.

Entwicklungsbereich

Der gesamte Bereich des Bebauungsplans I – 211 ist Teil der **Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“**. Es sind als Maßnahmen Grunderwerb, Freimachung und Herstellung der Baureife für die Anlagen der technischen Infrastruktur sowie der öffentlichen Grünflächen, Leistungen zur Entschädigung vorzubereiten und durchzuführen, für die ein Entwicklungsträger als Treuhänder des Landes Berlin eingesetzt worden ist. Der überwiegende Teil der Aufgaben ist bis Ende 2010 durchgeführt worden.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planüberlegungen

Der Hauptinhalt des Bebauungsplans I – 211 resultiert aus dem Wettbewerbsergebnis und der Gesamtkonzeption für den Spreebogen in der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“, die zunächst Gegenstand des Ursprungsbebauungsplans II – 200 war.

Der, aus der Teilung des ursprünglichen Bebauungsplans II – 200 hervorgegangene, bis zur Behördenbeteiligung im Jahr 2000 geführte Vorentwurf des Bebauungsplans I – 211 sah als Gebietsausweisung ‚Sondergebiet‘ mit der Zwecksbestimmung ‚Bundestag‘ vor. Diese Ausweisung resultierte aus der vom Deutschen Bundestag für diese Fläche erklärten Option zur Nutzung bei einer möglichen Erweiterung der Bundestagsbauten. In der Zwischenzeit hat sich die Erweiterungsplanung des Bundestages konkretisiert auf die im Bebauungsplan I – 210 gesicherten Flächen sowie auf Flächen im so genannten Luisenblock Ost, östlich der Luisenstraße, und der Bundestag hat auf seine Option – Bundestagsbauten auf dem Grundstück zu errichten – zugunsten des Ministeriums für Bildung und Forschung verzichtet.

Darüber hinaus war auf dem Grundstück die Vorhaltung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Jugendfreizeitheim‘ vorgesehen. Aufgrund des mangelnden Bedarfes wurde die Flächenvorhaltung aufgegeben.

Der erste Dienstsitz des Ministeriums für Bildung und Forschung befindet sich in Bonn. Bisher ist das Ministerium in Berlin an zwei Standorten untergebracht. Die bisherigen Standorte befinden sich in Nähe des zukünftigen Standortes, in der Hanoverschen Straße und der Friedrichstraße. Nunmehr ist beabsichtigt, in zentraler Lage und Nähe zum Bundestag und Bundeskanzleramt, auf dem bundeseigenen Grundstück Kapelle-Ufer / Margarete-Steffin-Straße die Ministeriumsbereiche in einem adäquaten, funktionalen und den Nutzungsanforderungen genügenden Gebäude mit zunächst 350 Arbeitsplätzen zusammen zu führen, um eine wirtschaftlichere Unterbringung zu ermöglichen. Dienstwege zwischen den Standorten entfallen. Insgesamt sollen 1.000 Büroarbeitsplätzen geschaffen werden, so dass im Fall eines Umzugs die derzeit noch in Bonn sitzenden Mitarbeiter untergebracht werden können und weitere Umzüge / Standortvorhaltungen entfallen.

Ergänzend zum Ministerium ist beabsichtigt, im Westteil des Grundstücks ein Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude zu errichten. Das Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude, dessen Realisierung in der Koalitionsvereinbarung der gegenwärtigen Regierungskoalition enthalten ist, soll als „Schaufenster“ für den Wissenschafts- und Innovationsstandort Deutschland und als Dialog-Ort der Wissensgesellschaft mit folgenden Nutzungsschwerpunkten entstehen:

- auf einer Ausstellungsfläche werden in rahmengestalteten Themen-Galerien in hoher Frequenz exzellente Projekte aus Forschung und Entwicklung präsentiert,
- ein architektonisch flexibles Veranstaltungsforum ermöglicht mediale Präsentationen und Veranstaltungen bis max. 500 Personen und
- eine „Hall of Fame“ verbindet Themengalerien und Veranstaltungsforum.

Um eine optimale städtebauliche und einzelbauliche Lösung zu erzielen, wurde für den Ministeriumsneubau ein offener, anonymer und zweiphasiger Bieterwettbewerb durchgeführt. Im Vorfeld der Wettbewerbsausschreibung erfolgte in Abstimmung zwischen Vertretern der Bundesministerien, deren Beauftragten und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine Festlegung der Rahmenbedingungen, die die städtebauliche Grundlage für die Ausschreibung und die Festsetzungen im Bebauungsplan bilden.

2. Intention des Plans

Die Flächen zwischen Spreebogen und Bahnviadukt sollen als neuer Standort für das Ministerium für Bildung und Forschung sowie für ein Ausstellungs- und Veranstaltungsbauwerk, einschließlich komplementärer Nutzungen, entwickelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Sicherung des Grundstücks für die o.g. Nutzungen zur Erfüllung der Hauptstadtfunktion beabsichtigt, um die Flächen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Dieses entspricht dem Entwicklungsgrundsatz 2 der Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan, der verdeutlicht, dass die Sonderbaufläche ‚Hauptstadtfunktion‘ eine Vorrangfläche darstellt, deren Ausgestaltung zwischen Berlin und dem Bund im Einvernehmen auf Grundlage des Hauptstadtvertrages vorgenommen wird.

Darüber hinaus sollen mit dem Bebauungsplan die vorhandenen Straßen- und Freiflächen und eine räumliche Gliederung der Baufläche durch einen nicht überbaubaren Streifen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert werden.

3. Wesentlicher Planinhalt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I – 211 wird als Nutzungsart ‚Sonstiges Sondergebiet‘ mit der Zweckbestimmung ‚Bundesregierung‘ festgesetzt. Die Margarete-Steffin-Straße, die Straße Kapelle-Ufer und die Unterbaumstraße werden bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ gesichert. Zwischen der Straße Kapelle-Ufer und Margarete-Steffin-Straße erfolgt die Sicherung einer straßennetzunabhängigen breiten öffentlichen Wegeverbindung. Die Uferpromenade entlang der Spree wird, dem Bestand entsprechend, als öffentliche Grünfläche ‚Öffentliche Uferpromenade‘ festgesetzt. Die (die Straße überkragenden) Bahnflächen und eine geringfügige Teilfläche der Spree werden nachrichtlich übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch mittels Baugrenzen festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird als erweiterte Baukörperausweisung zeichnerisch durch die zulässige Grundfläche (gleich der überbaubaren Grundstücksfläche) sowie durch eine Geschossflächenzahl, zulässige Traufhöhe und Oberkante als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Zudem wird die Ausführung der Geschosse oberhalb der Traufkante als so genannte Staffelgeschosse geregelt. Für 33 % der Dachflächen ist eine Dachbegrünung sichergestellt. Ferner wird die Unterbringung der Stellplätze auf dem Grundstück geregelt werden.

4. Flächenbilanz

Sondergebiet		18.012 m²
	überbaubare Grundfläche	16.812 m²
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit		1.200 m²
öffentliche Grünfläche		3.413 m²
öffentliche Verkehrsfläche		9.286 m²
davon	öffentliche Straßenverkehrsfläche	8.749 m²
	öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich	537 m²

Wasserfläche	46 m²
Gesamtfläche	30.757 m²

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Im Bebauungsplanverfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse sind gemäß § 2a Baugesetzbuch in einem Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im Baugesetzbuch zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c des Baugesetzbuchs.

5.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes I – 211 ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für Einrichtungen der Bundesregierung. Auf dem Grundstück sind die Errichtung des Ministeriums für Bildung und Forschung und ein Veranstaltungs- und Ausstellungsgebäude geplant.

Der Bebauungsplan I – 211 sieht innerhalb des rund 3,07 ha großen Geltungsbereiches entsprechend die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung ‚Bundesregierung‘ vor. Das Sondergebiet wird durch eine 12,5 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit räumlich gegliedert. Die an das Baugebiet angrenzenden Straßen Kapelle-Ufer und Margarete-Steffin-Straße werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen, die Unterbaumstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ planungsrechtlich gesichert. Die Fläche zwischen der Straße Kapelle-Ufer und der Spree wird, analog dem Bestand, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Öffentliche Uferpromenade‘ festgesetzt.

Die im Bereich der Margarete-Steffin-Straße gelegene überkragende Teilfläche der Stadtbahntrasse sowie eine geringfügige Teilfläche der Spree im Süden werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Für das Baugrundstück wird eine bebaubare Grundfläche von rd. 16.800 m² festgesetzt, das entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,93. Das Grundstück ist vollständig unterbaubar. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 3,9. Die zulässige Traufhöhe der Baukörper wird auf 58,5 m ü. NHN, die Oberkante auf 66,5 m ü. NHN begrenzt. Die Dachflächen sind anteilig (33 %) zu begrünen.

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und Garagen ist, mit Ausnahme von 13 Stellplätzen, ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche bzw. in Garagen geschossen mit Zufahrt von der Margarete-Steffin-Straße zulässig.

Aufgrund der Lage im Vorranggebiet Luftreinhaltung wird die Verwendung von emissionsarmen Brennstoffen festgesetzt.

(Zum Flächenbedarf der festgesetzten Nutzungen s. Flächenbilanz zum Bebauungsplan Kap. II. 4.)

5.1.2 Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung

5.1.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Im Bauleitplanverfahren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a Baugesetzbuch bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Verfahren der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch ist in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15, 18) und dem Berliner Naturschutzgesetz (§§ 14–14b, 15a) zu beachten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Außerdem werden mit Aussagen zum Monitoring (§ 4c Baugesetzbuch – Überwachung der Umweltauswirkungen) auch zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aufgaben benannt.

Im Baugesetzbuch wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch ist dieser Belang in die Umweltprüfung einzustellen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) (Eingriffsregelung / besonderer Artenschutz)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

- Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) in der Neufassung vom 3. November 2008 (GVBl. S. 378).

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes benannt. Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für den Menschen auch in Verantwortung zukünftiger Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit

des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw., soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen (§§ 13–19 Bundesnaturschutzgesetz, § 14 Berliner Naturschutzgesetz). Das Verhältnis zum Baurecht wird in § 18 BNatSchG sowie in § 15a NatschG Berlin geregelt und findet im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsbewertung Berücksichtigung.

Aus dem Bundesnaturschutzgesetz wirken die Bestimmungen zum Artenschutz insbesondere § 44ff direkt. Im Bebauungsplanverfahren ist die Beachtung artenschutzrechtlicher Handlungsverbote erforderlich. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern – insbesondere für die Umsetzung des Bebauungsplans – eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden.

Baumschutzverordnung Berlin

- Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.10.2007 (GVBl. S.558)

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung, dass die gemäß § 2 geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß § 3 Abs. 3 Baumschutzverordnung ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume unterbleiben.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I 3214).

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Im Bundesbodenschutzgesetz wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Weiterhin wird im Gesetz in § 1 in Verbindung mit § 2 der Schutz der Bodenfunktionen gefordert. Auch dieser Belang findet in der Umweltprüfung Berücksichtigung.

Gemäß § 1 sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung stellt u.a. Anforderungen für Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte in Abhängigkeit von verschiedenen Wirkungspfaden dar.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWG)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

- Berliner Wassergesetz (BWG) vom 17.06.2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert am 6.06.2008 (GVBl. S. 139).

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthält Bestimmungen über den Schutz und die Nutzung von Oberflächengewässern und des Grundwassers. In § 9 Abs. 1 Nr. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes ist festgelegt, dass auch das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser eine Benutzung im Sinne des Gesetzes ist. Die Benutzung eines Gewässers bedarf gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis oder der Bewilligung, soweit nicht durch das Gesetz oder auf Grund erlassener Vorschriften etwas anderes bestimmt ist.

In § 36a Abs. 1 des Berliner Wassergesetzes ist u.a. die Niederschlagswasserbewirtschaftung geregelt. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen, soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Die für die Wasserwirtschaft zuständige Senatsverwaltung kann durch Rechtsverordnung festlegen, unter welchen Bedingungen das Einleiten von gering verunreinigtem Niederschlagswasser nach § 33 Abs. 2 Nr. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes keiner Erlaubnis bedarf (§ 36b BWG).

Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)

- Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378, 2396; 1994 I S. 2439), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

Gemäß § 2 Abs. 3 AEG umfasst die Eisenbahninfrastruktur die Betriebsanlagen der Eisenbahnen, einschließlich der Bahnstromfernleitungen.

In § 18 AEG ist geregelt, dass Betriebsanlagen einer Eisenbahn einschließlich der Bahnfernstromleitungen nur gebaut oder geändert werden dürfen, wenn der Plan vorher festgestellt ist. Bei der Planfeststellung sind die von dem Vorhaben berührten öffentlichen und privaten Belange einschließlich der Umweltverträglichkeit im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Für das Planfeststellungsverfahren gelten die §§ 72 bis 78 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 14. August 2009 (BGBl. I S. 2827).

Die Planfeststellung ist ein förmliches Verwaltungsverfahren, welches für Bauvorhaben u.a. für Eisenbahnverkehrsanlagen nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) in Verbindung mit § 72 bis 78 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) durchzuführen ist. Im Rahmen der Planfeststellung werden alle für das Projekt relevanten rechtlichen Sachverhalte gewürdigt und Einwendungen von Betroffenen geprüft.

Die Anlagen der Schnellbahnverbindung Hannover – Berlin im Plangebiet sind seit 30.04.1996 planfestgestellt (Anm.: Siehe die Anmerkung oben zu Pkt. I.3, zum Datum, bitte überprüfen.) Durch die Planfeststellung wird die Zulässigkeit des Vorhabens einschließlich der notwendigen Folgemaßnahmen im Hinblick auf alle von ihm berührten öffentlichen Belange festgestellt;

Denkmalschutzgesetz Berlin

- Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 8. Juli 2010 (GVBl. S. 396)

Denkmale sind nach Maßgabe des Denkmalschutzgesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Auch der Umgebungsschutz der Denkmale ist zu beachten. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmal-

pflege sind in die städtebauliche Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale. Die Baudenkmale, Denkmalbereiche im Umfeld sind in Kap. I. 3 aufgeführt.

Immissionsschutzrechtliche Regelungen, Normen, Richtlinien

Die gesetzlichen Regelungen zum Lärmschutz dienen dem Interessenausgleich zwischen Lärmverursachern und der betroffenen Nachbarschaft. Für anlagenbezogenen Lärm sind im Wesentlichen das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und die nachgeordneten Verordnungen zuständig. Bezogen auf das Plangebiet sind anzuwenden:

- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung mit Anhängen:
 - RLS - 90 - Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
 - Schall03 - Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, enthält u.a. Orientierungswerte für die Bauleitplanung

- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1. März 2011 (BGBl. I S. 282).

Das Gesetz selbst regelt nur die grundsätzlichen Anforderungen. Die für die Praxis wesentlichen Einzelheiten sind in den Durchführungsverordnungen (BImSchV) geregelt, die konkrete Anforderungen an bestimmte Typen von Anlagen definieren sowie Einzelheiten zum Genehmigungsverfahren und zur Überwachung von Anlagen enthalten.

Bezogen auf den Bebauungsplan ist von Bedeutung

- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146).

Die Verordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen. Die Errichtung der Straßen und der Bahnanlagen erfolgte hier bereits vor der Errichtung der Baukörper. Änderungen sind hier nicht vorgesehen.

- DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

Diese Norm gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. In DIN 18005-1, Beiblatt 1, sind schalltechnische Orientierungswerte als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung angegeben. Für das Sondergebiet wird von den gleichen schalltechnischen Orientierungswerten wie in einem Kerngebiet ausgegangen: 65 dB(A) am Tag, 55 dB(A) in der Nacht.

- DIN 4109 - Bauaufsichtliche Anforderungen an den Schallschutz

Diese DIN 4109 ist in erster Linie ein Instrument des Bauordnungsrechts. Werden die in der DIN 4109 aufgeführten Grundsätze und Ausführungsanweisungen beachtet, ist sichergestellt, dass Menschen, die sich in üblichen Wohn- und Arbeitsräumen innerhalb von Gebäuden aufhalten, vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung geschützt werden. Ein Unterschreiten ist unzulässig. Die Fassaden an der Straße Kapelle-Ufer und Margarete-Steffin-Straße werden dem Lärmpegelbereich V (71 – 75 dB(A)), an der Unterbaumstraße, der Straße Alexanderufer und

entlang der Wegeverbindung überwiegend dem Lärmpegelbereich IV (66 – 70 dB(A)) zugeordnet.

- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S.721) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S.880).

Zur Beurteilung von möglichen Vorhabenwirkungen auf die menschliche Gesundheit werden die geltenden gesetzlichen Regelungen, Normen und Richtlinien zum Immissionsschutz herangezogen.

5.1.2.2 Fachplanungen

Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin

Das **Landschaftsprogramm** (LaPro), einschließlich Artenschutzprogramm, vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350), stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung. Das Landschaftsprogramm stellt die Belange von Natur und Landschaft jeweils schutzgutbezogen dar.

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind jeweils eigenständige Planungen. Eine Integration der Inhalte des Landschaftsprogramms in den Flächennutzungsplan wurde nur bedingt vorgenommen. Es wurde jedoch ein Bezug zwischen den Plänen hergestellt. Die Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen des Landschaftsprogramms basieren im Wesentlichen auf der vorhandenen Nutzung. Dort, wo der Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, benennt das Landschaftsprogramm die auf die neuen Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen. Eine ergänzende Fußnote im LaPro besagt dazu: „Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion ist zu prüfen.“ Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Geltungsbereich ist als ‚Grün- und Freifläche‘ ausgewiesen, für den u.a. folgende relevante Maßnahme vorgesehen ist:

- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und des Klimaschutzes.

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet Luftreinhaltung und Klimaschutz. Dies bedeutet u.a. den Erhalt von Freiflächen oder auch eine Erhöhung des Vegetationsanteiles, Immissionsschutz für empfindliche Nutzungen, Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, die Vermeidung bzw. den Ausgleich von Bodenversiegelung sowie die Verwendung von emissionsarmen Brennstoffen.

Die Maßnahmen des Landschaftsprogramms, die aus den Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die vorhandene Nutzung (Brachfläche). Der Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle eine bauliche Nutzung vor. Bezogen auf die Ka-

tegorie ‚Siedlungsgebiet‘ weist das Landschaftsprogramm folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen aus:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Dach-, Hof-, Fassadenbegrünung)
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- dezentrale Regenwasserversickerung.

Biotop- und Artenschutz, Biotopverbund

Das Plangebiet ist als ‚Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen‘ dargestellt, wobei folgende Ziele für den Geltungsbereich relevant sind:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie bei Nutzungsintensivierung Kompensation durch Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes.

Landschaftsbild

Für den ‚Städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen‘ sind folgende Ziele in die Abwägung einzubeziehen:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Erholung und Freiraumnutzung

Der Geltungsbereich wird als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. Als relevante Ziele für den Geltungsbereich sind u.a. benannt:

- Dach- und Fassadenbegrünungen an öffentlichen Gebäuden
- Entwicklung von Wegeverbindungen.

Das Plangebiet ist Teil des Gebietes mit zentralen Nutzungen, in welchem repräsentative Freiflächen mit hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität zu entwickeln sind.

Durch die bisher vorgesehenen Festsetzungen steht die Gebietsentwicklung nicht im Gegensatz zu den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms. Bisher vorgesehene Maßnahmen mit positiver Wirkung für den Naturhaushalt sind die Sicherung der öffentlichen Grünfläche entlang der Spree (Uferpromenade) und die Festsetzung zur anteiligen Dachbegrünung. Für den Immissionsschutz ist die Festsetzung zur Verwendung von emissionsarmen Brennstoffen von Bedeutung.

Schutzgebiete

Im und in der Nähe zum Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete bzw. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

Negative Auswirkungen durch die Planung sind daher nicht zu erwarten.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden bezogen auf das jeweilige Schutzgut dargestellt, die Veränderungen des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bewertet.

Die Aussagen zur Bestandsaufnahme und Bewertung für die einzelnen Schutzzgüter sind im Wesentlichen aus dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan II – 200, erstellt durch das Büro Seebauer, Wefers und Partner im Jahr 1996, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I – 211, sofern noch relevant, übernommen worden.

5.2.1 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Schutzgut Mensch)

Bestandsaufnahme und Bewertung

Nutzungen

Das Plangebiet ist unbebaut. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich nordwestlich des Hauptbahnhofes in einer Entfernung von ca. 700 m zum Plangebiet. Südöstlich des Plangebietes befinden sich Bürogebäude. Nördlich des Stadtbahnviadukts befinden sich Forschungseinrichtungen und Einrichtungen der Charité.

Erholung

Die Flächen im Plangebiet besaßen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bzw. der Planteilung keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es handelte sich um vegetationslose Brachflächen. Der kleine Grünzug, der auf der Nordseite der Spree von der Marschallbrücke entlang der ehemaligen Grenzanlagen verlief, endete in Höhe der jetzigen Kronprinzenbrücke. Gegenwärtig befindet sich als temporäre gewerbliche Zwischennutzung ein Schank- und Speisewirtschaftsgarten (Bundes-PresseStrand) auf der östlichen Hälfte des Plangebietes.

Die Spree ist eine beliebte Teilstrecke von touristischen und historischen Schiffsrundfahrten.

Die Freiraumversorgung der Wohngebiete in der das Plangebiet umgebenden Innenstadt mit siedlungsnahen Grün- und Freiflächen wird überwiegend der Dringlichkeitsstufe I (nicht / unterversorgt) zugeordnet. Da der Tiergarten als gesamtstädtisch bedeutsame Grünanlage gilt und lediglich auf die Versorgung der direkt angrenzenden Quartiere angerechnet werden kann, weist das Landschaftsprogramm überwiegend sehr schlecht bis schlecht versorgte Bereiche auf.

Zwischenzeitlich ist die Herstellung der Uferpromenade erfolgt. Die Uferpromenade ist Teil des straßennetzunabhängigen Wegesystems im Regierungsviertel und der Innenstadt, das die unterschiedlichen Frei- und Straßenräume im Verlauf der Spree miteinander verbindet.

Lärm

Lärmemittierende Nutzungen finden sich angrenzend zum Baugebiet in Form der umliegenden Straßen, Bahntrassen und der Wasserstraße.

Die Verkehrsmengen in den angrenzenden Straßen Kapelle-Ufer, Alexanderufer und Margarete-Steffin-Straße sind im Umweltatlas, Karte Verkehrsmengen, und im Verkehrsmengenatlas noch nicht erfasst. Die gegenwärtige Verkehrsstärke in der Straße Kapelle-Ufer wurde daher aufgrund von Zählungen im Rahmen der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan I – 211 auf 8.900

Kfz pro Tag (Ortsbesichtigung mit Kurzzeitzahlung des Straßenverkehrs am 11.05.2010 abgeschätzt. Für die Nebenstraßen Alexanderufer und Margarete-Steffin-Straße liegen keine aktuellen Erhebungen vor. Sie dienen aber ausschließlich der Erschließung des Plangebietes, da sie keine Fortsetzung nach Norden haben, und werden auch zukünftig nur eine geringe Belastung aufweisen.

Gegenwärtig fahren am Tag rd. 260 Züge und 528 S-Bahnen auf der Stadtbahntrasse.

Bezogen auf den Schiffsverkehr auf der Spree sind die Motorengeräusche und die Lautsprecherdurchsagen der Fahrgastschiffe von Bedeutung. Im Luftschadstoffgutachten zu den Bebauungsplanentwürfen II-201 da und II-201 db wird das jährliche Schiffsverkehrsaufkommen auf der Spree betrug im Jahr 2007 insgesamt 34.131 Schiffe, davon 2.222 Güterschiffe (6,5 %), 21.566 Fahrgastschiffe (63 %) und 10.343 Sportboote (30,5 %). Für das Jahr 2015 wird ein Aufkommen von insgesamt 42.666 Schiffen, davon 2.779 Güterschiffe (6,5 %), 26.958 Fahrgastsschiffe (63,2 %) und 12.929 Sportboote (30,3 %), prognostiziert. Eine einheitliche Tagesganglinie ist nicht erkennbar. In den Nachtstunden (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) tritt praktisch kein Schiffsverkehr auf, über den Tag verteilen sich die Schiffe unregelmäßig. Unter der Woche dominieren die Güterschiffe und an den Wochenenden und Feiertagen Sportschiffe bzw. Fahrgastschiffe. Der Güterverkehr ist, mit Ausnahme der Wintermonate, annähernd kontinuierlich. Fahrgastschiffs- und Sportschiffsverkehr tritt insbesondere in den Sommermonaten auf. Unter Berücksichtigung der o.g. Aussagen und der im Gutachten angegebenen prozentualen Verteilung wurde eine durchschnittliche tägliche Schiffsbelastung für das Sommerhalbjahr von 186 Schiffen, davon 11 Güterschiffe, ermittelt. Für das Jahr 2015 wird eine Zunahme um 23 % prognostiziert.

Da die zukünftige Verkehrsbelastung (2015) auf der Straße Kapelle-Ufer mit 9.000 Kfz pro Tag nur geringfügig über dem Bestand liegt und die Prognosedaten für die Bahn für das Jahr 2015 von etwas weniger Zahlen ausgehen, ist die gegenwärtige Situation mit der zukünftigen Situation vergleichbar ist.

Die schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan I – 211 nennt für die Straße Kapelle-Ufer für den Tageszeitraum eine Lärmbelastung von 72 dB(A), für die Straße Alexanderufer von 67 bis 68 dB(A) und die Margarete-Steffin-Straße von 65 bis 68 dB(A). Da es sich hier um eine Brachfläche handelt, sind zum Zeitpunkt keine Nutzungen betroffen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine lärmintensiven Nutzungen.

Im Ergebnis einer Reflexionsbetrachtung wurde festgestellt, dass der Ministeriumsneubau die Schallimmissionen an der maßgeblichen Süd-West-Fassade des Charité-Neubaus nur unwesentlich, von 72 dB(A) auf 73 dB(A) erhöht. Die maximale Pegelerhöhung von 1 dB(A) ist kaum wahrnehmbar. Die Erhöhungen treten in den geringer belasteten obersten Geschossen auf. In den meistbelasteten Geschossen beträgt die Erhöhung < 1 dB(A) und ist somit nicht wahrnehmbar. Auch unter Berücksichtigung der Schallreflexionen bleiben die Werte innerhalb des Lärmpegelbereiches V (71 bis 75 dB(A)) an der dem Viadukt zugewandten Fassade des Charité-Neubaus. Weitergehende Anforderungen an das Vorhaben des Ministeriums resultieren hieraus nicht.

Luft

Eigene Daten zur Immissionsbelastung des Plangebietes liegen nicht vor. Aufgrund der emissionsarmen / fehlenden Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung sowie der günstigen Belüftungsverhältnisse kann die Immissionsgefährdung als gering eingestuft werden. Auch die Emissionen aus den Straßen und dem Schiffsverkehr im Plangebiet sind als gering zu betrachten.

Aus dem im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen II – 201 da und II- 201 db im Jahr 2008 erstellten Luftschadstoffgutachten lassen sich Aussagen für die Südseite einer zukünftigen Bebauung ableiten. In dem Gutachten wurden die Stoffe NO₂ (Stickstoffdioxid) und PM10 (Feinstaub) für den Prognosehorizont 2015 betrachtet, da bei ihnen am ehesten die Immissionsgrenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit erreicht werden. Außerdem sind aufgrund des Schiffsverkehrs die SO₂ (Schwefeldioxid) – Konzentrationen relevant.

Gemäß den Abbildungen im Gutachten beträgt der errechnete höchste NO₂ – Jahresmittelwert entlang der Straßen Kapelle-Ufer und Alexanderufer 30 ng/m³ und liegt damit unterhalb des Grenzwertes (40 ng/m³) der 22. BImSchV. In den übrigen Bereichen ist von 21-25 ng/m³ auszugehen. Die prognostizierten PM10-Konzentrationen halten mit 27-28 ng/m³ den PM10-Jahresmittelgrenzwert von 40 ng/m³ deutlich ein. Die höchsten SO₂ – Jahresmittelwerte betragen max. 4-5 ng/m³ und liegen damit ebenfalls deutlich unter dem 24 h – Grenzwert der 22. BImSchV.

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich gegenwärtig keine dauerhaften Nutzungen. Negative Auswirkungen auf bestehende Wohn- und Büronutzungen außerhalb des Plangebietes sind bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt 700 m. Stoffliche, akustische, geruchliche oder sonstige Emissionen auf die angrenzenden Büronutzungen sind durch die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet und die geplante Unterbringung der Pkw in einer Tiefgarage ebenfalls weitestgehend ausgeschlossen.

Durch die geplante Neubebauung kommt es überwiegend zu keiner wesentlichen Verschattung angrenzender Nutzungen. Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind und eine ausreichende Belichtung und Belüftung angrenzender Gebäude gegeben ist. Die Abstandsflächenregelungen werden an den Straßen Alexanderufer, Kapelle-Ufer und Unterbaumstraße eingehalten. In der Margarete-Steffin-Straße kommt es zu einer Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen. Hier kommt es durch die Neubebauung zu einer Verschattung der nutzbaren S-Bahn-Bögen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die S-Bahn-Bögen ausschließlich gewerblich genutzt werden können. Der Abstand zur nächstgelegenen Bebauung auf dem Charitégelände beträgt mindestens 30 m, so dass negative Auswirkungen durch Verschattung und Einschränkung der Belichtung ausgeschlossen werden können.

(Zu den Auswirkungen durch die Unterschreitung der Abstandsflächen entlang der Margarete-Steffin-Straße s. Kap. II. 6.3.)

Erholung

Die zwischenzeitlich hergestellte Uferpromenade entlang der Spree wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert, so dass sie auf Dauer mit den anderen in der Umgebung vorhandenen und geplanten öffentlichen Grünflächen vernetzt wird. Das straßenunabhängige Wegenetz wird um eine weitere Wegeverbindung zwischen dieser Uferpromenade bzw. der Straße Kapelle-Ufer und dem Charitégelände ergänzt.

Bei dem bestehenden Schank- und Speisewirtschaftsgarten (BundesPresseStrand) handelt es sich um eine – entsprechend den Pachtverträgen – temporäre gewerbliche Nutzung, die durchaus der Erholung diene. Der Bebauungsplan gestattet die Ansiedlung weiterer, die Hauptnutzung ergänzender und der innerstädtischen Lage entsprechender Nutzungen, wie z.B. Cafés und Restaurants.

Südlich der Spree befinden sich großzügige Grün- und Freiflächen, die durch die Beschäftigten des Sondergebietes zur Erholung genutzt werden können.

Lärm

Die verstärkte Nutzung des Areals kann zu einem geringfügigen Anstieg der Geräuschemissionen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen führen. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge 2015 wird in der schalltechnischen Untersuchung für die Straße Kapelle-Ufer mit 9.000 Kfz/24 h, in der Margarete-Steffin-Straße und der Straße Alexanderufer jeweils mit 1.500 Kfz/24 h angegeben. Die Gesamtbelastung liegt damit nur geringfügig über der gegenwärtigen Belastung.

Wohnnutzungen sind im Geltungsbereich auch zukünftig nur in begrenztem Umfang für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig (Sicherstellung durch textliche Festsetzung). Durch die geplanten Festsetzungen wird die Ansiedlung von überwiegend Büronutzungen ermöglicht. Hier sind die Lärmbelastungen durch die angrenzend verlaufenden Straßen Kapelle-Ufer, die Lärmbelastungen der Fern-, Regional- und S-Bahntrasse und die Belastungen durch den Schiffsverkehr (insbesondere Ausflugschiffe) zu beachten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes I – 211 wurde untersucht, welche Schallemissionen von den umliegenden Straßen, der Bahntrasse und der Wasserstraße ausgehen, welche Geräuschemissionen anhand einschlägiger Orientierungswerte für die Bauleitplanung beurteilt werden können und welche Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

Für das Sondergebiet wurde von den gleichen schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 wie in einem Kerngebiet ausgegangen: tags 65 dB(A), nachts 55 dB(A).

Die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Immissionen führen im Sondergebiet zu Überschreitungen der für die Bauleitplanung zu berücksichtigenden Orientierungswerte. Bei den durchgeführten Berechnungen für die einzelnen Fassadenabschnitte wurde unterschieden zwischen dem Erdgeschoss und den Obergeschossen 1-5.

Maßgebliche Außenlärmpegel für den Tageszeitraum an den jeweiligen Fassaden:

Westliches Gebäude	L _a in dB			
Fassadenabschnitte	Nord-Ost (M.-Steffin-Str.)	Süd-Ost (Wegeverb.)	Süd-West (Kapelle-Ufer)	West (Alexanderufer)
Pegel Geschosse 1–5	72	69	72	69
Pegel Erdgeschoss	65	66	72	68
Östliches Gebäude	L _a in dB			
Fassadenabschnitte	Nord-Ost (M.-Steffin-Str.)	Süd-Ost (Unterbaumstr.)	Süd-West (Kapelle-Ufer)	Nord-West (Wegeverb.)
Pegel Geschosse 1–5	73	71	72	68
Pegel Erdgeschoss	68	68	72	67

In den übrigen Geschossen (Staffelgeschossen) ergeben sich um höchstens 2 dB(A) geringere Werte.

Entlang der Straße Kapelle-Ufer werden die schalltechnischen Orientierungswerte tags um 7,0 dB(A) überschritten, entlang der Margarete-Steffin-Straße um 6 dB(A) (Ecke Margarete-Steffin-Straße / Alexanderufer) bis 8 dB(A) (Ecke Margarete-Steffin-Straße / Unterbaumstraße). In der Straße Alexanderufer gibt es Überschreitungen im Bereich der Kreuzungen um max. 4 dB(A) (Kreuzung Straße Kapelle-Ufer / Alexanderufer). In den übrigen Bereichen können die Orientierungswerte eingehalten werden. Analog verhält es sich im Bereich der Einmündungen in den öffentlich nutzbaren Weg zwischen den Baukörpern. In der Unterbaumstraße beträgt die Überschreitung max. 5 dB(A).

Bei den Orientierungswerten handelt es sich um Immissionswerte, deren Unterschreitung bzw. deren Einhaltung wünschenswert ist, um die Schutzbedürftigkeit der zulässigen Nutzungen im Baugebiet zu wahren und aus denen sich ggf. Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung ableiten lassen.

Da der Geltungsbereich in einem Stadtgebiet liegt, der bestehende Verkehrswege sowie vorhandene Siedlungs- und Nutzungsstrukturen aufweist, ist das Gebiet als vorbelastet einzustufen. In Bezug auf die geplante Festsetzung eines Sondergebietes werden die Überschreitungen aufgrund der hohen innerstädtischen Lagegunst bei guter Verkehrsanbindung als hinnehmbar angesehen. Der räumlichen Nähe der Einrichtungen des Bundes und der Ministerien wird hier eine höhere Bedeutung beigemessen, als der Berücksichtigung der Orientierungswerte, die im innerstädtischen Bereich zumeist nicht eingehalten werden können. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich hier um Gebäude handelt, die nahezu ausschließlich am Tage genutzt werden. Bei der Bewertung der städtebaulichen Planung und der Gewichtung der Einzelinteressen ist ferner zu beachten, dass es sich um die Wiederaufnahme einer Nutzung handelt, da das Plangebiet in der Vergangenheit (vor 1945) bereits für Arbeitszwecke genutzt wurde.

Maßgeblich für die Einschätzung der Schutzbedürftigkeit von empfindlichen Nutzungen ist deren Einordnung in Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für schutzbedürftige Räume.

Danach werden Maßnahmen zum passiven Schallschutz bereits bei Lärmpegeln von mehr als 55 dB(A) nötig. Die Fassaden zur Straße Kapelle-Ufer und Margarete-Steffin-Straße werden gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel 71 dB(A) bis 75 dB(A)) zugeordnet. Die Fassaden an der Unterbaumstraße, der Straße Alexanderufer und der Wegeverbindung im Bereich der Kreuzungen bzw. Einmündungen werden dem Lärmpegelbereich IV, die dazwischen liegenden Fassadenabschnitte dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind damit erforderlich. Der Nachweis notwendiger Maßnahmen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens zu führen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde (Wohn- und) Arbeitsbedingungen können auch bei einer Überschreitung der Orientierungswerte gewahrt werden, da die zu berücksichtigenden passiven Schallschutzmaßnahmen, entsprechend der DIN 4109, als technische Baubestimmung in Berlin eingeführt worden sind. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der im Gebiet Beschäftigten, aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof öffentliche Verkehrsmittel nutzen werden. Die im Zusammenhang mit der Nutzung stehenden Stellplätze sind ausschließlich (Ausnahme 13 Stellplätze) in einer Tiefgarage bzw. in Garagengeschossen mit Zufahrt von der Margarete-Steffin-Straße zulässig, so dass Ein- und Ausfahrten auf der von den angrenzenden Nutzungen abgewandten Gebäudeseite erfolgt.

Gleichzeitig schirmt eine Neubebauung in der zulässigen Höhe die Freiflächen an der Spree von den Emissionen aus dem Schienenverkehr ab.

Der schalltechnische Bericht wurde um eine Untersuchung im März 2010, inwieweit die Reflexionen der Schienenverkehrsgeräusche an dem Neubau des Ministeriums zu einer Erhöhung der Schallpegel am Klinikneubau führen, erweitert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Ministeriumsneubau die Schallimmissionen an der Süd-West-Fassade des Charité-Neubaus nur unwesentlich, von 72 dB(A) auf 73 dB(A) erhöht. Die maximale Pegelerhöhung von 1 dB(A) ist kaum wahrnehmbar. Die Erhöhungen treten in den geringer belasteten obersten Geschossen auf. In den meist-belasteten Geschossen beträgt die Erhöhung < 1 dB(A) und ist somit nicht wahrnehmbar. Auch unter Berücksichtigung der Schallreflexionen bleiben die Werte innerhalb des Lärmpegelbereiches V (71 bis 75 dB(A)) an der dem Viadukt zugewandten Fassade. Anforderungen an das Vorhaben resultieren hieraus nicht.

Luft

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Luftqualität sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Emittierende Nutzungen sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans im ‚Vorranggebiet für die Luftreinhaltung‘. Dem entsprechend wird im Plangebiet die Zulässigkeit der Brennstoffe durch textliche Festsetzung geregelt, so dass auch Emissionen durch Heizanlagen ausgeschlossen werden können.

Geringfügige zusätzliche Luftbelastungen resultieren möglicherweise aus einer geringfügigen Zunahme der Verkehrsbelastung. Auch hier sind die Vorbelastungen des Gebietes zu berücksichtigen.

Insgesamt lassen sich keine Anhaltspunkte für erhebliche Auswirkungen auf die Luftqualität bei Umsetzung der Planung erkennen.

Mit dem Bebauungsplan sind, unter Berücksichtigung sonstiger technischer Baubestimmungen, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wohlbefindens und der Gesundheit der Menschen zu erwarten.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann von einer möglichen Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch ausgegangen werden. Abmessungen, Höhe zukünftiger Baukörper könnten dabei den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen.

Emittierende Nutzungen können aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen im Umfeld sind damit ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung wäre ebenfalls nicht zu erwarten, da sich die Uferpromenade außerhalb des zu bebauenden Grundstücks befindet. Von der Herstellung einer zusätzlichen Wegeverbindung über die Bauflächen ist eher nicht auszugehen.

Eine Einschränkung zur Anlage von Stellplätzen fast ausschließlich in Tiefgaragen könnte nicht gewährleistet werden, so dass hier zusätzliche interne Störungen entstehen könnten.

Geringfügig negative Auswirkungen auf die Luftqualität und die Lärmbelastungssituation, resultierend aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen, waren auch bei einer Neubebauung nach § 34 Baugesetzbuch zu erwarten.

Die technischen Baubestimmungen und die Regelungen der Bauordnung sind auch bei einer Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch einzuhalten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung und Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch vergleichbar den Auswirkungen bei Durchführung der Planung sind.

5.2.2 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmale. Unmittelbar angrenzend bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich folgende Denkmale und Denkmalbereiche, deren Umgebungsschutz zu beachten ist:

- Stadtbahntrasse zwischen Ostbahnhof und Holtzendorferstraße (hier nur der östliche mit Bögen unterbaute Teil) (Denkmalbereich Nr. 09 01 1323)
- Alexanderufer, Humboldthafen mit nördlicher und westlicher Ladestraße und Einmündung des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals (D), Friedrich-List-Ufer, Invalidenstraße und Kapelle-Ufer (Baudenkmal Nr. 09 01 1294)
- Schumannstraße 20–21, Charité mit Freiflächen und figürlichen Denkmalen zwischen Alexanderufer, Hannoversche Straße 11, Invalidenstraße 80–90, Luisenstraße 2–13A (Denkmalbereich 09 01 1079)
- Friedrich-Wilhelm-Stadt nördlich der Stadtbahntrasse (Fördergebiet für den Denkmalschutz).

Weiterhin befinden sich in der Umgebung architektonisch einzigartige und in städtebaulichen und architektonischen Wettbewerben prämierte Solitärbauten des Parlaments- und Regierungsviertels sowie der Hauptbahnhof.

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Baudenkmale und Denkmalbereiche angrenzend bzw. in der Umgebung zu erwarten, da mit den Regelungen im Denkmalschutzgesetz Berlin ein Schutz vor negativen Auswirkungen auf die Denkmale / Denkmalbereiche gewährleistet ist. Nach § 10 Denkmalschutzgesetz Berlin darf „... die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, durch die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen und privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.“

Bei Baumaßnahmen im Umfeld des Stadtbahnviadukts sind die Zustimmungen der Deutschen Bahn AG erforderlich. Während der Bauphase sind entsprechende technische Vorkehrungen zu treffen, um das Stadtbahnviadukt nicht zu gefährden.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann von einer möglichen Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch ausgegangen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf die Baudenkmale bzw. Denkmalbereiche angrenzend bzw. in der Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin auch bei einer Neubebauung nach § 34 Baugesetzbuch einen Schutz vor negativen Auswirkungen auf die Denkmale gewährleisten (s.o.).

Die zuständigen Stellen der Deutschen Bahn AG sind ebenfalls zu beteiligen.

5.2.3 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme und Bewertung

Naturräumliche Gliederung, Relief

Das Plangebiet befindet sich im Warschau-Berliner-Urstromtal, das sich in der letzten Eiszeit, vor ca. 10.000 Jahren, durch den Schmelzwasserabfluss der Inlandeismassen gebildet hat. Heute durchfließt die Spree das Urstromtal. Es trennt die beiden Hochflächen Barnim im Norden und Teltow im Süden. Die Breite des Urstromtals beträgt in Höhe des Tiergartens ca. 6 km.

Geologie, Versiegelung

Die geologische Karte von Preußen und benachbarten deutschen Ländern, Berlin-Nord von 1937 zeigt für den Bereich des Plangebietes überwiegend schwach humosen bis kiesigen Sand, z.T. auf Geschiebemergel als diluviale (eiszeitliche) Bildung des Spreetals. Im ehemaligen Überschwemmungsgebiet der Spree sind Flachmoortorfe dargestellt.

Die sandigen Deckschichten des Urstromtals erreichen in der Regel eine Mächtigkeit von 10–15 m, die anstehenden pleistozänen Sande im Untergrund 50–60 m.

Die ursprünglichen geologischen Formationen wurden durch anthropogene Aufschüttungen verändert. So wurden in Folge der Zerstörung von Gebäuden im 2. Weltkrieg die anstehenden Bildungen großflächig mit Bauschutt und anderen Materialien überschüttet. Zudem erfolgten mit dem Bau der Verkehrsverbindungen sowie dem Ausbau der Spree als Schifffahrtsstraße umfangreiche Erdbewegungen, die die geologischen Verhältnisse ebenfalls stark verändert haben. Die anthropogenen Veränderungen der Geländeoberfläche durch Aufschüttungen wirkten sich auch auf die Bodenverhältnisse aus. Auf den mit Trümmer- und Bauschutt durchsetzten Sanden als Ausgangsmaterial entwickelten sich Pararendzinen (Boden aus Sand- oder Lehmmergel) als charakteristische Bodengesellschaften. Hierbei handelt es sich um grundwasserferne Landböden, die sich grundlegend von den ursprünglichen Böden im Einflussbereich der Spree unterscheiden.

Die Flächen im Plangebiet waren zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und auch gegenwärtig noch, mit Ausnahme der Stellplatzfläche an der Unterbaumstraße, unversiegelt, weisen jedoch überwiegend einen hohen Verdichtungsgrad auf. Von einem natürlichen und damit besonderes schützenswerten Bodenaufbau ist im Plangebiet nicht auszugehen.

Für das Plangebiet liegen keine Kenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln vor; eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Bodenbelastungen (Altlasten)

Die gesamte Baufläche ist im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 10160 als altlastenverdächtige Fläche i.S. des § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz eingetragen. Nördlich der Stadtbahn liegen die Katasterflächen 6956 und 15980, die auf Grund von Boden- und Grundwasserverunreinigungen in das Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) aufgenommen wurden. Die Grundwasserfließrichtung ist zur Spree bzw. zum Humboldthafen gerichtet.

Nach Aussage des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Fachbereich Umwelt und Natur, Bodenschutzbehörde vom 25.09.2011, wurden in vorliegenden Bodenuntersuchungen Belastungen (mit folgenden Maximalgehalten in mg/kg) mit Blei (6.560), Cadmium (29), Kupfer (1.305), Quecksilber (515), Zink (6.730) und PAK (149) festgestellt. Dabei konzentrierte sich die Analytik fast ausschließlich auf den Auffüllungsbereich.

Der gewachsene Boden wird in der Nähe der Stadtbahn in der obersten Schicht aus Torfen gebildet.

Bodenluftuntersuchungen gaben auf der Fläche an 5 Messpunkten Hinweise auf erhöhte Konzentrationen mit Monoaromaten (BTXE). Ob diese Belastungen aus dem Boden oder aus dem Grundwasser stammen, lässt sich aufgrund der Grundwassernähe nicht sagen.

Die umfangreiche Untersuchung auf Pflanzenschutzmittel (Nutzung bis 1990 als Grenzstreifen unter Einsatz von Unkrautvernichtungsmitteln) ergab im Boden keine relevanten toxischen Gehalte. Die Untersuchung von Proben aus der obersten Bodenschicht (0–0,1 m) auf Dioxine und Furane ergab Konzentrationen bis max. 280 ng/kg. Bezogen auf die übliche Wichtung mittels Toxizitätsäquivalenten (TEF) ergibt sich aber für die untersuchte Oberbodenschicht kein Gefährdungspotenzial. Eluatuntersuchungen und ergänzende Parameter für eine abfallrechtliche Bewertung wurden nicht vorgenommen.

Zusammenfassend lässt sich, nach Aussage der Bodenschutzbehörde, feststellen, dass der Boden und das Grundwasser im Geltungsbereich partiell erheblich kontaminiert sind.

Im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung BBR Berlin wurden in den Jahren 2008 / 2009 orientierende Altlastenuntersuchungen auf dem Grundstück veranlasst. Grundlage für diese Untersuchungen bildete ein Schreiben des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Amt für Umwelt und Natur, vom 29.11.2007, in welchem ausgeführt wurde, dass sich aus den ehemaligen altlastenrelevanten Gewerbenutzungen und damit ggf. im Zusammenhang stehenden nutzungsbedingten Verunreinigungen des Bodens ein Altlasten-Anfangsverdacht für das Grundstück ergibt. Bodenverunreinigungen u.a. durch Kriegsschäden an Gebäuden und in deren Umgebung sowie Anteile von kontaminierten Aufschüttungen sind nicht auszuschließen. Das Grundstück war zum Zeitpunkt des Schreibens nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert. Die durchgeführte quasi Rasterbeprobung mittels Kleinbohrungen an 8 Stellen bis 6,0 m Tiefe hat für die orientierte Einschätzung der Altlastensituation auf dem Grundstück sowie zur Vorabstimmung des Verbringungsweges des anfallenden Aushubgutes keine Hinweise auf besondere Schadstoffbelastungen der Auffüllschicht und des darunter anstehenden gewachsenen Bodens ergeben. Die seinerzeit festgestellten Maximalwerte (in mg/kg) lagen deutlich unterhalb den o.g. Angaben des Umweltamtes: PAK (30), Blei (700), Quecksilber (5), Cadmium (29) und Zink (1.500). Anhand der erzielten Ergebnisse ist die Einteilung nach Zuordnungswerten der LAGA-Bauschutt bzw. –Boden für die untersuchten Mischproben vorgenommen worden. Die Mischproben wurden sowohl im Feststoff als auch im Eluat untersucht. Aus der Eluatuntersuchung kann auf die tatsächliche Gefährdung tieferer Bodenschichten oder des Grundwassers bei Schadstoffbelastungen im Auffüllboden / gewachsenen Boden geschlossen werden. Die sandigen Auffüllungen, z.T. mit Schuttresten, sind aufgrund der festgestellten Sulfat-Gehalte als Z 1.1- bzw. Z 2-Material einzustufen und zu entsorgen. Die Ergebnisse der analysierten gewachsenen rolligen Böden unterhalb der Auffüllhorizonte im Tiefenbereich bis ca. 5 m unter Gelände zeigen keine Überschreitung der Z 0-Grenzwerte nach LAGA-Boden. Die erkundeten gewachsenen Böden sind nach LAGA als Z 0-Material einzustufen.

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan bereitet zusätzliche Bodenversiegelungen durch eine Bebauung in Höhe von ca. 16.800 m² mit negativen Folgen für die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens vor. Zudem ermöglicht er eine vollständige Unerbauung des Sondergebietes. In der Vergangenheit wurden mit der Wiederherstellung der Straßen und der Uferpromenade bereits weitere ca. 12.000 m² überbaut. Der Versiege-

lungsgrad erhöht sich auf annähernd 100 %. Damit werden die Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushalts, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen außer Kraft gesetzt. Auch wenn die Bodenfunktionen im Plangebiet nicht in besonders schützenswertem Maße ausgeprägt sind, bleiben die negativen Folgen für die Bodenentwicklung sowie negative Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, Wasser und Klima bestehen.

In der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass durch die geplanten Festsetzungen eine innerstädtische, sehr gut erschlossene Fläche für die geplanten Nutzungen planungsrechtlich gesichert wird. Die Nutzung trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da in Anteilen vorhandene bzw. genutzte Flächen im städtischen Gefüge im Rahmen der Innenentwicklung gesichert und ergänzt werden und in der Folge der Landschaftsverbrauch an anderer Stelle minimiert werden kann. Entscheidend für die Abwägung ist auch die Gegenüberstellung des zulässigen Planungsrechts (hier: § 34 Baugesetzbuch) und des durch den Bebauungsplan ermöglichten Planungsrechts (s.u.).

Eine Bebauung des Grundstück ist seinerzeit in die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan II – 200 erstellte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung eingegangen (vgl. hierzu Kap. II. 5.2.10).

Bodenbelastungen (Altlasten)

Aufgrund der Grundstücksgröße und den auf dem Grundstück beabsichtigten Nutzungen, dem hieraus resultierenden Flächen- und Stellplatzbedarf (Unterbringung der Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen) ist davon auszugehen, dass das Grundstück nahezu vollständig unter- und überbaut werden wird und damit im Rahmen der Baumaßnahmen (Erstellung der Baugrube, Aufnahme ehemaliger Gebäudereste etc.) ein vollständiger Ausbau belasteter Schichten erfolgt. Voraussichtlich sind besondere und aufwendigere Entsorgungspflichten gemäß Abfallrecht zu berücksichtigen. Der größte Teil der anstehenden Auffüllungen ist bei Aushub ohnehin als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen.

Bei einer Regenwasserversickerung in Versickerungsanlagen ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die Maßnahme keine schädliche Bodenveränderung i.S. des Bundes-Bodenschutzgesetzes verursacht wird. Das ist i.d.R. der Fall, wenn auf der Sickerstrecke die Parameter der Zuordnungskategorie Z 0 gemäß LAGA TR Boden eingehalten werden.

Da es derzeit noch unterschiedliche Aussagen zu den Belastungen auf dem Grundstück gibt, wird durch die Gutachter, in Abstimmung mit dem Eigentümer folgendes weiteres Vorgehen empfohlen:

- Festlegung der planungs-/ ausführungsrelevanten Bau- und Freiflächenstruktur, wie auch Tiefenlage der zukünftigen Baukörper.
- Zur genauen Einschätzung / Eingrenzung möglicher Bodenkontaminationen wird eine Sichtung der der Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen und ein Abgleich mit den Untersuchungen, die im Rahmen des Baugrundgutachten durch GuD Geotechnik und Dynamik GmbH durchgeführt worden sind, empfohlen. Hierauf aufbauend sollte ein auf die zukünftige Baufläche abgestimmtes ergänzendes Untersuchungsprogramm aufgestellt und mit dem Bezirksamt Mitte von Berlin und der Abfallbehörde des Senats abgestimmt werden. Die Art der Probeentnahme – Kleinbohrung / Baggerschurfe / Haufwerke, die Lage / Tiefe, Art der Mischprobenbildung und die zu untersuchenden Parameter sind ebenfalls mit dem Bezirksamt Mitte und der Abfallbehörde des Senats festzulegen.

Eine unmittelbare Gefahr, geht von den Flächen gegenwärtig nicht aus. Es ist mit hoher Sicherheit davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit dem Bauvorha-

ben, auf Grundlage einer vertiefenden und aktuellen Untersuchung, die Fragen eines möglichen Altlastenverdachts und ggf. zu ergreifender Maßnahmen abschließend geklärt werden können. Es liegen keine Erkenntnisse vor, die der Festsetzung eines Sondergebietes und dem beabsichtigten Bauvorhaben entgegen stehen. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Neubauten im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes errichtet. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei einem Neubau auf den Flächen / Entsiegelung der Flächen der Bauherr nach der Bauordnung für Berlin (BauOBl) für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise zu sorgen hat. Architekt und Bauleiter haben für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bzw. den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle zu achten. Diese Regelungen schließen auch die Beachtung und Einhaltung des Bodenschutzes mit ein. Generell ist eine Gefährdung i.S. des Arbeitsschutzrechts beim Bauen (Bodenaushub/Staub) bei Überschreitung von Schadstoffwerten der Zuordnungskategorie >Z 2 nach LAGA TR Boden zu sehen (Arbeiten im kontaminierten Bereich). Ferner gibt es ab dieser Zuordnungskategorie auch besondere und aufwendigere Entsorgungspflichten gemäß Abfallrecht.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann auf der Fläche von einer möglichen Bebauung auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch ausgegangen werden.

Auch eine solche Planung könnte zu einer Versiegelung bislang unbebauter Flächen in annähernd gleicher Größenordnung führen. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wären gemäß § 8 der Bauordnung für Berlin zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstünden. Auch hier wäre von einem weitestgehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen.

Auch eine Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch hätte positive Auswirkungen hinsichtlich der Untersuchung und Beseitigung der Kontaminationen und der Entsorgung der betroffenen Böden, da hier im Zuge der Baugenehmigung die gleichen Vorschriften zum Tragen kommen, etwa hinsichtlich der Entsorgung des Aushubs, wie bei Bauvorhaben auf der Grundlage des § 30 Baugesetzbuch.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme und Bewertung

Oberflächenwasser

Südlich angrenzend an das Plangebiet fließt die Spree (von der Wasserfläche befinden sich ca. 45 m² innerhalb des Plangebietes), die im Jahre 1883-1894 als Wasserstraße mit begradigten und befestigten Ufern angelegt wurde. Von der Spree zweigt westlich des Plangebietes der Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal ab.

Im Bereich des Plangebietes waren zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum B-Plan II – 200 das Wasser und das Sediment der Spree durch Schwermetalle, Pestizide sowie PCBs belastet. Die Selbstreinigungskraft des Gewässers ist nicht zuletzt durch die Verbauung des Uferbereiches mit Spundwänden sowie Beton- und Steinmauern mit senkrechten Ufern herabgesetzt. Südlich der Moltkebrücke sowie im Plangebiet, nördlich der Kronprinzenbrücke, wird Regenwasser über einen Überlauf eingeleitet.

Der Umweltatlas, Karte Biologische Gewässergüte (Trophie 2001–2003), zeigt für die Stadtsprea eine Gewässergüte III (Chlorophyll-a-Gehalte 50–100 ng/l, Gesamt-Phosphor 0,150–0,320 mg/l, Stichtiefe 0,5–1,0 m) an.

Grundwasser

Die Entwicklung der Grundwasserabstände in den letzten 50 Jahren zeigt deutliche Schwankungen, die im Wesentlichen durch Grundwasserhaltung von Großbaustellen bedingt sind. Im Plangebiet beträgt der Grundwasserflurabstand überwiegend 4 m, entlang der Straße Alexanderufer 3 m. Die Basis des Grundwasserleiters im Bereich Kapelle-Ufer / Schiffbauerdamm liegt bei 20–30 m unter NN. Die natürliche Grundwasserfließrichtung innerhalb des Plangebietes orientiert sich zur Spree und im Verlauf dieser nach Westen.

Die Gefährdung des oberflächennahen Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist aufgrund der geringen Filterkapazität der nicht bindigen Deckschichten und des zum Teil sehr geringen Flurabstandes im gesamten Plangebiet hoch.

Die Grundwassererneubildungsrate für das Plangebiet liegt laut Umweltatlas, Karte: Versickerung aus Niederschlägen ohne Berücksichtigung der Versiegelung, bei > 300 mm / Jahr und damit in der höchsten Kategorie.

Grundwasserkontaminationen

Im Grundwasser wurden, nach Aussage des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Fachbereich Umwelt und Natur, Bodenschutzbehörde, Kontaminationen mit Mineralölen, adsorbierbaren halogenierten Kohlenwasserstoffen (AOX), Blei, Kupfer, Nickel, Cyaniden (sofern leicht freisetzbar), PAK und Pflanzenschutzmitteln der Gruppe der Triazine sowie in geringen Konzentrationen Trichlormethan und BTXE festgestellt. Im direkten Anstrom des Geltungsbereichs wurden 2010 Kontaminationen mit Monoaromaten, Phenolen und MKW festgestellt. In einer benachbarten Baustelle am Alexanderufer wurde während der Wasserhaltung u.a. Vinylchlorid (bis 4,5 µg/l) vorgefunden.

Im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung BBR Berlin wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung für das Grundstück beauftragt. Hierzu wurden aus einer temporären Messstelle (mittlerer Grundstücksbereich zum Kapelle-Ufer) am 24.10.2008 zwei Wasserproben entnommen und auf die Einleitparameter einer Grundwasserhaltung sowie auf Betonaggressivität entsprechend DIN 4030, Teil 2, untersucht. Die Ergebnisse der chemischen Analysen ergaben keine Hinweise auf erhöhte Schadstoffgehalte. Entsprechend den erzielten Ergebnissen kann die Ableitung des Förderwassers, sollten keine Ereignisse die Grundwasserqualität verschlechtern, in den Regenwasserkanal / Spree erfolgen. Die Analyseergebnisse auf Betonaggressivität zeigen, dass das untersuchte Grundwasser aufgrund des festgestellten Sulfatgehaltes von 260 mg/l als schwach betonangreifend einzustufen ist.

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts bzw. des Grundwassers durch Grundwasserhaltungsmaßnahmen werden im notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren behandelt und geregelt. Die Genehmigung kann gemäß § 62 Abs. 5 BWG mit Bedingungen versehen, mit Auflagen verbunden oder befristet werden, soweit dies zur Wahrung des Wohls der Allgemeinheit oder zur Erfüllung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlich ist.

Niederschläge

Der Umweltatlas, Karte Langjährige Niederschlagsverteilung 1961–1990 (1994), zeigt die deutlich höchsten Werte (> 600 mm) im westlichen Stadtgebiet im Bereich des Grunewaldes und des Tegeler Forstes. Die dort vorhandenen schwach ausgeprägten Höhenzüge erzeugen im Lee der Höhenzüge im Bereich der Spreeniederung in den zentralen Stadtbezirken Charlottenburg, Tiergarten, Wedding, Mitte, Kreuzberg und Schöneberg geringere Niederschlagshöhen bis unter 540 mm / Jahr.

Die jährliche Niederschlagsmenge im Plangebiet liegt mit 550–555 mm / Jahr geringfügig über dem niedrigsten Stand.

Die Versickerung aus Niederschlägen im Plangebiet beträgt > 400 mm / Jahr (Umweltatlas, Karte Versickerung aus Niederschlägen) und entspricht damit dem höchsten Wert.

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Zusammenhang mit der Planung ergibt sich eine nahezu vollständige Oberflächenversiegelung. Hieraus resultieren erhebliche Auswirkungen die zu einem veränderten Abfluss von Niederschlagswasser führen und sich negativ auf den Wasserhaushalt auswirken können. Aus der Versiegelung resultierten erhöhte Einleitmengen in die vorhandene Mischwasserkanalisation. Berechnungen zur Höhe der Einleitmenge können erst nach Vorlage der Bauplanung erfolgen.

Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser ist durch die zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten. Aufgrund der Lage des Grundwasserleiters, im Bereich Kapelle-Ufer bei 20–30 m unter NN, kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserströme durch eine geplante Bebauung mit ggf. mehrgeschossigen Tiefgaragen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die verbleibenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser lassen negative Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Klima erwarten.

Analog dem Schutzgut Boden ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass durch die geplanten Festsetzungen eine innerstädtische, sehr gut erschlossene Fläche für die geplanten Nutzungen planungsrechtlich gesichert wird. Entscheidend für die Abwägung ist wiederum die Gegenüberstellung des zulässigen Planungsrechts und des durch den Bebauungsplan ermöglichten Planungsrechts.

Eine Bebauung des Grundstücks ist seinerzeit in die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan II – 200 erstellte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung eingegangen (vgl. hierzu Kap. II. 5.2.10).

Grundwasserkontaminationen

Seitens der beauftragten Gutachter wird in Abstimmung mit dem Eigentümer in Bezug auf die Hinweise zur Grundwasserkontamination folgendes Vorgehen empfohlen:

- Festlegung der planungs-/ ausführungsrelevanten Bau- und Freiflächenstruktur, wie auch Tiefenlage der zukünftigen Baukörper.
- Zur Klärung der Mobilität möglicher Kontaminationen wird empfohlen, sowohl im Anstrom- als auch im Abstrombereich der zukünftigen Baufläche temporäre Grundwassergütemesspegel abzuteufen. Die Anzahl, die Teufe, die Frequenz der Beprobung und die zu analysierenden Parameter sind in enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen des Bezirksamtes Mitte vorzunehmen.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann für die Flächen von einer möglichen Bebauung auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch ausgegangen werden.

Eine solche Planung würde ebenfalls zu erheblichen Umweltauswirkungen, vergleichbar denen mit der Planung, führen. Analog wäre mit einer erhöhten Ableitung von Niederschlagswasser bei gleichzeitiger Reduzierung wasserhaushaltswirksamer Flächen zu rechnen. Hieraus kann eine geringere Grundwasserneubildung resultieren oder eine Belastung des Oberflächengewässers durch die vermehrte Einleitung von Niederschlagswasser von z.B. den Dachflächen.

Eine Dachbegrünung, die Niederschläge zurückhält, könnte nicht durchgesetzt werden.

5.2.5 Schutzgüter Klima, Lufthygiene

Bestandsaufnahme und Bewertung

Zum Thema Stadtklima wurde 1995 ein gesondertes Gutachten für den Bereich aller Bebauungspläne um den großen Tiergarten (Projektgemeinschaft Horbert, Seebauer, Wefers und Partner, 1995) erarbeitet.

Der Große Tiergarten mit den anschließenden Freiflächen im inneren Spreebogen bildet besonders in den Abend- und Nachtstunden eine großflächige innerstädtische Kälteinsel gegenüber den zum Teil stark überwärmten Bereichen der anschließenden Innenstadt. Die klimatischen Auswirkungen der Freiflächen werden z.T. durch die dichte Randbebauung beschränkt. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um zusammenhängende klimatisch unbelastete Räume. Das Plangebiet ist nicht dem Kaltluftentstehungsgebiet zugeordnet, stellt aber den Entlastungsbereich zwischen dem Kaltluftentstehungsgebiet Innerer Spreebogen, Großer Tiergarten und den Übergangsbereichen nördlich der Stadtbahn dar. Die bodennahen Wind- und Austauschverhältnisse werden sehr stark von den jeweiligen Bau- und Vegetationsstrukturen bestimmt. Da die Flächen des Plangebietes frei von Bebauung und Vegetation sind, ist das Plangebiet gut belüftet. Das Bahnviadukt am nordöstlichen Plangebietsrand stellt für die bodennahe Belüftung ein Hindernis dar. Bei einer eher senkrechten Anströmung kommt es zu einer Windreduzierung, während sich bei einem flacheren Anströmwinkel die Leitwirkung des Dammes und damit eine Verstärkung der Windgeschwindigkeit bemerkbar macht. So wurden u.a. im landschaftsplanerischen Fachbeitrag im Bereich des Friedrich-List-Ufers und des Alexanderufers und damit auch über dem Humboldthafen stärkere Strömungskomponenten festgehalten.

Mit Ausnahme der großen Freiflächen ist die gesamte Berliner Innenstadt hinsichtlich der stadtklimatischen Zonierung im Vergleich mit den Freilandverhältnissen der ‚Zone 4, hohe Veränderung‘ zugeordnet. Den „Planungshinweisen Stadtklima“ des Umweltatlas ist zu entnehmen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine ‚Grün- und Freifläche mit hoher bis mittlerer stadtklimatischer Bedeutung‘ handelt. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Der Luftaustausch mit der Umgebung ist zu erhalten.

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Zunahme der Bebauung und Versiegelung sind Verschlechterungen des Lokalklimas zu befürchten. Die Flächen nördlich der Spree stellen zukünftig keine klimatisch entlastenden Flächen mehr dar, sondern bilden bereits den Übergangsbereich zu den klimatisch belasteten Bereichen in nördlicher Richtung. Insgesamt ist eine weitere Verschiebung der klimatischen Belastungs- und Übergangsbereiche nach Süden zu erwarten.

Tatsächliche Auswirkungen hängen wesentlich von der Stellung und Ausbildung der zu errichtenden Baukörper ab. In der Abwägung zu berücksichtigen ist die Vorbelastung durch das Stadtbahnviadukt, welches die Belüftungssituation des Plangebietes bereits gegenwärtig einschränkt.

Luftschadstoffemissionen als zusätzliche, erhebliche Belastungsquellen für das örtliche Klima sind aufgrund der Anforderungen, die sich aus dem ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ ergeben und als textliche Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt sind, nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan setzt eine Dachbegrünung fest, die sich positiv auf das Klima auswirkt.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann für die Flächen von einer möglichen Bebauung auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch ausgegangen werden.

Eine solche Nutzung würde ebenfalls zu Umweltauswirkungen, vergleichbar denen mit der Planung, führen.

Eine Dachbegrünung, die sich positiv auf das Klima auswirkt, da sie den Energie- und Wärmebedarf der Gebäude durch den zusätzlichen Aufbau verringert, könnte nicht durchgesetzt werden.

5.2.6 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme und Bewertung

Vegetation

Eine floristische Kartierung des ursprünglichen Plangebietes II – 200 erfolgte seinerzeit im Zusammenhang mit der Erarbeitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan nicht. Die Angaben zur Flora wurden überwiegend der floristischen-vegetationskundlichen Untersuchung zur UVS Verkehrsanlagen Zentraler Bereich (Plantage 1993) entnommen. Im Plangebiet hatten sich auf der Baustelle, den ehemaligen Grenzanlagen und alten Lagerflächen junge Stadtbrachen mit lückiger Pioniervegetation entwickelt. Die Flächen waren durch vorwiegend offenen Boden, der zum Teil jedoch stark verdichtet war, sowie spärlichen Bewuchs aus Pioniervegetation gekennzeichnet. Im Bereich Unterbaumstraße sowie entlang der jetzigen Straße Kapelle-Ufer waren offene Böden, überwiegend verdichtet, z.T. mit Lagernutzung, anzutreffen. Mehrjährige ruderalen Gras- und Staudenfluren waren entlang der Spree und im jetzigen Kreuzungsbereich Kapelle-Ufer / Alexanderufer vorhanden. Die ehemaligen Grenzanlagen mit ihrer anschließenden Lagernutzung hatten vermutlich keinen besonderen Wert für Pflanzen. Hinweise auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Pflanzen- und Tierarten lagen nicht vor.

Durch den Bau der Verkehrsanlagen (Tunnel, Bahn) sind bereits im Vorfeld der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfs II – 200 Eingriffe erfolgt, jedoch nicht im Planbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Zum Zeitpunkt der Bewertung waren im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes I – 211 überwiegend Rohböden ohne Vegetation anzunehmen, die analog der Situation im Vorfeld nur einen geringen Wert für die Vegetation aufwiesen (vgl. hierzu Kap. II. 5.2.10).

Fauna

Für das nordöstliche Spreeufer liegen keine faunistischen Kartierungen vor. Vergleichbare Kies- und Sandflächen mit spärlicher Pioniervegetation sowie ruderalen Gras- und Staudenfluren fallen jedoch durch ihren hohen Arten- und Individuenreichtum der Spinnen- und Käferfauna auf. Deshalb liegt der Schluss nahe, dass die Flächen östlich des Humboldthafens mit den genannten Strukturen einen hohen Wert für Spinnen- und Laufkäfer trockener Lebensräume besitzen. Aufgrund des vergleichsweise hohen Käfer- und Spinnenvorkommens ist ein hoher Anteil an Vögeln (Nahrungsgästen) zu erwarten. Die offenen vegetationsarmen Flächen sind als Brutreviere eher ungeeignet, da Gehölzbestände als Deckung fehlen. Neben den typischen Arten, die an keine speziellen Lebensbedingungen gebunden sind, wird

vorwiegend von Arten ausgegangen, die offene und vegetationsarme Lebensräume auch in Verbindung mit Gewässern bevorzugen.

Entsprechend den getroffenen Vereinbarungen im Zusammenhang mit dem Bau der Verkehrsanlagen (Tunnel, Bahn) im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfs II – 200 ist für den Zeitpunkt der Bewertung im Bebauungsplan I – 211 überwiegend von Rohböden ohne Vegetation auszugehen, so dass die Lebensräume für Käfer und Spinnen bereits deutlich eingeschränkt wurden. Insgesamt ist nur noch von einem geringen Wert für die Fauna auszugehen.

Biototypen

Die Flächen des Plangebietes wurden vollständig als offene Böden, z.T. stark verdichtet, ohne Vegetation eingestuft. Der Biototyp ist nicht gefährdet oder selten, er besitzt keine Refugialfunktion für gefährdete Arten. Er ist nicht natürlich, sondern vielmehr stark gestört. Eine Ersetzbarkeit ist leicht gegeben. Der unversiegelte, z.T. verdichtete Boden steht als Vegetationsstandort und Lebensraum jedoch zur Verfügung.

Insgesamt ist der Biotopwert als eingeschränkt einzustufen.

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlusten und weiteren Veränderungen. Die Flächen besitzen bei Bebauung keine Bedeutung mehr für den Biotop- und Artenschutz. Durch die geplante Dachbegrünung (Sicherstellung durch textliche Festsetzung) entstehen anteilig neue begrünte Flächen innerhalb des Baugebietes, die geeignete Lebensräume für betroffene Arten darstellen können.

Der Uferbereich wurde bereits als Promenade entwickelt. Die Arten- und Strukturvielfalt ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades gering und wirkt sich ebenfalls negativ auf die Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz aus.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass umfangreiche Grünflächen südlich der Spree planungsrechtlich gesichert (Bebauungspläne II – 200 b, II – 200 d) und auch umgesetzt wurden, so dass, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, eine deutliche Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft erzielt werden konnte. Die Flächen stehen als Ausweichstandorte zur Verfügung.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann für die Flächen von einer möglichen Bebauung auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch ausgegangen werden.

Eine solche Nutzung könnte ebenfalls einen nahezu vollständigen Verlust von Flächen für den Biotop- und Artenschutz zur Folge haben. Nicht bebaute Flächen wären gemäß § 8 der Bauordnung für Berlin zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht sonstige Erfordernisse entgegenstehen, und ständen somit als eingeschränkte Lebensräume zur Verfügung. Von der Realisierung einer Dachbegrünung, die zugleich Lebensraum von Kleintieren und potenzieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln ist, kann in diesem Fall nicht ausgegangen werden.

5.2.7 Schutzgut Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet ist durch Brachflächen geprägt. Das Stadtbahnviadukt begrenzt den Raum im Nordosten. Von dem Stadtbahnviadukt ist das Plangebiet gut einsehbar. Nach Süden wird das Plangebiet durch die Spree, die hier erheblich unterhalb des

Straßenniveaus liegt, begrenzt. Der Höhenversprung wird über Stützmauern abgefangen. Die angrenzende dicht bebaute Innenstadt ist die Bahnanlagen aus dem Gebiet heraus kaum erlebbar.

Innerhalb der Baufläche existiert kein prägender Gehölzbestand. Im Zusammenhang mit der Herstellung der öffentlichen Straßen wurden Straßenbäume gepflanzt.

Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild. Städtebaulich stellt die Brachfläche mit temporären Nutzungen eine städtebaulich unbefriedigende Situation vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich erfolgten Baumaßnahmen im Umfeld des Bebauungsplanes, der Neugestaltung der Uferbereiche und der öffentlichen Verkehrsflächen dar.

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird das Stadtbild im Plangebiet vollständig verändert. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen sich zukünftige Gebäude in den Bebauungszusammenhang nördlich des Spreebogens einreihen. Um Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu vermeiden wird im Bebauungsplan geregelt, dass technische Dachaufbauten einzuhausen sind. Durch die Beschränkung oberirdischer Stellplätze auf Protokollfahrzeuge und Fahrzeuge für Behinderte können auf unbebauten Flächen repräsentative Freiflächen entstehen.

Nach Umsetzung der Maßnahmen ist eine deutliche Verbesserung für das Stadtbild zu erwarten.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann von einer möglichen baulichen Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB ausgegangen werden.

Eine auf dem Grundstück zulässige bauliche Nutzung müsste sich ebenso in das städtebauliche Gefüge der Umgebung einfügen und würde keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild nach sich ziehen.

5.2.8 Wechselwirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch gehören zu den Belangen des Umweltschutzes die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern des Naturhaushalts sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Wechselwirkungen).

Mögliche Wechselwirkungen durch die Planung ergeben sich aufgrund der zulässigen vollständigen Überbauung von Boden. Was zu einem Verlust von Flächen für die Speicherung des Niederschlagswassers und der Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere führt. Erhebliche Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der verschiedenen Schutzgüter sind im Bebauungsplan I – 211 aufgrund der meist nur geringen Wertigkeiten und Empfindlichkeiten nach dem Kenntnisstand auszuschließen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

5.2.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen

Die Wahl des Standortes stellt bereits eine Maßnahme zur Vermeidung und Minderung dar. Hier wird im Sinne des Bodenschutzes gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch eine innerstädtische Brachfläche mit nur sehr geringer bis allgemeiner Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft baulich nachgenutzt.

Im Bebauungsplan werden zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft folgende Festsetzungen getroffen:

- extensive Dachbegrünung auf 33 % der Dachflächen im Sondergebiet
- weitgehender Verzicht auf oberirdische Garagen und Stellplätze im Sondergebiet
- Einhausung technischer Dachaufbauten
- Verwendung von emissionsarmen Brennstoffen
- Schaffung einer zusätzlichen straßennetzunabhängigen Wegeverbindung
- planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Uferpromenade entlang der Spree.

5.2.10 Anwendung der Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für die Beurteilung dieses Sachverhaltes ist das bestehende Planungsrecht maßgebend.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes I – 211 wurden zurzeit des Bebauungsplanentwurfs II – 200 noch dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zugeordnet. Grundlage für die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich bildete seinerzeit der ehemalige Mauerstreifen. Westlich und nördlich des Mauerstreifens galt – historisch bedingt – als Beurteilungsgrundlage § 35 Baugesetzbuch. Im Entwurf des Bebauungsplanes II – 200 erfolgte zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine umfassende Bewertung des Eingriffs und deren Folgen sowie die Festlegung von Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den gesamten Bereich des Regierungsviertels auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes II – 200.

Nach Aufteilung des räumlichen Bereichs ursprünglichen Bebauungsplanentwurfs II – 200 in neun Bebauungsplanbereiche (II – 200 a, b, c, d, g, h, i sowie I – 210, I – 211) wurde weiterhin davon ausgegangen, dass in Bezug auf die Eingriffsregelung der Gesamtgeltungsbereich dieser Pläne – durch die Bezugnahme auf die Entwicklungsmaßnahme – für die Kompensation zur Verfügung steht. Innerhalb der Bebauungspläne II – 200 b und II – 200 d sollten also weiterhin die aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlichen Kompensationsmaßnahmen resultierend aus den Eingriffen in den Geltungsbereichen der anderen Bebauungspläne, u.a. auch dem Bebauungsplan II – 211, umgesetzt werden. Die Bebauungspläne II – 200 b und II – 200 d, die vorwiegend der Kompensation dienen, wurden bereits festgesetzt und sind überwiegend umgesetzt.

Nach der jetzigen planungsrechtlichen Situation, die für die Beurteilung maßgeblich ist, ist das Grundstück durch die zwischenzeitlich erfolgten Erschließungsmaßnahmen sowie die umgesetzte Bebauung im Osten und des Hauptbahnhofes im Westen des Geltungsbereiches dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen. Für Eingriffe innerhalb eines Innenbereiches sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, soweit diese bereits ohne Bebauungsplan zulässig sind. Ein Kompensationserfordernis ergibt sich nur für Bereiche, in denen der Bebauungsplan mehr zulässt, als die nach § 34 Baugesetzbuch zulässige Bebauung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche gehen nicht über das zulässige Nutzungsmaß nach § 34 Baugesetzbuch hinaus. Auch in Bezug auf die Höhe der geplanten Baukörper im Sondergebiet überschreitet das zulässige Maß nicht die Höhe der bereits realisierten und geplanten Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes I – 210 gestatten auf den südöstlich angrenzenden Grundstücken Reinhardtstraße / Unterbaumstraße, Schiffbauerdamm 34 bis 40 / Reinhardtstraße 55, 57, 59 eine GRZ von 1,0, eine GFZ 4,0 bis 11,0. Die zulässigen Traufhöhen werden auf 22,0 m über dem Gehweg bzw. 58,0 m über NHN (entspricht 22 m über dem Gehweg) begrenzt.

Da sich die geplante Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise in die nähere Umgebung einfügt, sind Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Auf dem Baugrundstück im Sondergebiet befinden sich keine geschützten Bäume, die unter die Baumschutzverordnung Berlin fallen.

5.2.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Prüfung anderweitig in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten sind die Ziele des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der vom Bund festgestellte grundsätzliche Bedarf an einem Neubau ist im Rahmen der Alternativenprüfung nicht in Frage zu stellen. Durch die Planung sollen die Abläufe im Ministerium gegenüber den bisherigen Standorten verbessert werden. Weil der geplante Neubau von dem funktionalen Zusammenhang mit den vorhandenen Einrichtungen der Regierung und des Bundes profitiert, kann die Planung nicht an beliebiger anderer Stelle realisiert werden.

Das Land Berlin hatte bereits im "Räumlichen Strukturkonzept" vom Februar 1992, das seinerzeit als Grundlage für die Überarbeitung des Flächennutzungsplan diente, bestimmt, dass das Parlamentsviertel im Bereich des Spreebogens, um den Reichstag und am nördlichen Spreeufer vorgesehen ist, Ministerien beiderseits der Wilhelmstraße mit einem Schwerpunkt südlich der Leipziger Straße und diplomatische Vertretungen und Landesvertretungen im Bereich des Tiergartenrandes anzusiedeln sind. Beide Vertragspartner, der Bund und das Land Berlin, stimmten darin überein, dass an diesen Standorten die Verfassungsorgane des Bundes, ausländische Missionen sowie parlaments- und regierungsnahe Einrichtungen unterzubringen sind. Damit erfolgte bereits eine Eingrenzung möglicher Standorte.

Bei den noch unbebauten Flächen im näheren Umfeld des Plangebietes, die sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland befinden, handelt es sich überwiegend um planungsrechtlich gesicherte Vorhalteflächen für den Deutschen Bundestag (z.B. Schiffbauerdamm / Ecke Adele-Schreiber-Krieger-Straße, Luisenblock Ost anteilig). Die unbebauten Flächen auf dem Moabiter Werder und auch im Luisenblock Ost sollen, zur Ergänzung des Parlaments- und Regierungsviertels und zur Gewährleistung der städtischen Belebung auch außerhalb der Bürozeiten, Wohn-, Kerngebiets- und Gewerbenutzungen vorbehalten bleiben. Die unbebauten Flächen beiderseits des Humboldthafens weisen nicht die notwendigen Grundstücksgrößen auf. Vor diesem Hintergrund und den zwischenzeitlich umgesetzten Bauvorhaben stellt das Grundstück im Plangebiet eine sinnvolle Planungsalternative dar.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Bewertung der Umweltbelange erfolgte im Wesentlichen durch Auswertung vorliegender Unterlagen (v.a. landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan II-200, Unterlagen zu den denkmalgeschützten Gebäuden und Freiflächen, schalltechnische Untersuchung) und unter Berücksichtigung der geltenden übergeordneten umweltrelevanten Planungen, wie Umweltatlas, Landschaftsprogramm Berlin.

5.3.2 Hinweise zu Schwierigkeiten

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben. Es besteht ein weiterer bzw. nochmaliger Untersuchungsbedarf in Bezug auf die Altlasten- und Grundwasserkontaminationen auf dem Grundstück, der im Zusammenhang mit den konkreten Baumaßnahmen erfolgen muss, aber sich nicht auf die Ausweisung als Baugebiet negativ auswirken kann.

5.3.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4c Satz 1 Baugesetzbuch muss die Gemeinde im Rahmen des "Monitorings" die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung der Maßnahmen obliegt dem Bezirksamt Mitte von Berlin und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Von Bedeutung in diesem Zusammenhang sind die Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange, der Nachweis der Regenentwässerung und die fachgerechte Entsorgung kontaminierter Böden.

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts bzw. des Grundwassers durch Grundwasserhaltungsmaßnahmen werden im Rahmen des notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens behandelt und geregelt.

5.3.4 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“. Anlass und Ziel des eingeleiteten Verfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für die Bundesregierung zur Errichtung des Ministeriums für Bildung und Forschung sowie ergänzender Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen. Mit dem Bebauungsplan werden vorhandene Verkehrs- und Grünflächen planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan bereitet zusätzliche Bodenversiegelungen durch Bebauung bzw. Unterbauung (insgesamt ca. 18.000 m²) und Versiegelung (bereits realisierte Straßen und Uferpromenade ca. 12.000 m²) mit negativen Folgen für die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens vor. Die zu erwartende zusätzliche Bodenversiegelung wird einen veränderten Abfluss von Niederschlagswasser nach sich ziehen und kann sich negativ auf den Wasserhaushalt auswirken. Aufgrund der Lage des Grundwasserleiters im Bereich Kapelle-Ufer bei 20-30 m unter NN kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserströme durch die geplante Bebauung, auch bei mehrgeschossigen Tiefgaragen, weitestgehend ausgeschlossen werden. Ein erhöhtes

Gefährdungsrisiko für das Grundwasser ist durch die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz sowie biologische Vielfalt werden geringfügige negative Auswirkungen dahingehend prognostiziert, dass der unversiegelte, z.T. verdichtete Boden, als Vegetationsstandort und Lebensraum nicht mehr zur Verfügung steht. Schützenswerte Arten sind hiervon nicht betroffen.

Für das Schutzgut Klima verbleibt nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ebenfalls ein geringfügiger Eingriff, da klimatisch wirksame unbebaute Flächen vernichtet werden.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durch die geplanten Festsetzungen eine innerstädtische, sehr gut erschlossene Fläche für neue Nutzungen planungsrechtlich gesichert wird. Die Nutzung trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da Brachflächen im städtischen Gefüge im Rahmen der Innenentwicklung gesichert und ergänzt werden und so der Landschaftsverbrauch an anderer Stelle minimiert werden kann.

Ein Eingriff in die o.g. Schutzgüter ist bei Umsetzung der Planung nicht vermeidbar.

Die Umsetzung der Planung wird sich positiv auf das Landschafts- und Ortsbild auswirken. Für den Menschen und die Bevölkerung insgesamt sowie die Kultur- und Sachgüter sind keine negativen Folgen durch die Planung zu erwarten.

Der Geltungsbereich ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen. Für Eingriffe innerhalb eines Innenbereiches sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, soweit diese bereits ohne Bebauungsplan zulässig sind. Ein Kompensationserfordernis ergibt sich nur für Bereiche, in denen der Bebauungsplan mehr zulässt, als die nach § 34 Baugesetzbuch zulässige Bebauung. Das ist hier nicht der Fall. Die geplante Dichte und Bauweise der Bebauung entspricht der in den südlich angrenzenden Baublocken. Ein Kompensationserfordernis besteht nicht.

6. Begründung und Abwägung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet ‚Bundesregierung‘

Gemäß § 247 BauGB wird entsprechend den Nutzungsabsichten – Errichtung eines Bundesministeriums – und in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Bundesregierung‘ gemäß § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung folgt dem Entwicklungsziel für die Hauptstadt Berlin wesentliche Einrichtungen des Bundes (mit ergänzenden Funktionen) im Bereich des Spreebogens, um den Reichstag und am nördlichen Spreeufer in attraktiver Lage am Rande der historischen Innenstadt unterzubringen.

Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung rechtfertigt sich durch das Erfordernis, im Planbereich nur die Zweckbestimmung – Bundesregierung – zuzulassen, die sich in ihrer ausschließlichen Nutzung wesentlich von denen der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung unterscheidet.

Die Zweckbestimmung bildet den Rahmen für die zukünftig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Nutzung und wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** näher bestimmt.

Danach dient das Sondergebiet vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der Bundesregierung. Zugelassen werden, neben Einrichtungen der Bundesregierung, Büro- und Verwaltungsgebäude, Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Mit dieser Regelung erfolgt eine hinreichende Präzisierung der Zweckbestimmung.

Die Zulässigkeit von Einrichtungen der Bundesregierung, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäuden zur Repräsentation der Bundesrepublik Deutschland entspricht den beiden geplanten Hauptnutzungen am Standort: Ministerium für Bildung und Forschung sowie Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude.

Zur Ergänzung dieser Nutzungen werden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zugelassen. Die Unterbringung von Läden und gastronomischen Einrichtungen in einer untergeordneten Dimension lässt sich, aus der attraktiven Lage an der Spree und dem Ziel einen urbanen, öffentlichen Raum zwischen den Baukörpern zu schaffen, begründen. Die Zulässigkeit ergänzender Nutzungen soll zudem einer Monostrukturierung und einer vollständigen Verödung nach Dienstschluss, also in den Abend- und ggf. Nachtstunden entgegenwirken. Grundsätzlich ist die Zulässigkeit weiterer Nutzungen an ihr Störpotenzial in Bezug auf die Hauptnutzung gekoppelt. Die Regelung gestattet es Einzelfallentscheidungen im Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

Wohnnutzungen sind nur in begrenztem Umfang für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.

Weitere Nutzungen im Sondergebiet sind auf Grund des geplanten baulichen Umfangs des Ministeriums und des Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäudes vor dem Hintergrund der begrenzten Grundstücksgröße nicht zulässig, da hierfür keine Flächen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus stehen einer stärkeren Nutzungsmischung zur Belebung öffentlicher Einrichtungen Sicherheitsbedenken entgegen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit der Traufhöhe und der Oberkante der Gebäude als Höchstmaße sowie der maximal zulässigen Geschossflächenzahl als erweiterte Baukörperfestsetzung ausgewiesen. Durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit den zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen werden die überbaubaren Flächen und ihre zulässige Ausnutzung durch das Volumen der Baukörper rechtlich eindeutig bestimmt. Die so durch die Planzeichnung bestimmten Flächen der Baukörper sind eine Festsetzung im Sinne des § 16 der Baunutzungsverordnung und Berechnungsgrundlage für § 19 der Baunutzungsverordnung.

Gegenüber der flächenmäßigen Ausweisung bzw. der Festsetzung von Baufenstern schränkt die erweiterte Baukörperausweisung durch allseitige Festsetzung der Baugrenzen und Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl den Rahmen für eine Realisierung von Baumaßnahmen ein. Der Festsetzung der Baugrenzen liegt zwar eine grobe städtebauliche Figur zugrunde, die jedoch gegenüber der tatsächlichen Gebäudeplanung noch einen Spielraum ermöglicht. Die detaillierte Bebauungsstruktur bleibt somit – im Rahmen der Festsetzungen sowie sonstiger rechtlichen Erfordernisse – der weiteren Entwurfsentwicklung überlassen.

Grundfläche

Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes entspricht der durch die erweiterten Baukörperausweisungen mittels Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche.

Die mittels Baugrenzen maximal zulässige Überbauung beträgt rd. 16.800 m² (östliches Baufeld: rd. 11.300 m², westliches Baufeld: rd. 5.500 m²) und entspricht rechnerisch einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,93. Die Zulässigkeit einer nahezu vollständigen Überbauung des Grundstücks ist hier erforderlich, um vor dem Hintergrund des Raumprogramms und im Hinblick auf die zulässigen Höhen die beabsichtigten Nutzungen der Regierungsbauten (Ministeriumsneubau, Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude) auf dem Grundstück realisieren zu können.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,93 wird die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung geforderte Obergrenze in sonstigen Sondergebieten nicht eingehalten.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 2** ist eine vollständige Unterbauung des Sondergebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch möglich.

Die Festsetzung ist hier wegen der besonderen Ansprüche, die sich aus der geforderten Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage ergeben und zu einer völligen Unterbauung führen können sowie um einen unterirdischen funktionellen Zusammenhang zwischen den Gebäuden und Gebäudeteilen der Bundesregierung herstellen zu können, erforderlich. Die Festsetzung folgt dem Grundsatz die Erfordernisse künftiger Ministerien und sonstiger Regierungsbauten in geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 247 BauGB).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl für das Sondergebiet wird mit maximal 3,9 festgesetzt.

Eine GFZ von 3,9 entspricht einer oberirdischen Geschossfläche von rd. 70.200 m². Nur mit einer GFZ dieser Größe sind auf dem Baugrundstück das gewünschte Raumprogramm für das Ministerium und für das Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude zur Präsentation des Wissenschaft- und Innovationsstandortes Deutschland realisierbar. Bei Herausrechnung der mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche ergibt sich eine GFZ von 4,2. Gemäß § 247 Abs. 3 und 4 BauGB sind die Verfassungsorgane des Bundes legitimiert, diejenigen Anforderungen an die Bauleitplanung zu formulieren, die zur Erfüllung der ihnen durch das Grundgesetz zugewiesenen Aufgaben erforderlich sind.

Mit einer Geschossflächenzahl von 3,9 (bzw. 4,2) kann die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung geforderte Obergrenze in sonstigen Sondergebieten nicht eingehalten werden.

Höhe baulicher Anlagen (TH, OK)

Im Sondergebiet werden die Traufhöhen baulicher Anlagen auf 58,5 m ü. NHN und die Oberkanten auf 66,5 m ü. NHN begrenzt.

Die Traufhöhe ermöglicht bei einer Geländehöhe von ca. 36,5 m ü. NHN im Eckbereich der Straßen Kapelle-Ufer / Unterbaumstraße Gebäude mit einer Traufhöhe von 22 m. Durch das nach Norden und Osten abfallende Gelände ergeben sich an den Ecken Kapelle-Ufer / Alexanderufer, Margarete-Steffin-Straße / Unterbaumstraße und Margarete-Steffin-Straße / Alexanderufer Traufhöhen von 22,3 m, 24,4 m und 24,3 m bzw. in der Mitte der Margarete-Steffin-Straße von 24,8 m.

Die festgesetzte Traufhöhe entspricht den straßenseitigen Gebäudehöhen der bereits realisierten Bebauung östlich der Straße Unterbaumbrücke. Es ist Ziel, den städtebaulichen Zusammenhang der Bebauung nördlich des Spreebogens durch eine durchgehende bauliche Kante möglichst einheitlicher Traufhöhe zu erreichen.

Eine Traufhöhe von 22 m über dem Gehweg entspricht hierbei dem traditionellen Maß konsistenter Berliner Innenstadtbereiche und dem städtebaulichen Konzept für das Parlaments- und Regierungsviertel, wonach für die nördlich an das Reichstagsgebäude angrenzenden Parlamentsgebäude eine Höhe von 22 m avisiert wurde.

Mit der festgesetzten Traufhöhe lassen sich entlang der Straße Kapelle-Ufer 6 Vollgeschosse realisieren. Eine zusätzliche Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist nicht erforderlich.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 3** wird geregelt, dass oberhalb der festgesetzten Traufhöhe (58,5 m ü. NHN) bis zur festgesetzten Oberkante (66,5 m ü. NHN) weitere Geschosse zulässig sind, wenn sie in einem Winkel von 60°, gemessen an der vorderen Baugrenze, zurückgesetzt sind. Überschreitungen für technische Aufbauten sind nicht zulässig.

Sowohl die Höhenentwicklung als auch die gewünschte Staffelung entsprechen den bereits realisierten Gebäuden und den Festsetzungen im Bebauungsplan I – 210 östlich der Unterbaumstraße und den beabsichtigten Regelungen westlich der Straße Alexanderufer, so dass damit eine annähernd gleiche Höhenentwicklung und Dachlandschaft entlang der Straße Kapelle-Ufer gewährleistet werden kann. Mit dieser Regelung soll die Straße Kapelle-Ufer gestalterisch betont und zwischen den Baufeldern, die durch unterschiedliche Architekturen bestimmt sein werden, ein städtebaulicher Zusammenhang hergestellt werden.

Die Errichtung eines zurückspringenden Geschosses ist häufig verbunden mit dem Wunsch, den so entstehenden Büros (und Wohnungen) Dachterrassen zuzuordnen. Diesem Wunsch wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 3**, welche oberhalb der festgesetzten Traufhöhe Attiken, Terrassen- oder Balkonbrüstungen bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässt, Rechnung getragen.

Überschreitung der Nutzungsmaße gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung

Der Bebauungsplan gestattet für das Grundstück eine oberirdische Bebaubarkeit von insgesamt rd. 16.800 m² (GRZ von 0,93) und eine Geschossflächenzahl von 3,9. Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Zulässigkeit der vollständigen Unterbauung) sowie § 19 Abs. 4 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung ergibt sich eine GRZ von 1,0. Die GFZ erhöht sich bei Herausrechnung der mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche auf 4,2. Damit werden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung für sonstige Sondergebiete von 0,8 (GRZ) um ca. 16 % (bezogen auf die oberirdische Bebauung) und 2,4 (GFZ) um ca. 62 % (bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche) überschritten. Bei Berücksichtigung der Unterbauung (einschließlich Fläche D) beträgt die Überschreitung der GRZ 25 %. Die Überschreitung der GFZ beträgt, bei Rausrechnung der Fläche D, 75 %.

Gemäß § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung können die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung überschritten werden, wenn

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

Besondere städtebauliche Gründe

Besondere städtebauliche Gründe liegen vor, wenn eine besondere städtebauliche Idee in einer herausgehobenen Situation umgesetzt werden soll. Mögliche städtebauliche Nachteile sind durch eine besondere Qualität der Planung auszugleichen.

Das Areal ist Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ gemäß § 165 f. Baugesetzbuch mit dem zentralen Ziel im Zentrum von Berlin ein lebendiges Quartier zu schaffen und Regierungs-, Verwaltungs- und Botschaftsgebäude in ein urbanes Umfeld einzubetten. Das Regierungsviertel erfordert in besonderem Maße Flächenvorhaltungen für Nutzungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Hauptstadtfunktion stehen. Die Funktion von Berlin als Bundeshauptstadt ist im Grundgesetz verankert und die Kompetenz des Bundes zur Repräsentation des Gesamtstaates hinsichtlich der Hauptstadt verfassungsrechtlich festgeschrieben. Der Bebauungsplan dient Belangen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt Deutschlands und den Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben ergeben. Gemäß § 247 Abs. 1 Baugesetzbuch soll den hauptstadtbedingten Belangen und den Erfordernissen der Verfassungsorgane in der Berliner Bauleitplanung besonders Rechnung getragen werden (§ 247 Abs. 3 und Abs. 8 BauGB).

Bei dem in der Verfügungsgewalt des Bundes stehenden Grundstück im Plangebiet handelt es sich innerhalb der Entwicklungsmaßnahme um eine der letzten Flächen nördlich des Spreebogens, die bislang nicht für andere Zwecke vorgesehen ist. Es ist Ziel, das Bundesministerium für Bildung und Forschung im Parlaments- und Regierungsviertel, in unmittelbarer Nähe zum Reichstag, in der Nähe zu weiteren Ministerien und dem Hauptbahnhof unterzubringen. Auch vor dem Hintergrund der Erfahrungen in Bonn sollte in Berlin ein "Parlament der kurzen Wege" geschaffen werden.

Das festgestellte Erfordernis ergibt sich hier aus der Notwendigkeit, der Bundesregierung ausreichende und funktionale Nutzflächen für die Ansiedlung eines Bundesministeriums – auch unter dem Aspekt der staatlichen Präsentation (Ausstellungsgebäude) – zu ermöglichen. Konkret resultiert das hohe Nutzungsmaß aus dem Raumprogramm des Bundesministeriums für Bildung und Forschung und berücksichtigt gleichzeitig die notwendigen Flächen für ein Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude. Zur räumlichen Umsetzung wird ein ÖPP (Öffentlich-Private-Partnerschaft) – Verfahren durchgeführt. Das Grundstück soll entsprechend dem aus dem internationalen Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Konzept von Schultes Architekten in städtebaulich und stadtgestalterisch angemessener Weise bebaut werden. Die hoch verdichteten, nah beieinander liegenden Neubauensembles sollen einen Kontrast zu den südlich gelegenen Freiräumen des inneren Spreebogens schaffen. Das Reichstagsgebäude stellt die städtebauliche Dominante dar, der sich die nördlich des Spreebogens gelegenen Gebäude unterordnen müssen.

Die im Rahmen des Bebauungsplans entwickelte Konzeption für eine künftige Bebauung entspricht den o.g. Zielsetzungen des Wettbewerbsergebnisses. Sie sieht eine kompakte Bebauungsstruktur mit einer Blockkante entlang der Straße Kapelle-Ufer vor, die mit der bereits realisierten Bebauung östlich des Plangebietes korrespondierend den Straßenraum auf der Nordseite baulich räumlich fasst. Die dem Spreebogen folgende Bauflucht ist eines der wichtigsten städtebaulichen Grundelemente der Neugliederung des Spreebogens insgesamt und geht auf das prämierte Konzept von Schultes Architekten zurück, in dem gegenüber dem landschaftlich offenen inneren Spreerraum mit dem eingeschriebenen „Band des Bundes“ auf dem gegenüberliegenden Spreeufer eine neue Stadtkante vorgesehen wird.

Eine Reduzierung der Baukörperhöhe zur Bahn hin ist nicht möglich, da sich das Raumprogramm für das Ministerium und das Ausstellungsgebäudes auf dem

Grundstück sonst nicht umsetzen ließen. Eine Bebauung gleicher Höhe entlang der Margarete-Steffin-Straße stellt gleichzeitig einen Lärmschutz für andere Gebäudeteile dar.

Die städtebauliche Planung verfolgt zudem das Ziel, den historischen Stadtgrundriss wieder aufzunehmen. Hierzu gehört, neben der Schaffung einer überwiegenden Blockrandbebauung, die Fortführung einer einheitlichen Höhenentwicklung der südlich bestehenden Nachbarbebauung mit einer Traufhöhe von rd. 22 m und einer darüber liegenden Rückstaffelung, die im Volumen dem Raum unter einem geneigten Dach entspricht.

Der Gestaltung der Gebäude nördlich des Spreebogens kommt grundsätzlich eine städtebaulich besonders hohe Bedeutung zu, da sie gleichzeitig Zielpunkt von Sichtachsen sind. Südlich der Spree befindet sich der Spreebogenpark. Dieser besteht aus großzügig angelegten Rasenflächen, auf die zwei symmetrisch zur Einfahrt in den Humboldthafen geneigte Rasenflächen gesetzt sind. Diese bilden das so genannte „Landschaftsfenster“ mit Blick auf den Humboldthafen und die angrenzende Bebauung. Damit kommt der baulichen Dichte und ihrer räumlichen Verteilung auf dem Grundstück im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes eine maßgeblich gestaltende Bedeutung zu.

Die städtebaulich gewünschte kompakte Struktur einer blockrandständigen Bebauung in Verbindung mit der städtebaulich angestrebten Höhenentwicklung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und den erforderlichen Baukörperhöhen erfordern hier eine Überschreitung der GFZ-Obergrenzen. Eckausbildungen im innerstädtischen Bereich, die sich an gründerzeitlichen Traufhöhen und Parzellengrößen orientieren, führen im Übrigen regelmäßig zu einem erhöhten Nutzungsmaß.

Die Überschreitung der GFZ (um 1,5) bis 3,9 ist zum einen zur Unterbringung der Nutzungen (Ministeriumsneubau sowie Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude) und zum anderen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen an Standort erforderlich. Die Überschreitung der GRZ (erweiterte Baukörperausweisung) berücksichtigt die aus dem Raumprogramm erforderlichen Flächen bei Berücksichtigung der maximalen Höhe und sichert darüber hinaus Flächen für Ausstellungen und Veranstaltungen in einem separaten Gebäude in angemessenem Umfang. Die Flächengröße berücksichtigt auch erforderliche Flächen des mit der Nutzung einhergehenden Repräsentationscharakters.

Die höheren Nutzungsmaße sind auch insofern vertretbar, als auf den Grundstücken keine größeren Baumassen entstehen können, als sie auch im umgebenden Bestand vorzufinden sind. So weisen die südöstlich angrenzenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I – 210 eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 4,0 bis 11,0 auf. Die höheren Nutzungsmaße stellen hier, ergänzt durch Regelungen zur Gliederung der Gebäude (z.B. Staffelgeschosse) die Einfügung der Gebäude des Plangebietes in die Umgebung sicher.

Ausgleichende Maßnahmen und Umstände, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung setzt voraus, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und bedarf mit Blick auf die gleichzeitige punktuelle Verkürzung von Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes zur Margarete-Steffin-Straße hin nach Maßgabe des § 6 Abs. 5 Bauordnung Berlin einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung, bei der die Wirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts besonders gewichtet und in die Abwägung aufgenommen werden müssen. Die Anforderungen, die durch das Maß der

Nutzung berührt werden können, beziehen sich dabei insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann durch die Einhaltung der Abstandsflächen an drei Gebäudeseiten Rechnung getragen werden. Die Abstandsflächenverkürzung entlang der Margarete-Steffin-Straße ist in der Abwägung berücksichtigt worden (vgl. Kap. II. 6.3).

Ausgleichende Maßnahmen

Als ausgleichende Maßnahme für die erforderliche Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung soll eine anteilige Begrünung auf 33 % der Dachflächen umgesetzt werden.

Die Aufenthaltsqualität der entstehenden Platz- und Freiflächen auf dem Baugrundstück soll dadurch gesteigert werden, dass oberirdische Stellplätze und Garagen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden (Ausnahme: 13 Stellplätze). Stellplätze sind nur in Tiefgaragen bzw. in Garagengeschossen in sonst anders genutzten Gebäuden zulässig.

Mit dem Bebauungsplan soll eine zusätzliche Verbindung, die die Durchlässigkeit des Gebietes erhöht und eine Verknüpfung mit dem nördlich gelegenen Stadtteil sowie dem Gelände der Charité schafft, sichergestellt werden.

Die Unterbaumstraße soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ planungsrechtlich gesichert werden. Hierdurch wird eine Verringerung des Durchgangsverkehrs sichergestellt.

Der Bebauungsplan trifft Regelungen zur Luftreinhaltung mit Blick auf die vorhandene und angestrebte hohe Nutzungsdichte im Umfeld sowie im Plangebiet zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Ausgleichende Umstände

Als ein die höhere Verdichtung ausgleichender Umstand kann die Nähe des Plangebietes zu den südlich der Spree gelegenen ausgedehnten Grün- und Freiflächen Spreebogenpark, Platz der Republik, Großer Tiergarten gesehen werden, die planungsrechtlich gesichert und öffentlich zugänglich sind. Der Spreebogenpark ist über die Gustav-Heinemann-Brücke und die Kronprinzenbrücke in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet erreichbar. Hinzu kommen die öffentlichen Grün- und Freiflächen entlang der Spree, deren Umsetzung ebenfalls bereits erfolgt ist. Durch die Wasserfläche der Spree und die ausgedehnten daran anschließenden Grünflächen existiert ein weiter Blick nach Süden.

Die günstige Zuordnung der Institutionen des Regierungsviertels, durch die sonst notwendige größere Verkehrsabläufe entfallen, ist ebenfalls als ausgleichender Umstand zu werten. Die vorhandene hervorragende Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (insbesondere Nähe zum Hauptbahnhof) stellt einen wesentlichen Vorteil dar, mit dem mögliche Nachteile einer hohen Verdichtung, insbesondere die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens und hohen Stellplatzbedarfs ausgeglichen werden können.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Innenbereichs sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, soweit diese bereits ohne Bebauungsplan zulässig wären. Das ist hier der Fall.

In der entsprechenden Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan II – 200 wurden seinerzeit auch die Eingriffe in die Schutzgüter auf den Flächen des Bebauungsplanes I – 211 ermittelt und Kompensationsmaßnahmen insbesondere in den festgesetzten Bebauungsplänen II – 200 b und II – 200 d berücksichtigt und umgesetzt. Auf eine Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den einzelnen Bebau-

ungsplänen wurde nach der Teilung verzichtet, da die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme sicher gestellt war. Aus heutiger Sicht ist ein Ausgleichserfordernis nicht mehr gegeben, eine Umsetzung der Kompensationsflächen dennoch bereits erfolgt.

Luftschadstoffemissionen als zusätzliche, erhebliche Belastungsquelle für das örtliche Klima sollen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Bedürfnisse des Verkehrs

Das Grundstück liegt in einer äußerst zentralen Lage, in 200-300 m Entfernung zum Hauptbahnhof mit Fern-, Regional-, S- und U-Bahn sowie den dazugehörigen Metrobus- / Bushaltestellen nördlich und südlich des Hauptbahnhofes, weitere S-, U- und Straßenbahnlinien (2. Nord-Süd-S-Bahn, Verlängerung der Straßenbahn vom Nordbahnhof und (nach FNP-Darstellung) eine weitere U-Bahnlinie Richtung Mollstraße/ Marzahn) sind geplant. Ebenso sind Erschließungsstraßen für den Individualverkehr in ausreichendem Maße vorhanden. Die Privilegierung von Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen sichern eine bedarfsgerechte Unterbringung von Stellplätzen. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind somit befriedigt.

Sonstige öffentliche Belange

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung nicht entgegen. Die verdichtete Bauweise in zentraler innerstädtischer Lage trägt vielmehr dem allgemeinen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Baugesetzbuch) Rechnung. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes liegt nicht vor. Belange des Denkmalschutzes werden nicht beeinträchtigt. Die beabsichtigte bauliche Nutzung trägt zur Aufwertung durch die Beseitigung einer Brachfläche im Parlaments- und Regierungsviertel bei.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Im Sondergebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 der Baunutzungsverordnung durch Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Margarete-Steffin-Straße, der Straßen Kapelle- und Alexanderufer, der Unterbaumstraße sowie der öffentlichen Wegeverbindung ausgewiesen.

Städtebaulich gewünscht ist, dass die Baukörper entlang der Straße Kapelle-Ufer weitgehend an der Baugrenze errichtet werden und damit gewährleisten, dass eine städtebaulich prägende Ausbildung der dem Spreebogen folgenden Bauflucht auch in diesem Abschnitt erfolgt. Die dem Spreebogen folgende Bauflucht (hier: des nördlichen Bereichs) ist eines der wichtigsten städtebaulichen Grundelemente der Neugliederung des Spreebogens insgesamt und geht auf das im Internationalen städtebaulichen Ideenwettbewerb Spreebogen 1993 prämierte Konzept zurück, in dem gegenüber dem landschaftlich offenen inneren Spreeraum mit dem eingeschriebenen „Band des Bundes“ auf dem gegenüberliegenden Spreeufer eine neue Stadtkante vorgesehen wird. Um diese neue Kante zu definieren und in die städtebauliche und die Bauleitplanung zu übernehmen, sind im inneren Spreebogen ein „Ursprungspunkt“ vermessenstechnisch definiert und die umgebenden Bebauungspläne sowie die Straßenplanungen im Kreisbogen an diesem ausgerichtet worden. So wurde in den umgebenden Baugebieten diese Flucht bereits umgesetzt bzw. wird berücksichtigt; das Haus der Bundespressekonferenz ist entsprechend errichtet worden und die Bebauungsplanentwürfe für die geplante Umbauung des Humboldthafens sehen die Ausrichtung der spreeseitigen Bebauung ebenfalls an dieser Flucht vor.

Auf die Festsetzung einer Baulinie entlang der Straße Kapelle-Ufer zur Formulierung der Stadtkante kann hier dennoch verzichtet werden, da zur Unterbringung der erforderlichen Geschossfläche für die beabsichtigte Nutzung ein Heranbauen an die Baugrenze erforderlich sein wird. Zwischen dem Land Berlin und dem Bauherren wurde vereinbart, dass die Schaffung einer Baukante entlang der Straße Kapelle-Ufer Gegenstand der Ausschreibung des ÖPP (Öffentlich-Private Partnerschaft) – Verfahrens ist. Eine Baulinie würde hier aufgrund der erheblichen Strecke ein zu starres Instrument darstellen, ein gewisses Spiel bei der Gestaltung der Fassaden ist hier gewünscht.

Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 der Berliner Bauordnung (BauO Bln) betragen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m und müssen grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen. Sie können aber auch auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Abs. 2 BauO Bln).

Die gemäß § 6 Berliner Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen können, bei Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsflächen, entlang der Straßen Alexanderufer, Kapelle-Ufer und Unterbaumstraße eingehalten werden. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Entlang der Margarete-Steffin-Straße werden durch die ausdrückliche Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baugrenzen die erforderlichen Abstandsflächen unterschritten. Soweit sich durch ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln damit sein Bewenden. Dabei sind jedoch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten.

Ohne Berücksichtigung des § 6 Abs. 8 BauO Bln würden die Abstandsflächen durch eine künftige Bebauung an der Baugrenze bei Ausnutzung der zulässigen Traufhöhe, bis max. 24,8 m in der Mitte der Margarete-Steffin-Straße, bis maximal 4 m über der Straßenmitte liegen.

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die mit den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele wie Brandschutz, Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht beeinträchtigt werden.

Eine Beeinträchtigung des Brandschutzes ist nicht zu befürchten, da die erforderlichen brandschutztechnischen Vorschriften im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten sind und geprüft werden. Die Belange des Brandschutzes werden daher als gewährleistet angesehen.

Angrenzend an die Margarete-Steffin-Straße befindet sich das Stadtbahnviadukt mit den Bahntrassen, die hier in einer Höhenlage von ca. 7 m verlaufen. Oberhalb dieser Höhe sind keine weiteren Baulichkeiten vorhanden. Die Flächen des neuen Viadukts (Bahnflächen im Plangebiet) sind aufgeständert und stellen hier keine monolithische Wand dar. Die S-Bahnbögen im Bereich des historischen Stadtbahnviaduktes sind mit hellen Ziegeln hergestellt. Zu berücksichtigen ist auch die Ausrichtung der Baufelder von Südosten nach Nordwesten. Es ist davon auszugehen, dass oberhalb des 2. Vollgeschosses eine ausreichende Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungssituation vorhanden ist und die Regelung hier keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erwarten lässt. Auch in den ersten beiden Vollgeschossen können durch die anzunehmende Ausrichtung der Baukörper, die teilweise Durchlässigkeit und die bauliche Gestaltung des Viaduktes die notwendigen Anforderungen für die Belichtung, Besonnung und Belüftung eingehalten werden. Die Situation stellt sich hier insgesamt deutlich besser dar als in anderen Straßenräumen mit beidseitiger fünfgeschossiger Bebauung.

Konzeptionell ist davon auszugehen, dass entlang der Margarete-Steffin-Straße vor dem Hintergrund der zwingenden Einfahrten in die Tiefgarage und der vorhandenen Lärmbelastung anteilig in stärkerem Maße auch Funktionsräume angeordnet werden.

Die Belichtung, Besonnung und Belüftung stellt sich hier wesentlich besser dar, als in Straßenräumen mit beidseitiger 5-geschossiger geschlossener Bebauung, da hier, durch die geringe Höhe des Viadukts, Licht und Sonne auch von Nord- und Südosten kommen.

Im Hinblick auf die Belange der Nachbarn kann durch die Entfernung von ca. 30 m zur nächstgelegenen Bebauung nördlich der Bahntrasse, auch bei Nichteinhaltung der Abstandsflächen südlich der Bahn, ein angemessener Schutz garantiert werden.

Für Aufenthaltsräume, die zu den attraktiven Seiten ausgerichtet sein werden, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung künftiger Baukörper kann durch alle nicht betroffenen Außenwände erfolgen, so dass die Regelung hier keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erwarten lässt. Insbesondere die Lage an der Spree führt zu einer guten Belüftungssituation.

Der Abstand zur nächstgelegenen Bebauung (Neubau der Charité) in Richtung Nordenosten beträgt ca. 30 m. Eine Beeinträchtigung kann auch hier ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung einer erweiterten Baukörperausweisung in der beabsichtigten Ausdehnung wird hier als verträglich angesehen. Eine mögliche Bauung innerhalb des Plangebietes setzt zudem die Bauflucht der bereits realisierten Gebäude aus dem angrenzenden Bebauungsplan I – 210 entlang der Margarete-Steffin-Straße fort.

Auch die Belange der Bahn werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Angesichts der Tatsache, dass der Stadtbahnviadukt, so wie planfestgestellt und bestehend, nicht weiter (höher) ausgebaut werden kann und für die Nutzungen in den S-Bahn-Bögen gegenüberliegende Nutzungen entstehen, die die Verwertbarkeit erhöhen, ist die Situation städtebaulich vertretbar. Es ist zu erwarten, dass die in den S-Bahnbögen zu erwartenden Nutzungen allein aufgrund der Erschütterungen eher solche sind, die nach der Bauordnung keiner Fenster bedürfen, wie z.B. Einzelhandel, Lagerräume.

Durch die ausdrückliche Festsetzung wird auf dem Baugrundstück entlang der Margarete-Steffin-Straße eine Bebauung, wie bereits nach § 34 Baugesetzbuch zulässig, ermöglicht.

6.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die im Geltungsbereich im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme hergestellten Verkehrsflächen der Margarete-Steffin-Straße, Kapelle-Ufer werden als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch gesichert. Die Breiten der Straßenverkehrsflächen entsprechen dem Bestand.

Bei der Gestaltung und Funktionszuweisung der einzelnen Straßen wurde die verkehrliche Anbindung der zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs notwendigen Tiefgaragen berücksichtigt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (**textliche Festsetzung Nr. 4**). Die textliche Festsetzung stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vornimmt. Es

werden lediglich die Straßenbreiten festgesetzt. Die im Zuge der Herstellung des Kapelle-Ufers gepflanzten Bäume bedürfen keiner Regelung im Bebauungsplan.

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B und C die Geltungsbereichsgrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zugleich Straßenbegrenzungslinie (**textliche Festsetzung Nr. 5**) und wird zur Definition des Baugrundstücks des Sondergebietes erforderlich. Ursprünglich war vorgesehen, dass der angrenzende Bebauungsplan II – 201 da vor dem Bebauungsplan I – 211 festgesetzt sein würde. Da dies nicht mehr der Fall ist, wird die östliche Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan I – 211 festgesetzt. Die übrige Straßenverkehrsfläche einschließlich der westlichen Straßenbegrenzungslinie wird in dem im Aufstellungsverfahren befindlichen, Bebauungsplanes II – 201 da festgesetzt werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII, darauf hingewiesen, dass sich in der Straße Kapelle-Ufer beidseitig Radfahrstreifen befinden. Sofern die Protokollzufahrt als Ladezone angeordnet ist, ist zu beachten, dass diese unter Aufrechterhaltung der Radverkehrsanlagen nur mittels baulicher Anlagen zu realisieren ist. Voraussetzung ist, dass der Polizeipräsident in Berlin für das geplante Bundesministerium kein Sicherheitshaltverbot im Kapelle-Ufer für erforderlich erachtet. Sofern die Protokollzufahrt außerhalb des öffentlichen Straßenlandes angelegt und über entsprechende Zufahrten erschlossen werden soll, bestehen hierzu grundsätzlich keine verkehrlichen Bedenken.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘

Die Unterbaumstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch gesichert.

Die Festsetzung erfolgt analog der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan I – 210, in welchem die Verkehrsfläche bis zur Straßenmitte bereits als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ festgesetzt ist und entspricht der tatsächlichen Funktion, da die Fläche dem allgemeinen Durchgangsverkehr entzogen ist. Durch die Festsetzung sollen verkehrlich übersichtliche Verhältnisse im Bereich der Kreuzung mit der Straße Kapelle-Ufer geschaffen werden.

Die Einteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung (**textliche Festsetzung Nr. 4**).

6.5 Stellplätze und Garagen

Im Sondergebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch i.V. mit § 12 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung Stellplätze und Garagen mit Ausnahme von 13 Stellplätzen für Protokollfahrzeuge, schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl nicht zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Tiefgaragen und Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen, Garagengeschossen muss von der Margarete-Steffin-Straße erfolgen (**textliche Festsetzung Nr. 6**).

Die Festsetzung stellt sicher, dass keine oberirdische Stellplätze und Garagen mit Ausnahme der genannten Anlagen errichtet werden. Ziel ist die Sicherstellung, dass die für das Ministerium erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unter Ausnutzung des Geländegefälles in den Bereich südlich der Margarete-Steffin-Straße verlagert und nicht als ausgedehnte Anlagen auf Freiflächen realisiert werden. Hinzu kommt, dass die Grundstücksgröße, bei Berücksichtigung der geplanten Nutzungen, eine oberirdische Unterbringung der Stellplätze in der zu erwartenden Stückzahl nicht gestattet.

Die Festsetzung dient der attraktiven Stadtgestaltung in zentraler Lage. Umfangreiche Stellplatzanlagen würden das Stadtbild erheblich negativ beeinträchtigen.

Die Einfahrten in die geplanten Tiefgaragen und Garagengeschosse sollen ausschließlich über die Margarete-Steffin-Straße erfolgen (**textliche Festsetzung Nr. 6**). So kann zum einen die störungsfreie Ein- und Ausfahrt sichergestellt werden. Zum anderen wird eine mögliche Abfolge von Öffnungen im Erdgeschoss, die sich mit dem angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild – qualitativ hochwertige Einzelarchitekturen; weitestgehend geschlossene Blockkante entlang der Straße Kapelle-Ufer – nicht vereinbaren lässt, ausgeschlossen. Zufahrten zum Grundstück sind, sofern sich diesbezüglich ein Erfordernis ergibt (z.B. Protokollzufahrt), hiervon nicht betroffen.

6.6 Immissionsschutz

Lärm

Die Immissionen, die durch den Bahn-, Straßen- und Schiffsverkehr verursacht werden, führen im Sondergebiet zu Überschreitungen der für die Bauleitplanung zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005 (vgl. Kap. II. 5.2.1).

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen können auch bei einer Überschreitung der Orientierungswerte gewahrt werden, da die zu berücksichtigenden passiven Schallschutzmaßnahmen, entsprechend der DIN 4109, als technische Baubestimmung in Berlin eingeführt worden sind. Weitergehende Regelungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Im Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 Baugesetzbuch nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe soll dann zulässig sein, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL ist (**textliche Festsetzung Nr. 7**).

Der Geltungsbereich befindet sich im ‚Vorranggebiet für Luftreinhaltung‘. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen, wo sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, Hausbrand und Industrie überlagern. Hier sollen räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen der Verursacherguppen Verkehr, Hausbrand und Industrie gesetzt werden, da wegen der geringen Ableitungshöhe eine geringe Ausbreitung und Verdünnung gegeben ist, so dass in der Nähe von Emissionen auch hohe Immissionen auftreten. Die geplante Festsetzung soll insbesondere mit Blick auf die in der Umgebung vorhandene hohe Nutzungsdichte für den Geltungsbereich Schadstoffemissionen und damit auch -immissionen so weit wie möglich begrenzen. Sie dient dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

6.7 Öffentliche Grünflächen

Die Fläche entlang der Spree wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption und dem Bestand als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Öffentliche Uferpromenade‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch festgesetzt. Die Fläche ist Bestandteil des im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzuges entlang der Spree mit übergeordneter Bedeutung.

Ergänzend und aufbauend auf dem städtebaulichen Konzept von Schultes Architekten hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Freiraumkonzept erarbeiten lassen und entsprechend umgesetzt. Dieses Freiraumkonzept steckt den Rahmen für die Gestaltung und Unterhaltung der Grünflächen ab. Die Vorgaben entsprechen der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I – 211 umfasst einen Abschnitt, der aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht besonders zu gestaltenden Randbereiche entlang der Spree. Die Uferpromenaden sind, ebenso wie der Spreebogenpark, wesentliche Elemente der Freiraumgestaltung. Sie sind ein wichtiger Bestandteil des aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangenen Konzeptes. Darüber hinaus übernehmen sie funktionale und strukturelle Aufgaben, die aus freiraumplanerischer Sicht von gesamtstädtischer Bedeutung sind, z.B. Naherholung. Aufgrund der stadträumlichen Lage und der historischen Vorbilder ist die Uferzone innerhalb des Geltungsbereiches als städtische Uferpromenade gestaltet und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

6.8 Grünordnerische Maßnahmen

Dachbegrünung

Im Sondergebiet sind mindestens 33 vom Hundert der Dachflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a Baugesetzbuch extensiv zu begrünen (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

Die Dachflächenbegrünung dient der Verbesserung des Kleinklimas und bietet Ersatzlebensräume für Insekten. Darüber hinaus ist die Dachbegrünung auf Grund der zentralen Lage und der vorhandenen Höhendifferenzen mit teilweise guten Einsichtsmöglichkeiten von besonderer Bedeutung. Der geplante Anteil von mindestens 33 % der Dachflächen, die extensiv zu begrünen sind, stellt hier einen wirtschaftlich vertretbaren Umfang dar und stellt gleichzeitig sicher, dass ausreichend Flächen für notwendige technische Aufbauten außerhalb der Regelung verbleiben. Da die Dachflächenbegrünung keinen verbindlichen Regelungscharakter hat, ist ihre Wirkung eher gestalterisch. Die Festsetzung dient gleichzeitig als ausgleichende Maßnahme nach §17 der Baunutzungsverordnung für die angestrebte hohe Dichte auf dem Grundstück.

6.9 Sonstige Festsetzungen

Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten ist

Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen soll eine öffentlich nutzbare Wegfläche, die gleichzeitig eine Anbindung an das Charitégelände schafft, mit einer Breite von 12,5 m hergestellt werden (Fläche D). Eine zukünftige Bebauung soll die Durchwegung räumlich fassen. Dabei ist nach den derzeitigen Bauplänen beabsichtigt, weitere Eingänge zu den Einrichtungen des Bundes an dieser Durchwegung anzulegen. Die Breite des Wegerechts resultiert aus der Intention, neben den Einrichtungen der Bundesregierung, insbesondere in den Erdgeschossen, für die Öffentlichkeit attraktive Nutzungen zuzulassen, die eine Belebung des Quartiers des Regierungsviertels nördlich der Spree nach sich ziehen und somit verhindern, dass hier abgeschottete, monostrukturierte Verwaltungsbauten in bester Lage an der Spree entstehen. Mit dem Gehrecht ggf. in Verbindung mit den Ausstellungseinrichtungen wird folglich dem öffentlichen Charakter von Regierungssitzen in einer demokratischen Gesellschaft Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung wird zudem eine Wegeverbindung zwischen der Spree, den S-Bahnbögen und dem Charitégelände hergestellt. Das Stadtbahnviadukt stellt sich in weiten Teilen eine stadträumliche Barriere dar. Im westlichen Abschnitt ist der Stadtviadukt nicht unterbaut, so dass hier die Durchlässigkeit zum Charitégelände gegeben ist und die Wegeverbindung nach Norden hin fortgesetzt werden kann. Sowohl die städtebauliche Anordnung der Gebäude auf dem Charitégelände und die diesbezügliche Öffnung nach Südwesten als auch die Freiraumgestaltung sind auf den Bezug zu den angrenzenden Stadträumen hin ausgerichtet. Die geplante Platzfläche zwischen dem Max-Planck-Institut und dem Neubau der Vorklinik und des Forschungszentrums reicht im Norden bis an die Bahnfläche heran. Dem Bereich soll, angesichts der großen Zahl der zukünftig im neuen Gebäude zu unterrichtenden Studenten, eine besonders hohe Aufenthaltsqualität zukommen. Eine fußläufige Wechselbeziehung zwischen der Charité, den Instituten nördlich des Stadtbahnviaduktes und den Einrichtungen des Bundes, den angestrebten Erdgeschossnutzungen und der Spree trägt zur stadträumlichen Verknüpfung beidseitig des Stadtbahnviadukts bei. Die Verbindung kann zudem zur Erschließung der S-Bahnbögen, von deren Nachnutzung nach Fertigstellung des Neubaus auf dem Charitégelände und Realisierung der Bundesbauten auszugehen ist, auch vom Kapelle-Ufer aus genutzt werden.

Um die öffentliche Nutzbarkeit zu sichern, wird die Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetzbuch als Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, ausgewiesen (**textliche Festsetzung 9**). Die Belastung erfolgt später durch Baulast oder dringliche Sicherung und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen der späteren Belastung als Nutzungsbeschränkung.

Lage und Breite des öffentlichen Wegerechts sind zwischen dem Land Berlin und dem Bund abgestimmt und im Interesse des Ministeriums. Sicherheitsbedenken seitens der Bundesbehörden bestehen nicht.

6.10 Gestalterische Festsetzung

Technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen und Kühltürme sind einzuhausen (**textliche Festsetzung Nr. 10**).

Die Einhausung der technischen Aufbauten, hier Kühltürme und Lüftungsanlagen, dient dem Ziel der Integration und der Beruhigung der Dachlandschaft, da andernfalls Beeinträchtigungen des Ortbildes zu erwarten sind. Insbesondere bei Büro- und gewerblich genutzten Gebäuden werden üblicherweise umfangreiche technische Dachaufbauten, z.B. für Kühl- und Lüftungsanlagen u.ä. auf dem Dach realisiert, was optisch als störend eingeordnet wird. Schornsteine, Solaranlagen, Antennen u.ä. sind von der Regelung ausgenommen. Technische Aufbauten (einschließlich ihrer Einhausungen) können auf max. 67 % der Dachfläche realisiert werden, da mindestens 33 % der Dachfläche extensiv zu begrünen sind.

Die textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB ist hier erforderlich, da technische Aufbauten, auch wenn sie sich innerhalb der zulässigen Gesamthöhe baulicher Anlagen bewegen, aus den o.g. Gründen eingehaust werden sollen.

In der **textlichen Festsetzung Nr. 3** ist geregelt, dass oberhalb der festgesetzten Traufhöhe (58,5 m ü. NHN) bis zur festgesetzten Oberkante (66,5 m ü. NHN) weitere Geschosse in einem Winkel von 60°, gemessen an der vorderen Baugrenze, zurückgesetzt werden müssen. Dies gilt nicht für Attiken, Terrassen- und Balkonbrüstungen.

Durch die gewünschte Staffelung soll die Gliederung der Baukörper und die Gestaltung der Dachlandschaft aus den benachbarten Baublöcken im Plangebiet fortgeführt werden (vgl. hierzu Kap. 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (TH, OK)).

7. Nachrichtliche Übernahme

Bahnflächen

Die planfestgestellten Flächen der Bahn, soweit diese die Straße überkragen, werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Einbeziehung in den Geltungsbereich erfolgt, da diese sich teilweise oberhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Margarete-Steffin-Straße befinden.

Wasserfläche

Eine geringfügige Teilfläche der Spree, einschließlich der Ufermauer, wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Dies ist erforderlich als Anpassung an veränderte Grundstücksverhältnisse.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf das Allgemeinwohl

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück gewährleisten, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand im Umfeld, als auch der künftigen Bebauung Rechnung trägt. Mit dem Bebauungsplan soll Planungssicherheit für die Eigentümerin des Grundstücks sowie die Bewohner und Beschäftigten der umliegenden Bestandsbebauung geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des Grundstücks im gewünschten Sinne – Bundesregierung – schaffen, die einschließlich Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude vorgesehen sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dazu beitragen, die Ergebnisse des Bieterwettbewerbs und des beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes umzusetzen. Damit werden die Planungsgrundsätze / -leitlinien gemäß § 1 Baugesetzbuch berücksichtigt.

Die geplanten Festsetzungen nehmen die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung auf und setzen sie im Plangebiet fort. Die Festsetzung einer vollständigen Unterbauung gestattet u.a. auch die Errichtung von Tiefgaragen und schafft damit die Voraussetzungen zur Unterbringung der für die Nutzungen erforderlichen Pkw auf dem Grundstück. Der Ausschluss von sonstigen Garagen und oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück trägt zur Aufwertung der Freiflächen des Grundstücks bei und verhindert Park-Such-Verkehr in den umliegenden Gebieten.

Der Schank- und Speisewirtschaftsgarten (BundesPresseStrand) war von Anbeginn der Planung nur als Interimsnutzung ermöglicht worden mit einem befristeten Pachtvertrag. Dies ist auch in das Betreiberkonzept eingeflossen, so dass hier keine langfristigen Arbeitsplätze entstanden sind. Gleiches gilt für den angrenzenden Parkplatz.

Nachteilige Auswirkungen auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sind nicht zu erwarten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen sich insgesamt und langfristig positiv auf das Allgemeinwohl auswirken.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

s. Kap. II. 5.3.4.

3. Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die geplante Ausweisung eines Regierungsstandortes mit umfassender Büroomnutzung und Besucherverkehr sind durch die Zunahme des Quell- und Zielverkehrs Auswirkungen auf den Straßenverkehr zu erwarten. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge 2015 wird in der schalltechnischen Untersuchung für die Straße Kapelle-Ufer mit 9.000 Kfz/24 h angegeben und liegt damit nur geringfügig über der gegenwärtig, gemäß Kurzzeitzählung, ermittelten Belastung von ca. 8.900 Kfz/24 h. In der Margarete-Steffin-Straße und der Straße Alexanderufer wird die zukünftige Verkehrsbelastung 2015 mit 1.500 Kfz/24 h angegeben. Aktuelle Erhebungen liegen nicht vor. Da die Straßen Alexanderufer und Margarete-Steffin-Straße ausschließlich der Erschließung der anliegenden Baugrundstücke dienen und keine Fortsetzung über die Invalidenstraße hinaus haben, werden sie auch zukünftig nur eine geringe Belastung aufweisen. Die hauptsächliche Erschließung des Baugrundstücks ist über die Margarete-Steffin-Straße geplant. Eine störungsfreie Zufahrt des Grundstücks kann aufgrund der randlichen Lage der Straße gewährleistet werden.

4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Durch den Bebauungsplan entstehen keine zusätzlichen Kosten. Für alle Maßnahmen, welche auf der Sondergebietsfläche durchgeführt werden, erfolgt die Kostentragung durch den Bund bzw. den im Ergebnis des ÖPP (öffentlich-private Partnerschaft) -Verfahrens ermittelten Investor. Die Grunderneuerung bzw. Wiederherstellung der Straßen und der Uferpromenade (ehemalige Ladestraße) wurde durch die Entwicklungsmaßnahme finanziert.

IV. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren I – 211 wird gemäß § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 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) durchgeführt. Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung begründet sich aus § 4b Abs. 1 AGBauGB, dem heutigen § 8 AGBauGB. Mit Beschluss vom 21. März 1995, ergänzt durch Senatsbeschlüsse vom 15. April 1997 und 6. Januar 1998, wurde der Geltungsbereich in das Gebiet außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung im Sinne des § 4c AGBauGB (dem heutigen § 9 AGBauGB) einbezogen, da er Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin Parlaments- und Regierungsviertel“ ist.

Die Aufstellung und Festsetzung des Bebauungsplans dient der Verwirklichung von Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben, hier: Errichtung eines Bundesministeriums. Die erforderlichen Aufgaben werden nach § 6 von der zuständigen Senatsverwaltung wahrgenommen; an die Stelle der Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung tritt die Zustimmung des Abgeordnetenhauses (§ 8 Abs. 1 AGBauGB). Für die Festsetzung des Bebauungsplans gilt § 6 Abs. 5 und 6 AGBauGB mit der Maßgabe entsprechend, dass die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung bei der zuständigen Senatsverwaltung geltend zu machen sind (§ 8 Abs. 2 AGBauGB).

Aufstellungsbeschluss des Ursprungsbebauungsplans II – 200

Der (ehemalige) Senator für Bau- und Wohnungswesen hat am 31. Oktober 1992 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch den Beschluss zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans II – 200 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin am 13. November 1992 bekannt gemacht, Seite 3377, auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 Buchstabe c AZG.

Der Senat hat am 01. Oktober 1993 die Aufteilung des Bebauungsplans II – 200 in die Bebauungspläne II – 200 und II – 201 bei gleichzeitiger Korrektur der Geltungsbereichsgrenzen beschlossen. Der Beschluss wurde am 12. November 1993 im Amtsblatt von Berlin bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan I – 211 (zunächst II – 200 e) ging aus der erneuten Teilung des Bebauungsplanes II – 200 hervor. Der Teilungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin am 18. August 1995 auf Seite 2830 bekannt gemacht.

Infolge der Aufteilung lagen lediglich die beiden Bebauungspläne in den Bereichen Kapelleufer und Reinhardtstraße im Bezirk Mitte und erhielten durch Beschluss der ehemaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 27. Juni 1996 die Bezeichnungen I – 210 und I – 211.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan II – 200

Die erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgte noch für den Bebauungsplan II – 200 im Rahmen einer Ausstellung in der ehemaligen Halle der Grün Berlin GmbH am Friedrich-List-Ufer in der Zeit vom 15. November bis einschließlich 10. Dezember 1993. Darüber hinaus wurden die Bürger am 16. November 1993 in einer Erörterungsveranstaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die Bekanntmachung erfolgte am 12. November 1993 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“. Das in der Abwägung erzielte Ergebnis wurde in den Bebauungsplan übernommen, führte aber zu keiner Änderung der Ziele des Bebauungsplans.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan II – 200

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 05. September 1994 bis einschließlich 17. Oktober 1994, verlängert bis 20. März 1995, – ebenfalls noch zum Bebauungsplan II – 200 – statt.

Aufgrund des Ergebnisses der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Änderungen der ursprünglich vorgesehenen Festsetzungen vorgenommen. Sie fanden Berücksichtigung in den jeweiligen Bebauungsplänen II – 200 a, b, c, d, g, h, i und I – 210, I – 211, mit denen das Bebauungsplanverfahren II – 200 weitergeführt wurde.

Für den Bebauungsplanbereich I – 211 ergaben sich folgende Änderungen:

- Anstelle des Kerngebietes am Kapelle-Ufer, zwischen den Straßen Alexanderufer und Unterbaumstraße, wird Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Bundestag‘ festgesetzt. Die Änderung der Gebietsausweisung geht zurück auf eine Forderung des Deutschen Bundestages, die auf den im Gemeinsamen Ausschuss Bund / Berlin abgestimmten Raumprogrammen und daraus resultierenden Flächenbedarfen beruht. Die Bedarfsanforderung wurde in der Sitzung der Baukommission des Ältestenrats des Deutschen Bundestages am 15. Februar 1995 beschlossen. Die Vergrößerung der Sondergebietsflächen erlaubt es, in mehreren Sondergebieten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausnahmsweise zuzulassen. Damit wird eine flexiblere Handhabung möglich, ohne die Zweckbestimmung zu gefährden.
- Nicht störende, notwendige technische Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie keine visuellen Beeinträchtigungen verursachen.
- Die Differenzierung einer Zweckbestimmung zwischen Parkanlage und Uferpromenade wird inhaltlich nicht weiter verfolgt, das inhaltliche Ziel jedoch beibehalten.
- Verankerung von Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger in den öffentlichen Grünflächen.

Der Bauausschuss des Abgeordnetenhauses hat die Abwägungsergebnisse am 11. Mai 1995 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Teilung des Bebauungsplanes II – 200

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat am 24. Juli 1995 die Aufteilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes II – 200 in die Bebauungspläne II – 200 a bis i, I – 210 (Ortsteil Tiergarten), und I – 211 (Ortsteil Mitte) bei gleichzeitiger Korrektur der Geltungsbereichsgrenzen beschlossen (Bekanntmachung des Beschlusses vom 24. Okt. 2011 im Amtsblatt am 4. Nov. 2011). Die aus der Trägerbeteiligung hervorgegangenen Änderungen sind in den jeweiligen Teilbebauungsplänen, soweit noch zutreffend, berücksichtigt worden.

Änderungen im Rahmen der weiteren Planentwicklung

Ursprünglich war im Plangebiet die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung ‚Bundestag‘ vorgesehen. Die Ausweisung resultierte aus der Forderung des Deutschen Bundestages weitere Flächen für Bundestagsbauten vorzuhalten. In der Zwischenzeit hat sich die Erweiterungsplanung des Bundestages auf Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I – 210 und auf Standorte östlich der Luisenstraße („Luisenblock“) konkretisiert. Der Deutsche Bundestag hat an dieser Stelle auf seine Option zugunsten des Ministeriums für Bildung und Forschung verzichtet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan I – 211

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch fand, nach Bekanntmachung in der Presse am 10. September 2010, in der Zeit vom 13. September bis einschließlich 13. Oktober 2010 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Hauptstadtreferat – Dienstgebäude Brückenstraße 6 statt. Im Beteiligungszeitraum wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf zusätzlich im Internetauftritt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargestellt:

- Vorentwurf des Bebauungsplans I - 211 vom 06.09.2010
- Begründung vom 06.09.2010
- Luftbild
- Schematische Darstellung der geplanten öffentlichen Wegeverbindung in einer Nebenzeichnung
- Schalltechnisches Gutachten zum inneren Spreebogen (Stand: 1994)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan II – 200, Innerer Spreebogen Berlin Tiergarten / Mitte

Drei Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert. Es ging eine schriftliche Stellungnahme ein.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahme

Äußerung

Der Bebauungsplan hätte schon vor Jahren vorgelegt werden müssen (§ 166 BauGB). Der entstandene Verzug ist in der Begründung zu erklären und rechtlich zu werten.

Abwägung

Innerhalb des Plangebietes haben sich die Nutzungsabsichten für die Flächen mehrfach verändert (siehe „Vorbemerkung“ und Pkt. II.1. „Entwicklung der Planungsüberlegungen“). So hat der Deutsche Bundestag erst vor drei Jahren abschließend auf das Grundstück verzichtet. In der Folge mussten die Entwicklungsabsichten an dem Standort überprüft und konkretisiert werden. Zudem waren innerhalb des Plangebietes Grundstücksneuordnungen und z.T. Altlastenermittlungen als Voraussetzung für die Planung erforderlich.

Mit Verordnung vom 04. Juli 1993 wurden die Gebiete um den Spreebogen / Reichstag und die Spreeinsel / Friedrichswerder als Bereiche zur Unterbringung der Parlaments- und Regierungsfunktionen durch die Entwicklungsverordnung gemäß § 165 BauGB förmlich festgelegt. Der Aufstellungsbeschluss für den Ursprungsbebauungsplan II-200, der auch die Flächen des Bebauungsplanes I - 211 umfasste, wurde am 31. Oktober 1992 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte damit bereits vor der Festlegung der Entwicklungsmaßnahme. 1995, nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wurde der Ursprungsbebauungsplan auf Grund unterschiedlicher Entwicklungsstände des städtebaulichen Konzeptes und zugunsten einer termingerechten Realisierung einzelner Bauvorhaben in 9 Einzelpläne unterteilt.

Die Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ ist mit ca. 260 ha ein außergewöhnlich großes Vorhaben mit einem hohen Planungsaufwand und mit insgesamt 38 Bebauungsplänen sowie zahlreichen sonstigen Maßnahmen, was eine komplexe Koordinierung und Steuerung erforderlich

macht. Der Großteil der Bebauungspläne ist zwischenzeitlich rechtskräftig, die meisten Maßnahmen sind ausgeführt.

Aufgrund der Vielzahl der Projekte und der unterschiedlichen Prioritäten der einzelnen Vorhaben ist eine längere Planungsphase einzelner Bereiche nicht auszuschließen.

Ausführungen zum Planungsvorlauf erfolgen in der Begründung, Kap. Vorbemerkungen und Kap. II. 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung

Es ist auszuführen, warum ohne Bebauungsplan Straßen gebaut wurden, die wenig Raum für Varianten lassen.

Abwägung

Bei den Straßen handelt es sich um die Wiederherstellung ehemals gewidmeter Straßenverkehrsflächen. Die Abgrenzung und Aufteilung der Verkehrsflächen ergab sich aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept und aus den Analysen der Verkehrsverflechtungen zwischen dem Entwicklungsbereich mit dem übrigen Stadtgebiet. Die öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer jetzigen Abgrenzung waren bereits Gegenstand des Bebauungsplanes II – 200. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan II – 200 erfolgte bereits im Jahr 1993.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung

Nicht ganz klar ist, was der Hinweis auf eine geplante Bundesgartenschau im Jahr 1995 zu bedeuten hat, da das Plangebiet im früheren Ostteil liegt.

Abwägung

Die Aussage in der Begründung wurde gestrichen. Es handelte sich hierbei um die Flächen der Moabiter Werder, südlich des Hauptbahnhofes.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung

In der Begründung fehlt eine Erklärung für die Notwendigkeit eines Ministeriums-Neubaus, welches bereits in Berlin ansässig ist. Wie man Presseberichten entnehmen konnte, soll die Kapazität des Ministeriums vergrößert werden. Dies würde allerdings eine Änderung des Berlin-Bonn-Gesetzes erfordern.

Abwägung

Erster Dienstsitz des Ministeriums ist Bonn, zweiter Dienstsitz ist Berlin. In Berlin werden durch die Abteilungen des Ministeriums gegenwärtig zwei Standorte genutzt. Zur Verbesserung der Arbeitsabläufe ist allein die Zusammenlegung an einem Standort sinnvoll und wünschenswert.

Im Berlin / Bonn-Gesetz ist lediglich geregelt, dass bestimmte Politikbereiche in Bonn angesiedelt werden sollen (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 Berlin / Bonn-Gesetz). Eine Aussage in welcher Form, ob als Ministerien oder auch als nachgeordnete Behörden, trifft das Gesetz nicht. Veränderungen in den Dienstsitzen einzelner Ministerien sind daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Ein Widerspruch zwischen Planung und Gesetz liegt nicht vor.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung

Das Planwerk Innenstadt ist eine verwaltungsinterne Vorschrift, die nicht als Planbegründung geeignet ist. Die Erfahrungen mit dieser Sonderplanung widersprechen im Übrigen den aufgezählten Planungszielen. Es geht nicht um nachhaltige Planung, sondern um Bodenversiegelung, es geht nicht um die soziale Mischung, son-

dern um Besserverdienendenghettos. Und natürlich kam das Planwerk bisher auch nicht ohne Abrisse aus.

Abwägung

Das Abgeordnetenhaus hatte am 27. Mai 1999 den vom Senat am 18. Mai 1999 beschlossenen Bericht über das Planwerk Innenstadt zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Senat hat ferner den in diesem Bericht beschriebenen Stand des Planwerks Innenstadt als überbezirkliche Planungsvorgabe beschlossen. Das Planwerk Innenstadt hat somit als beschlossene Planung Bedeutung für die verbindliche Bauleitplanung und ist als solche zu berücksichtigen.

Eine hohe bauliche Dichte in der Innenstadt entspricht dem Grundsatz des Planwerks Innenstadt, welches das Prinzip Innen- vor Außenentwicklung als wesentlichen Beitrag zur Realisierung einer nachhaltigen Stadtentwicklung benennt. Der Bereich der Berliner Innenstadt ist mit einer angemessenen großstädtischen Dichte zu entwickeln.

Am 11. Januar 2011 wurde durch den Senat das Planwerk Innere Stadt beschlossen. Das Planwerk Innere Stadt beruht auf dem 1999 vom Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt und ergänzt die Aussagen für Teile des Bereichs innerhalb des S-Bahn-Rings. Mit dem Planwerk Innere Stadt wird ein komplexer Planungsansatz verfolgt, bei dem es um die Berücksichtigung der Dynamik der Stadt(entwicklung) geht. Baulich bietet die innere Stadt kein einheitliches Bild, sie ist geprägt von unterschiedlichen Zeitschichten und den Brüchen der Geschichte. Das Planwerk Innere Stadt geht daher auf die Vielfalt unterschiedlicher Adressen und Kieze mit verschiedenen Chancen und Potenzialen ein. Hierdurch soll eine stärkere Ausdifferenzierung der Adressen und Teilräume als spezifische Qualität der Stadt erfolgen und vermittelt werden.

Die Aussagen in der Begründung wurden an das aktuelle Planwerk angepasst.

Die Planung wurde nicht geändert.

Fazit

Das Schreiben hatte keine Änderung der Planung zur Folge.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan I – 211

Zeitgleich zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan I – 211 statt. Insgesamt 21 Behörden (z. T. mehrere Fachämter) und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09. September 2010 um Stellungnahme und Äußerung, auch im Hinblick zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, gebeten.

Insgesamt gingen 18 Stellungnahmen ein. Die Anregungen und Hinweise bezogen sich im Wesentlichen auf

- die Eintragung eines Wegerecht
- den Leitungsbestand,
- die Übernahme von Abstandsflächen und Baulasten auf Bahnflächen und
- den Bodenschutz / Altlasten.

Außerdem enthielten die Schreiben technische Hinweise zum Bauen in Bahn- und Leitungsnähe.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Schreiben vom 28.09.2010

Stellungnahme

Der Bebauungsplan steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Die Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm sollten überarbeitet werden. Die dort genannten Vorgaben sind zum Teil aus dem alten LEPro.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es keine Hinweise. Umweltrelevante Informationen und Daten liegen nicht vor.

Abwägung

Die Hinweise führten zu Ergänzungen in der Begründung, Kap. I. 3.

Die Planung wurde nicht geändert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B, Schreiben vom 12.10.2010

Stellungnahme

Auch wenn die genaue Lage der Fläche, für die ein Wegerecht festgesetzt werden soll, noch nicht definierbar ist, ist eine entsprechende textliche Festsetzung zu formulieren. Diese Festsetzung muss – zumindest verbal – in der Planzeichnungsunterlage enthalten sein.

Abwägung

Die Anregung wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird eine Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, mit einer Breite von 12,5 m zwischen der Straße Kapelle-Ufer und der Margarete-Steffin-Straße festgesetzt. Die Belastung erfolgt später aufgrund dieser Vorbereitung durch Baulast oder dringliche Sicherung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Lage und Breite der Fläche sind zwischen dem Land Berlin und dem Bund abgestimmt und im Interesse des Ministeriums. Sicherheitsbedenken seitens der Bundesbehörden bestehen nicht.

Die Ausführungen in der Begründung wurden ergänzt.

Die Planung wurde geändert.

Stellungnahme

Im Kapelle-Ufer befinden sich beidseitig Radfahrstreifen. Sofern die im Bebauungsplan erwähnte Protokollzufahrt als Ladezone angedacht ist, ist zu beachten, dass diese unter Aufrechterhaltung der Radverkehrsanlagen nur mittels baulicher Anlagen zu realisieren ist. Voraussetzung ist, dass der Polizeipräsident in Berlin für das geplante Bundesministerium kein Sicherheitshaltverbot im Kapelle-Ufer für erforderlich erachtet. Sofern die Protokollzufahrt außerhalb des öffentlichen Straßenlandes angelegt und über entsprechende Zufahrten erschlossen werden soll, bestehen hierzu grundsätzlich keine verkehrlichen Bedenken. Die Lage der Zufahrten ist mit der Abt. VII abzustimmen.

Abwägung

Die Hinweise wurden in der Begründung, Kap. II. 6.5, ergänzt. Die Protokollzufahrt wird außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen. Die erforderlichen Abstimmungen zu den Zufahrten sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren.

Die Planung wurde nicht geändert.

Landesdenkmalamt, Schreiben vom 13.10.2010

Stellungnahme

Es sollte auf das Denkmalensemble Charité (Umgebungsschutz) hingewiesen werden.

Abwägung

Der Hinweis ist in Kap. I. 3 berücksichtigt.

Die Planung wurde nicht geändert.

Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) Berlin, Sachbereich 3 Wasserstraßenüberwachung, Schreiben vom 08.10.2010

Stellungnahme

Bei der Spree – Oder – Wasserstraße handelt es sich um Bundeswasserstraßen, für die die Verwaltungszuständigkeit der WSV des Bundes gemäß Artikel 87 Abs. 1 Satz 1 und Art. 89 Grundgesetz gegeben ist.

Im Textteil wird als Begrenzung des Bebauungsplanes die Spree angegeben. Die Uferwand bis zur Hinterkante Holm ist Eigentum der WSV. Die Uferwand darf nicht beplant werden. Für die bestehende Uferwand muss die Möglichkeit der Unterhaltung gesichert sein. Die Grenze im Planteil muss die Spree einschließlich seiner Uferbefestigung sein.

Abwägung

Der Hinweis wird dahingehend berücksichtigt, dass die geringe Teilfläche der Spree, einschließlich der Ufermauer, die sich im Plangebiet befinden, nachrichtlich als Wasserfläche übernommen werden. Die Grenze des Plangebietes wurde beibehalten, da die bisherige Geltungsbereichsgrenze lückenlos an die Grenze des festgesetzten Bebauungsplanes II – 200 b anschließt. Eine Übernahme der Neuvermessung in das Kataster und eine grundbuchliche Neuordnung der Flurstücke ist bisher nicht erfolgt.

Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Die Planung wurde geändert.

Stellungnahme

Bei der Grünplanung muss ausgeschlossen werden, dass Sichtbehinderungen (auch zu den Schifffahrtszeichen) für die Schifffahrt entstehen.

Abwägung

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die dem Hinweis widersprechen. Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche wird im Bebauungsplan nicht geregelt. Die Gestaltung der Uferpromenade ist bereits erfolgt.

Die Planung wurde nicht geändert.

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), Zentrale Leitungsverwaltung, Schreiben vom 04.10.2010

Stellungnahme

Es wird auf den Omnibuslinienverkehr im Plangebiet hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass die Omnibuslinien während der Bauzeit planmäßig verkehren können. Sollten Maßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Ortstermin anzuberaumen.

Abwägung

Auf den Linienverkehr wird in der Begründung, Kap. I. 2.3, hingewiesen. Die übrigen Hinweise sind in nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen.

Die Planung wurde nicht geändert.

DB Services Immobilien GmbH, Liegenschaftsmanagement, Schreiben vom 22.11.2010

Stellungnahme

Alle Grundstücke und Grundstücksteile über die die DB AG Verfügungsberechtigt ist, dienen im Allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck und sind als planfestgestellte Flächen zu verstehen.

Abwägung

Der Hinweis ist berücksichtigt. Die Flächen der DB AG wurden als Bahnflächen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Die Übertragung von Abstandsflächen und die Übernahme von Baulasten sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Abwägung

Entlang der Margarete-Steffin-Straße können die erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H nach § 6 der Berliner Bauordnung (BauO Bln) nicht eingehalten werden. Die zu erwartenden Abstandsflächen können durch eine künftige Bebauung an der Baugrenze bei Ausnutzung der zulässigen Traufhöhe bis maximal 4 m über der Straßenmitte liegen. Eine Übertragung der Abstandsflächen auf Bahnflächen erfolgt nicht, die Übernahme von Baulasten ist nicht erforderlich.

Eine mögliche Bauung innerhalb des Plangebietes setzt die Bauflucht der bereits realisierten Gebäude aus dem angrenzenden Bebauungsplan I – 210 entlang der Margarete-Steffin-Straße fort. Die Belange der Bahn werden hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt. Angesichts der Tatsache, dass für die Nutzungen in den S-Bahn-Bögen gegenüberliegende Nutzungen entstehen, die die Verwertbarkeit erhöhen, ist die Situation vertretbar. Die in den S-Bahnbögen zu erwartenden Nutzungen sind allein aufgrund der Erschütterungen eher solche, die nach der Bauordnung keiner Fenster bedürfen, wie z.B. Einzelhandel oder Lagerräume.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes – Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) sind durch die DB AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm von den Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Es gilt der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Abwägung

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die maßgeblichen Auslärmpegel für den Tageszeitraum entlang der Bahntrasse ermittelt und die Höchstwerte der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße für die Geschosse bei Neubebauung festgelegt wurden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde (Wohn- und) Arbeitsbedingungen können auch bei einer Überschreitung der Orientierungswerte gewahrt werden, da die zu berücksichtigenden passiven Schallschutzmaßnahmen, entsprechend der DIN 4109, als technische Baubestimmung in Berlin eingeführt worden sind und durch den Bauherren zu berücksichtigen sind. Ansprüche an die Bahn ergehen nicht.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Der Betrieb, die Unterhaltung und die Zugänglichkeit der Bahnanlagen sowie der Kabel und Leitungen müssen jederzeit möglich sein. Die Signalsicht, die Profilver-

heit als auch die Sicht auf vorhandene Bahnübergänge dürfen nicht eingeschränkt werden.

Abwägung

Der Betrieb, die Unterhaltung und die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen sind über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gegeben. Bahnübergänge sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. angrenzend auf dem Stadtbahnviadukt nicht vorhanden. Die übrigen Hinweise sind in nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen. Bauvorhaben innerhalb des Sondergebietes sind grundsätzlich mit der Bahn abzustimmen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Das Errichten, Betreiben und der Abbruch baulicher Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Für alle zu Schadenersatz verpflichtenden Ereignisse, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen stehen, haftet der Bauherr.

Vorhandene Leitungen der Bahn sind nicht zu überbauen.

Beleuchtungs- und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen jederzeit ausgeschlossen werden kann.

Abwägung

Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren. Bauvorhaben innerhalb des Sondergebietes sind grundsätzlich mit der Bahn abzustimmen.

Die Planung wurde nicht geändert.

DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 06.12.2010 (Ergänzung zur Stellungnahme vom 22.11.2010)

Stellungnahme

Für das Ausheben von Baugruben im Bereich der Bahnanlagen sind Zustimmungen der DB AG erforderlich, damit eine Senkung des Stadtbahnviadukts ausgeschlossen werden kann.

Grundsätzlich sind Rammarbeiten bei der Baugrubenherstellung zum Stadtbahnviadukt nicht möglich.

Abwägung

Die Hinweise sind in nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Weiterhin sind für alle Auf- und Anbauten an dem angrenzenden Stadtbahnviadukt Abstimmungen mit der Deutschen Bahn AG erforderlich.

Abwägung

Der Hinweis ist berücksichtigt. Auf- und Anbauten an dem angrenzenden Stadtbahnviadukt sind nicht beabsichtigt und würden der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entgegenstehen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Durch die Bebauung darf die Vermarktung der S-Bahnbögen nicht nachteilig beeinflusst werden, d.h. der Deutschen Bahn AG muss rechtzeitig mitgeteilt werden, welche Nutzungsarten in den S-Bahnbögen tatsächlich gestattet werden, so dass diese Nutzungen mit der geplanten Nutzung korrespondieren. Ein Verweis auf Einzelfallentscheidung im Baugenehmigungsverfahren ist vermarktungstechnisch nicht umsetzbar.

Eine Beschränkung der Zugänglichkeit zu den S-Bahnbögen ist nicht gewünscht.

Abwägung

Eine zukünftige Nutzung der S-Bahnbögen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, sofern sie nicht durch die Planfeststellung auf bahnaffine Nutzungen beschränkt wird.

Die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet sind in der textlichen Festsetzung Nr. 1 konkret benannt. Der Verweis auf die Einzelfallentscheidung bezieht sich ausschließlich auf die Nutzungen im Plangebiet und meint, dass alle weiteren in der TF 1 benannten Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen nur zulässig sind, wenn sie die Hauptnutzung – Bundesregierung – nicht beeinträchtigen. Das mögliche Spektrum weiterer Nutzungen ist in der TF 1 abschließend festgelegt, so dass hieraus keine Vermarktungshindernisse für die S-Bahnbögen resultieren.

Die Zugänglichkeit zu den S-Bahnbögen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt. Der Bebauungsplan sichert die öffentliche Verkehrsfläche der Margarete-Steffin-Straße angrenzend an die S-Bahnbögen. Die Zugänglichkeit zu den S-Bahnbögen wird durch die Neuanlage einer zusätzlichen Wegeverbindung von der Straße Kapelle-Ufer verbessert.

Die Planung wurde nicht geändert.

WGI GmbH i.A. der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG u.a. für GASAG Berliner Gaswerke AG, Schreiben vom 11.10.2010

Stellungnahme

Seitens der NBB bestehen zurzeit keine Planungen im Plangebiet. Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsanlagen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsanlagen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung

Dem beigefügten Plan entsprechend befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine im Betrieb befindlichen Leitungen der GASAG.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist.

Abwägung

Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Rahmen der erneuten Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird die Colt Technology Services GmbH angeschrieben und über die Planung informiert.

Die Planung wurde nicht geändert.

Vattenfall Europe Business Services GmbH, Schreiben vom 05.10.2010

Stellungnahme

Im Plangebiet befinden sich keine Kabellagen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Vattenfall Europe Wärme AG, Schreiben vom 23.09.2010

Stellungnahme

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Wärme Berlin. Eine Fernwärmetrasse (Nennweite DN 50) liegt in der Margarete-Steffin-Straße und ist für die Wärmeversorgung von Gewerbeobjekten in den S-Bahnbögen vorgesehen.

Abwägung

Die bestehenden Leitungstrassen liegen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zukünftige Trassen sollen ebenfalls innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

In der Begründung, Kap. I. 2.4, wird auf den Leitungsbestand hingewiesen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Für die geplante Bebauung liegt eine Anfrage zur Wärmeversorgung vor. Es ist beabsichtigt, die Fernwärmetrasse der Nennweite DN 100 in der Straße Kapelle-Ufer je nach Bedarf und Baufortschritt zu verlegen. Anbindepunkt für diese Trasse ist das vorhandene Fernwärmenetz in der Reinhardtstraße. Eine weitere Fernwärmetrasse der Nennweite DN 100 liegt in der Straße Kapelle-Ufer und endet an der westlichen Grenze des Plangebietes in der Straße Alexanderufer. Je nach Bedarf ist ein Weiterbau dieser Trasse in den Straßen Kapelle-Ufer oder Alexanderufer möglich.

Abwägung

In der Begründung, Kap. I. 2.4, wird auf den Leitungsbestand hingewiesen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Berliner Wasserbetriebe, Schreiben vom 07.10.2010

Stellungnahme

Trinkwasserleitungen befinden sich nicht im Plangebiet. Daher ist die Trinkwasserversorgung nach derzeitigem Leitungsbestand der Berliner Wasserbetriebe nicht möglich.

Die Wasserbereitstellung kann über die Trinkwasserversorgungsleitung DN 300 in der Reinhardtstraße erfolgen. Zur Erschließung ist die Berohrung im Kapelle Ufer und Weiterführung über die Hugo-Preuß-Brücke mit Anbindung an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 200 im Bereich Rahel-Hirsch-Straße / Friedrich-List-Ufer vorgesehen.

Trassenoptionen für Trinkwasserversorgungsleitungen DN 150 bis DN 200 in der öffentlichen Straße sind im Raumverteilungsplan angemeldet.

Eine Neuberohrung erfolgt aber nur bei Vorliegen von Hausanschlussanträgen. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.

Abwägung

Die Ausführungen in der Begründung, Kap. I. 2.4, werden aktualisiert.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Der Regenabfluss vom öffentlichen Straßenland und der anfallende häusliche Schmutzwasserabfluss kann vollständig in die Mischwasserkanäle des Mischsystems eingeleitet werden.

Der nur geringfügig verschmutzte Regenwasserabfluss von privaten Dachflächen und anderen geringfügig verschmutzten Flächen soll nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Hierfür sind folgende Lösungen grundsätzlich möglich:

- Entwässerungstechnische Versickerung des Regenwasserabflusses (Flächenversickerungen, Muldenversickerungen, Milden-Rigolen-Systeme, etc).
- Direkte Einleitung des Regenwasserabflusses in die Spree in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz. Dafür ist gegebenenfalls eine Sicherung von öffentlichen Flächen mit einem Leitungsrecht erforderlich.
- Ist eine Versickerung oder Einleitung in die Spree nicht möglich muss eine Zwischenspeicherung des Regenwasserabflusses von den privaten Flächen auf dem Grundstück und eine Drosselung des Regenabflusses erfolgen. Es ist von einer abzunehmenden Regenwassermenge von 10 l/s*ha bezogen auf die befestigte Fläche auszugehen. Die Prüfung und Kontrolle der Speicher- und Drosseleinrichtung obliegt der Bauaufsicht.

Abwägung

Auf die Möglichkeiten des Regenwasserabflusses wird in der Begründung, Kap. I. 2.4, hingewiesen. Die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes, die notwendigen Abstimmungen mit den Berliner Wasserbetrieben müssen im Zusammenhang mit der konkreten Planung für die Baukörper erfolgen. Die genannten Hinweise sind zu beachten.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Baumaßnahmen sind derzeit im Plangebiet nicht vorgesehen. Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes ist zu beachten, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss.

Abwägung

Der Hinweis zum Bauablauf ist im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen zu beachten.

Die Planung wurde nicht geändert.

Bundesnetzagentur, Schreiben vom 15.09.2010

Stellungnahme

Bei Bauvorhaben höher 20 m sollten die im Zusammenhang mit der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen durch die Richtfunkbetreiber eingeholt werden. Durch die Netzagentur werden die für das Plangebiet ermittelten Richtfunkbetreiber der im Bereich befindlichen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken und der Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen mitgeteilt. Richtfunkstrecken militärischer Anbieter sind nicht berücksichtigt.

Abwägung

Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden die Richtfunkbetreiber angeschrieben und über die Planung informiert.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Kenntnisse von Bebauungsplänen können für die Betreiber von Telekommunikationslinien von Interesse sein, um eigene Planungen durchzuführen. Es wird daher empfohlen, die in Berlin tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien sowie die Betreiber, die die Absicht zur Errichtung solcher Linien bekundet haben, zu beteiligen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sofern nicht bereits im Rahmen der o.g. Beteiligung erfolgt, besteht für die Betreiber von Telekommunikationslinien im Rahmen des Verfahrens die Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planung und zur Äußerung.

Die Planung wurde nicht geändert.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 08.10.2010

Stellungnahme

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Verkehrswege sollten so angepasst werden, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Abwägung

Die Leitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Es sind allgemeine Hinweise zum Schutz unterirdischer Telekommunikationslinien und –anlagen der Deutschen Telekom AG beigelegt.

Abwägung

Diese sind in den nachgeordneten Verfahren zu beachten.

Die Planung wurde nicht geändert.

BA Mitte von Berlin, Fb UmNat, Schreiben vom 25.01.2011

Stellungnahme

Teil Immissionsschutz: keine Einwendungen

Hinweis:

Beim Bau der festen Fahrbahn, Typ Berlin, auf dem Stadtbahnviadukt konnte die DB AG nachweisen, dass durch diesen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel < 3 dB(A) ansteigt, d.h. es lag keine wesentliche Änderung im Sinne des § 1 (2) der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vor. Die Deutsche Bahn AG war somit nicht zur Errichtung von Schallschutzwänden zur Seite des Charité-Geländes verpflichtet.

Mit dem Bau der geplanten Gebäude im Plangebiet besteht späterhin keine Freifeldausbildung des Schienenverkehrslärms Richtung Spree mehr, sondern es entstehen Reflexionen 1. Ordnung in Richtung Charité-Gelände, die zu einer weiteren Lärmbelastung des zu schützenden Krankenhausgebietes führen.

Abwägung

Die schalltechnische Beurteilung wurde um eine Reflexionsbetrachtung erweitert. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass der Ministeriumsneubau die Schallimmissionen an der maßgeblichen Süd-West-Fassade des Charité-Neubaus nur unwesentlich, von 72 dB(A) auf 73 dB(A) erhöht. Die maximale Pegelerhöhung von 1 dB(A) ist kaum wahrnehmbar. Die Erhöhungen treten in den geringer belasteten obersten Geschossen auf. In den meistbelasteten Geschossen beträgt die Erhöhung < 1 dB(A) und ist somit nicht wahrnehmbar. Auch unter Berücksichtigung der Schallreflexionen bleiben die Werte innerhalb des Lärmpegelbereiches V (71 bis 75 dB(A)) an der dem Viadukt zugewandten Fassade. Weitergehende Anforderungen an das Vorhaben des Ministeriums resultieren hieraus nicht.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Teil Bodenschutz / Altlasten:

Die gesamte Baufläche ist im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 10160 als Altlast i.S. des § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz eingetragen. Nördlich der Stadtbahnbögen liegen die Katasterflächen 6956 und 15980, die auf Grund von Boden- und Grundwasserverunreinigungen in das Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) aufgenommen wurden. Die Grundwasserfließrichtung ist zur Spree bzw. zum Humboldthafen gerichtet.

Im Boden wurden Belastungen mit Blei, Cadmium, Kupfer, Quecksilber, Zink und PAK festgestellt. Folgende Maximalgehalte wurden im Boden (in mg/kg) festgestellt: PAK 149, Blei 6.560, Kupfer 1305, Quecksilber 515, Cadmium 29, Zink 6.730.

Bodenluftuntersuchungen gaben auf der Fläche an 5 Messpunkten Hinweise auf erhöhte Konzentrationen mit Monoaromaten (BTXE). Ob diese Belastungen aus dem Boden oder aus dem Grundwasser stammen, lässt sich aufgrund der Grundwassernähe nicht sagen.

Im Grundwasser wurden Kontaminationen mit Mineralölen, adsorbierbaren halogenierten Kohlenwasserstoffen (AOX), Blei, Kupfer, Nickel, Cyaniden (sofern leicht freisetzbar), PAK und Pflanzenschutzmitteln der Gruppe der Triazine sowie in geringen Konzentrationen Trichlormethan und BTXE festgestellt. Im direkten Anstrom des Geltungsbereichs wurden 2010 Kontaminationen mit Monoaromaten, Phenolen und MKW festgestellt. In einer benachbarten Baustelle am Alexanderufer wurde während der Wasserhaltung u.a. Vinylchlorid (bis 4,5 µg/l) vorgefunden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Boden und das Grundwasser im Geltungsbereich partiell erheblich kontaminiert sind. Außerdem wurden auch im direkten Anstrom des Geltungsbereichs Grundwasserkontaminationen nachgewiesen.

Abwägung

Im Umweltbericht, Kap. II. 5.2.3, wird auf die vorliegenden Erkenntnisse hingewiesen.

Von den Bodenbelastungen gehen gegenwärtig keine akuten Gefährdungen aus. Es wird davon ausgegangen, dass eine Sanierung im Falle einer Bebauung technisch machbar und finanziell zumutbar ist. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Neubauten im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes errichtet.

Aufgrund der Grundstücksgröße und den auf dem Grundstück beabsichtigten Nutzungen (Bürogebäude mit ca. 1.000 Arbeitsplätzen, Ausstellungsflächen), dem aus der Nutzung resultierenden Stellplatzbedarf ist davon auszugehen, dass das Grundstück nahezu vollständig unterbaut (die Unterbringung von Stellplätzen ist ausschließlich in einer Tiefgarage zulässig) bzw. überbaut wird und damit im Rahmen der Baumaßnahmen (z.B. Erstellung der Baugrube) ein vollständiger Ausbau belasteter Schichten erfolgt.

Die Anordnung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen erfolgt dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Bei einem Umbau auf den Flächen / Entsiegelung der Flächen hat der Bauherr nach der Bauordnung für Berlin (BauOBl) für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise zu sorgen. Architekt und Bauleiter haben für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bzw. den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle zu achten. Diese Regelungen schließen auch die Beachtung und Einhaltung des Bodenschutzes mit ein. Generell ist eine Gefährdung i.S. des Arbeitsschutzrechts beim Bauen (Bodenaushub/Staub) bei Überschreitung von Schadstoffwerten der Zuordnungskategorie >Z 2 nach LA-GA TR Boden zu sehen (Arbeiten im kontaminierten Bereich). Ferner gibt es ab

dieser Zuordnungskategorie auch besondere und aufwendigere Entsorgungspflichten gemäß Abfallrecht.

In den Jahren 2008 / 2009 wurden im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung orientierende Altlastenuntersuchungen auf dem Grundstück durchgeführt. Grundlage für diese Untersuchungen bildete ein Schreiben des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Amt für Umwelt und Natur vom 29.11.2007 in welchem ausgeführt wurde, dass sich aufgrund der ehemaligen altlastenrelevanten Gewerbenutzungen und somit auch evt. nutzungsbedingte Verunreinigungen des Bodens ein Anfangsverdacht für das Grundstück ergibt. Bodenverunreinigungen u.a. durch Kriegsschäden an Gebäuden und in deren Umgebung sowie Anteile von kontaminierten Aufschüttungen sind nicht auszuschließen. Das Grundstück war zum Zeitpunkt des Schreibens nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert. Die durch den beauftragten Gutachter durchgeführte quasi Rasterbeprobung mittels Kleinbohrungen an 8 Stellen bis 6,0 m Tiefe hat für die orientierte Einschätzung der Altlastensituation auf dem Grundstück sowie zur Vorabstimmung des Verbringungsweges des anfallenden Aushubgutes keine Hinweise auf besondere Schadstoffbelastungen der Auffüllschicht und des darunter anstehenden gewachsenen Bodens ergeben. Die sandigen Auffüllungen, z.T. mit Schuttresten, sind aufgrund der festgestellten Sulfat-Gehalte als Z 1.1- bzw. Z 2-Material einzustufen und zu entsorgen. Die Ergebnisse der analysierten gewachsenen rolligen Böden unterhalb der Auffüllhorizonte im Tiefenbereich bis ca. 5 m unter Gelände zeigen keine Überschreitung der Z 0-Grenzwerte nach LAGA-Boden. Die erkundeten gewachsenen Böden sind nach LAGA als Z 0-Material einzustufen.

Im Rahmen der durchgeführten orientierenden Altlastenuntersuchung wurden aus einer temporären Messstelle (mittlerer Grundstücksbereich zum Kapelle-Ufer) am 24.10.2008 zwei Wasserproben entnommen und auf die Einleitparameter einer Grundwasserhaltung sowie auf Betonaggressivität entsprechend DIN 4030, Teil 2, untersucht. Die Ergebnisse der chemischen Analysen ergaben keine Hinweise auf erhöhte Schadstoffgehalte. Entsprechend den erzielten Ergebnissen kann die Ableitung des Förderwassers, sollten keine Ereignisse die Grundwasserqualität verschlechtern, in den Regenwasserkanal / Spree erfolgen. Die Analyseergebnisse auf Betonaggressivität zeigen, dass das untersuchte Grundwasser aufgrund des festgestellten Sulfatgehaltes von 260 mg/l als schwach betonangreifend einzustufen ist.

Diese Bodenverunreinigungen stehen der Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets der Zweckbestimmung ‚Bundesregierung‘ nicht entgegen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Eine vertiefende und aktuelle Untersuchung für das Plangebiet liegt nicht vor. Ebenso liegen die Bau- und Freiflächenstruktur sowie die Tiefenlage von Baukörpern nicht vor. Eine abschließende Stellungnahme, ob Hinderungsgründe für den B-Planentwurf vorliegen, kann deshalb derzeit nicht abgegeben werden. Es wird angeregt, ein Untersuchungskonzept von einem Fachgutachter vorzulegen, das die fehlenden Bewertungslücken schließt.

Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine unmittelbare Gefahr, geht von den Flächen gegenwärtig nicht aus. Es ist mit hoher Sicherheit davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, auf Grundlage einer vertiefenden und aktuellen Untersuchung, die Fragen eines möglichen Altlastenverdachts und ggf. zu ergreifender Maßnahmen abschließend geklärt werden können. Es liegen keine Erkenntnisse vor, die der Festsetzung eines Sondergebietes und dem beabsichtigten Bauvorhaben entgegen stehen. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Neubauten im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes errichtet. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei einem Neubau auf den Flächen / Entsiegelung der

Flächen der Bauherr nach der Bauordnung für Berlin (BauOBl) für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise zu sorgen hat. Architekt und Bauleiter haben für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bzw. den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle zu achten. Diese Regelungen schließen auch die Beachtung und Einhaltung des Bodenschutzes mit ein.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Bei einer möglicherweise geplanten Regenwasserversickerung in Versickerungsanlagen ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die Maßnahme keine schädliche Bodenveränderung i.S. des Bundes-Bodenschutzgesetzes verursacht wird. Das ist i.d.R. der Fall, wenn auf der Sickerstrecke die Parameter der Zuordnungskategorie Z 0 gemäß LAGA TR Boden eingehalten werden.

Abwägung

Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Regenentwässerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Als Teilplan der BEP 2004 wurde vom Bezirksamt (02.12.2008) und der Bezirksverordnetenversammlung (18.06.2009) der sog. Fachplan „Grün- und Freiflächen“ beschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, entlang der Spree, wird als Bestand der so genannte „Grüne Hauptweg Nr. 3“ dargestellt.

Abwägung

In der Begründung, Kap. I. 3., wird ein Hinweis auf den Fachplan und den Hauptweg Nr. 3 aufgenommen. Mit der Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ im Bebauungsplan kann der Darstellung im Fachplan entsprochen werden.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Zur Sicherung der nach der textlichen Festsetzung Nr. 7 vorzunehmenden extensiven Begrünung von mindestens 33 % der Dachflächen im Sondergebiet, sollte durch eine textliche Festsetzung geregelt werden, dass ein entsprechender Anteil der Dachfläche, erfahrungsgemäß muss das aufgrund von bauordnungsrechtlichen / technischen Anforderungen mehr als die zu begrünende Fläche sein, so auszubilden ist, dass diese Forderung erfüllt werden kann.

Abwägung

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Eine Regelung der Dachneigung ist hier nicht erforderlich, da eine Dachflächenbegrünung zwingend zu realisieren ist. Die Neigung der Dachflächen ist für mindestens für 33 % ihrer Fläche so auszubilden, dass eine Dachbegrünung erfolgen kann.

Die Planung wurde nicht geändert.

Fazit

Die Auswertung der Stellungnahmen hatte folgende Änderungen der Planung zur Folge:

- Übernahme einer geringfügigen Teilfläche der Wasserfläche im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze entsprechend der erfolgten Abstimmung,
- Festsetzung einer Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von 12,5 m, Anpassung der überbaubaren Fläche.

Änderungen im Rahmen der weiteren Planentwicklung

Änderungen im Bebauungsplan

- Verzicht auf eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche zugunsten erweiterter Baukörperfestsetzungen,
- Festsetzung der OK baulicher Anlagen im Plan,
- Änderung der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche in ‚öffentliche Uferpromenade‘.

Änderungen in den textlichen Festsetzungen

- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur vollständigen Unterbauung des Sondergebietes,
- Regelung des Heranbauens an die Baugrenzen parallel zur Margarete-Steffin-Straße,
- Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie entlang der östlichen Begrenzung der Straße Alexanderufer,
- Erhöhung der Zahl der oberirdischen Stellplätze auf 13.

Darüber hinaus erfolgten Änderungen in den Formulierungen der textlichen Festsetzungen.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan I – 211

Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung fand eine Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch statt. Insgesamt 24 Behörden (z. T. mehrere Fachämter) und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04. März 2011 um Stellungnahme und Äußerung, auch im Hinblick zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, gebeten. Aus Informationsgründen wurden die Unterlagen auch der Charité, Partnerschaften Deutschland ÖPP Deutschland AG und verschiedenen Betreibern von Richtfunkanlagen zugesandt.

Insgesamt gingen 24 Stellungnahmen, davon 5 Stellungnahmen außerhalb der Frist, ein. Die nicht fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung einbezogen. In 9 Stellungnahmen wurden keine Anregungen und Hinweise geäußert.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise in den übrigen Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf

- die südliche Abgrenzung des Geltungsbereiches,
- den Leitungsbestand,
- Anforderungen und zulässige Maßnahmen in Bahnnähe.

Darüber hinaus erfolgten allgemeine Hinweise zum Text.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Schreiben vom 29.03.2011

Stellungnahme

Der Bebauungsplan steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Es wird auf die Stellungnahme vom 28.09.2010 verwiesen. Hiernach sollten die Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm überarbeitet werden. Die dort genannten Vorgaben sind zum Teil aus dem alten LEPro.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es keine Hinweise. Umweltrelevante Informationen und Daten liegen nicht vor.

Abwägung

Die Stellungnahme vom 28.09.2010 wurde bereits in der Abwägung berücksichtigt. Die Ausführungen in der Begründung, Kap. I. 3., geändert.

Die Planung wurde nicht geändert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B, Schreiben vom 17.03.2011Stellungnahme

In der Begründung sollte auf die Überarbeitung des StEP Verkehr 2025 hingewiesen werden.

Abwägung

Die Anregung wird berücksichtigt. Die wesentlichen Aussagen des StEP Verkehr 2025 werden ergänzt.

Die Planung wurde nicht geändert.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Schreiben vom 04.04.2011Stellungnahme

Gegen die Planungsziele bestehen keine Bedenken.

Es wird empfohlen, Maßnahmen zu prüfen, die einen größeren Rückhalt von Niederschlagswasser im Plangebiet ermöglichen, um dadurch die Menge des in die Mischkanalisation abzuleitenden Niederschlagswasser zu reduzieren.

Es erfolgen Hinweise zur Grundwasserbenutzung, Beteiligungen an wasserrechtlichen Verfahren und zum Nachweis der Grundwasserverträglichkeit.

Abwägung

Regelungen zur Niederschlagswasser-Versickerung erfolgen im Bebauungsplan nicht, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass jetzt festgelegte Maßnahmen später auch umgesetzt werden können bzw. dem zukünftigen Konzept entsprechen.

Die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes bzw. die Festlegung von Maßnahmen, die einen größeren Rückhalt von Niederschlagswasser im Plangebiet ermöglichen, und die Abstimmung mit den zuständigen Behörden muss im Zusammenhang mit der konkreten Planung für die Baukörper zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Die genannten Hinweise sind zu beachten. Die Sicherstellung der Belange erfolgt über das Wasserhaushaltsgesetz. Auf die grundsätzlichen Möglichkeiten der Regenentwässerung wird in der Begründung, Kap. I. 2.4, hingewiesen (Flächenversickerung, Mulden-Rigolen, Einleitung in die Spree, Zwischenspeicherung).

Die Planung wurde nicht geändert.

Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) Berlin, Sachbereich 3 Wasserstraßenüberwachung, Schreiben vom 05.03.2011Stellungnahme

Die Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes sind durch den beabsichtigten o.g. Bebauungsplan randseitig betroffen. Bei der Spree – Oder – Wasserstraße handelt es sich um Bundeswasserstraßen, für die die Verwaltungszuständigkeit der WSV des Bundes gemäß Artikel 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist.

Die Grundstücksgrenze verläuft landseitig hinter der Uferwand. Entsprechende Grenzvermessungen sind bereits erfolgt. Weitere Flächen landseitig sollen mittels Tauschvertrag geregelt werden.

Abwägung

Eine geringe Teilfläche der Spree, einschließlich der Ufermauer, sind nachrichtlich in den Plan als ‚Wasserfläche‘ übernommen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Kap. II. 3 (S. 18) / Bebauungsplan

Die nachrichtliche Übernahme der Spree ist zu streichen. Die Plangebietsgrenze an der Spree ist hinter die Ufermauer zurückzunehmen. Die nachrichtliche Übernahme muss entfallen, da bereits Vermessungen im Uferbereich durchgeführt wurden und Verhandlungen zur Übertragung des Grundstückseigentums laufen.

Abwägung

Die südliche Planabgrenzung orientiert sich an bestehenden Flurstücksgrenzen. Für die Abgrenzung der Eigentumsgrenze des WSA im Plan erfolgten Abstimmungen zwischen dem Vermessungsamt Mitte und dem WSA. Die Grenze wurde mit Hilfe von Koordinaten in den Plan übernommen (Punkte 1 bis 14). Eine Übernahme der Neuvermessung in das Kataster und eine grundbuchmäßige Neuordnung der Flurstücke ist bisher nicht erfolgt. Im Bebauungsplan wird daher an der bestehenden Plangebietesgrenze festgehalten. Die südliche Plangebietesgrenze schließt zudem lückenlos an den südlich gelegenen festgesetzten Bebauungsplan II-200 b an.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Für die bestehende Uferwand an der Spree muss für das WSA Berlin (WSV) die Möglichkeit der Unterhaltung gesichert sein.

Abwägung

Es ist davon auszugehen, dass über die angrenzende öffentliche Grünfläche die Möglichkeit der Unterhaltung der Flächen des WSA gegeben ist.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Kap. I. 2.4 (S. 9 ff)

Für die direkte Einleitung von Regenwasser in die Spree – Oder - Wasserstraße ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich. Privatrechtlich ist ein Nutzungsvertrag mit dem WSA Berlin abzuschließen.

Abwägung

Der Hinweis wurde in der Begründung, Kap. I. 2.4, ergänzt.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Kap. I. 2.5 (S. 10)

Die Aussagen zu Flurstück 118 sind im Text unterschiedlich. Das Flurstück steht nicht im Eigentum der WSV. Die Aussage zur Spree ist korrekt.

Abwägung

Das Flurstück 118 ist im Eigentum des Bezirksamtes Mitte. Die Aussage, dass sich alle Flächen mit Ausnahme des Flurstücks 118 im Eigentum bzw. in der Verfügungsgewalt des Bundes befinden, bezieht sich auf die Flächen des Baugrundstücks.

Die Planung wurde nicht geändert.

Darüber hinaus erfolgten weitere Hinweise zum Text.

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), Zentrale Leitungsverwaltung, Schreiben vom 08.03.2011

Stellungnahme

Es wird auf die Stellungnahme vom 04.10.2010 verwiesen. Hier wurde auf den Omnibuslinienverkehr hingewiesen und Maßnahmen bei Umleitungen wegen des Baubetriebs benannt.

Abwägung

Die Stellungnahme vom 04.10.2010 wurde bereits in der Abwägung berücksichtigt. Die Ausführungen in der Begründung, Kap. I. 2.3, geändert.

Die Planung wurde nicht geändert.

DB Services Immobilien GmbH, Liegenschaftsmanagement, Schreiben vom 07.03.2011

Stellungnahme

Alle Grundstücke und Grundstücksteile über die die DB AG Verfügungsberechtigt ist, dienen im Allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck und sind als planfestgestellte Flächen zu verstehen.

Abwägung

Die (die Straße überkragenden) Flächen der DB AG werden als Bahnflächen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Das Errichten, Betreiben und der Abbruch baulicher Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Für das Ausheben von Baugruben im Bereich der Bahnanlagen sind Zustimmungen der DB AG erforderlich, damit eine Senkung des Stadtbahnviadukts ausgeschlossen werden kann. Grundsätzlich sind Rammarbeiten bei der Baugrubenherstellung zum Stadtbahnviadukt nicht möglich. Die Standsicherheit und die Funktionsfähigkeit aller beeinträchtigten oder beanspruchten Bahnanlagen sind ständig und ohne Einschränkungen, auch während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bahndämme dürfen nicht ab- oder untergraben werden.

Der Betrieb, die Unterhaltung und die Zugänglichkeit der Bahnanlagen sowie der Kabel und Leitungen müssen jederzeit möglich sein. Die Signalsicht, die Profelfreiheit als auch die Sicht auf vorhandene Bahnübergänge dürfen nicht eingeschränkt werden. Vorhandene Leitungen der Bahn sind nicht zu überbauen (s. hierzu Kabelmerkbblätter). Beleuchtungs- und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen jederzeit ausgeschlossen werden kann.

Für alle zu Schadenersatz verpflichtenden Ereignisse, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen stehen, haftet der Bauherr.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind in nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen (z.B. Beweissicherung am denkmalgeschützten Viadukt). Bauvorhaben und Baumaßnahmen innerhalb des Sondergebietes sind grundsätzlich mit der Bahn abzustimmen. Der Betrieb, die Unterhaltung und die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen sind über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gegeben.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Für Auf- und Anbauten an dem Stadtbahnviadukt sind Abstimmungen mit der DB AG erforderlich.

Abwägung

Auf- und Anbauten am Stadtbahnviadukt sind nicht beabsichtigt und würden der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entgegenstehen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Das Einleiten von Regenwasser in die Kanalisation muss für das Bahnviadukt weiterhin möglich sein, entsprechende Schachtanlagen und Anschlüsse dürfen nicht verändert bzw. überbaut werden.

Für die Be- und Entwässerungsleitungen sind eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der DB Netz dürfen nicht genutzt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Abwägung

Die Anlagen der Bahn werden nicht beeinträchtigt. Auf dem Grundstück sind eigene Entwässerungsanlagen zu errichten. Das Entwässerungskonzept ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Die Übertragung von Abstandsflächen und die Übernahme von Baulasten sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Abwägung

Entlang der Margarete-Steffin-Straße können die erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H nach § 6 der Berliner Bauordnung (BauO Bln) nicht eingehalten werden. Die zu erwartenden Abstandsflächen können bei Ausnutzung der zulässigen Traufhöhe bis maximal 4 m über der Straßenmitte liegen. Eine Übertragung der Abstandsflächen auf Bahnflächen erfolgt nicht, die Übernahme von Baulasten ist nicht erforderlich.

Eine mögliche Bauung innerhalb des Plangebietes setzt die Bauflucht der bereits realisierten Gebäude aus dem angrenzenden Bebauungsplan I – 210 entlang der Margarete-Steffin-Straße fort. Die Belange der Bahn werden hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt. Angesichts der Tatsache, dass für die Nutzungen in den S-Bahn-Bögen gegenüberliegende Nutzungen entstehen, die die Verwertbarkeit erhöhen, ist die Situation vertretbar. Die in den S-Bahnbögen zu erwartenden Nutzungen sind allein aufgrund der Erschütterungen eher solche, die nach der Bauordnung keiner Fenster bedürfen, wie z.B. Einzelhandel oder Lagerräume.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Die Aussage, dass bei einer Gastronomie-Nutzung keine Fenster erforderlich sind, ist nicht korrekt. Alle Arbeitsplätze – hier Gastraum / Küche – sind auch mit natürlichen Belichtungsverhältnissen auszustatten.

Abwägung

Die beispielhafte Aufzählung wird korrigiert. Gemäß § 48 Abs. 3 BauO Bln sind Verkaufsräume sowie Schank- und Speisewirtschaften ohne Fenster zulässig. Eine Versorgung mit Tageslicht wird durch diese gegenüber dem Abstandsflächenrecht speziellere Regelung bei diesen Nutzungen als nicht erforderlich bewertet. Auch wenn es durch den Neubau zu einer Verschattung zukünftiger Läden und Gastronomiebetriebe kommt, so verbleibt doch eine natürliche Belichtung. Die gesunden

Arbeitsverhältnisse werden somit durch die Abstandsflächenunterschreitung nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes – Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) sind durch die DB AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm von den Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Es gilt der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Auch auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ist vom Bauherren zu verzichten.

Abwägung

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in welcher die maßgeblichen Auslärmpegel für den Tageszeitraum entlang der Bahntrasse ermittelt und die Höchstwerte der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße für die Geschosse bei Neubebauung festgelegt wurden. Die angegebenen Schalldämmmaße stellen lediglich Anhaltspunkte dar, da zur konkreten Ausgestaltung der Schalldämmmaße des Bauvorhabens die Raum- und Fassadengeometrien bekannt sein müssen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde (Wohn- und) Arbeitsbedingungen können auch bei einer Überschreitung der Orientierungswerte gewahrt werden, da die zu berücksichtigenden passiven Schallschutzmaßnahmen, entsprechend der DIN 4109, als technische Baubestimmung in Berlin eingeführt worden sind und durch den Bauherren zu berücksichtigen sind. Ansprüche an die Bahn ergehen nicht. Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Erschütterungsschutz sind bei der Ausführung zu berücksichtigen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Durch die Bebauung darf die Vermarktung der S-Bahnbögen nicht nachteilig beeinflusst werden, d.h. der Deutschen Bahn AG muss rechtzeitig mitgeteilt werden, welche Nutzungsarten in den S-Bahnbögen tatsächlich gestattet werden, so dass diese Nutzungen mit der geplanten Nutzung korrespondieren und einer Monostrukturierung entgegen wirken.

Abwägung

Die Regelung der zukünftigen Nutzung der S-Bahnbögen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Zugänglichkeit zu den S-Bahnbögen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt. Der Bebauungsplan sichert die öffentliche Verkehrsfläche angrenzend an die S-Bahnbögen. Durch die Anlage einer zusätzlichen Wegeverbindung (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) mit Anbindung an das Charitégelände kann die Zugänglichkeit zu den S-Bahnbögen von der Straße Kapelle-Ufer deutlich verbessert werden.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Im B-Plan ist zu berücksichtigen, dass die fußläufige Verbindung nördlich der Bahnanlagen, außerhalb der Verkehrsflächen, über den nicht unterbauten Teil des Stadtbahnviadukts eingeschränkt werden könnte bzw. ganz entfällt, sobald die DB AG diese Flächen einer besonderen Nutzung (durch eine Entwicklung dieser Fläche) zuführen wird.

Abwägung

Eine fußläufige Querung durch den nicht unterbauten Teil des Viadukts entspricht der abgestimmten Lösung zwischen der Bahn, dem Hauptstadtreferat und der Charite zur Schaffung einer straßennetzunabhängigen Anbindung zwischen Humboldthafen / Kanal, Spree und Charite. Auch seitens des Max-Planck-Institutes wurde mehrmals auf die Notwendigkeit dieser Verbindung hingewiesen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Innerhalb der DB AG erfolgen derzeit Abstimmungen bezüglich zukünftiger Verwertung / Nutzung der angrenzenden S-Bahnbögen 261-274. Da hier eine Umwidmung von Kern- in Sondergebiet erfolgte, sind konkrete Sicherheitsanforderungen zu benennen, z.B. für den Einbau Fassaden / Fenster in die S-Bahnbögen.

Abwägung

Sicherheitsanforderungen für die benachbarten S-Bahnbögen resultieren aus der beabsichtigten Nutzung nicht. Notwendige Sicherheitsvorkehrungen sind auf dem Baugrundstück bei der Gestaltung der Baukörper bzw. der Anordnung der Nutzungen zueinander, in Abhängigkeit vom Grad der Öffentlichkeit, zu berücksichtigen. Die Baufläche, Sondergebiet, wird allseitig von öffentlich nutzbaren Straßenverkehrsflächen begrenzt. Darüber hinaus befinden sich bereits Büro- und Dienstleistungsnutzungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (östlich der Unterbaumstraße).

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Die Festlegung, dass im benachbarten Bereich keine weiteren oberirdischen Stellplätze (mit Ausnahme von 13 Stellplätzen) zulässig sind, schränkt die Nutzung der S-Bahnbögen erheblich ein.

Abwägung

Die Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen mit Ausnahme von Flächen für 13 Stellplätze für Protokolfahrzeuge, schwer Gehbehinderte oder Behinderte im Rollstuhl unzulässig sind, bezieht sich ausschließlich auf das Baugrundstück (Sondergebiet). Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen für die Flächen der Bahn, die Straßenverkehrsflächen bzw. für Flächen außerhalb des Plangebietes.

Die Planung wurde nicht geändert.

WGI GmbH i.A. der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG u.a. für GASAG Berliner Gaswerke AG, Schreiben vom 25.03.2011

Stellungnahme

Zurzeit bestehen keine Planungen im Plangebiet. Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsanlagen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsanlagen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung

Dem beigefügten Plan entsprechend befinden sich im Plangebiet keine im Betrieb befindlichen Leitungen der GASAG.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist.

Abwägung

Die Colt Technology Services GmbH wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben und über die Planung informiert. (Colt Technology verfügt nicht über Leitungsbestand im Plangebiet).

Die Planung wurde nicht geändert.

Vattenfall Europe Business Services GmbH, Schreiben vom 29.03.2011Stellungnahme

Im Bereich Margarete-Steffin-Straße befinden sich an den Flurstücken 135, 137, 139 und 141 Beleuchtungskabel. Für die geplante Bebauung sind umfangreiche Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Ein Plan ist in der Anlage beigelegt. Dem Schreiben ist die Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen beigelegt.

Abwägung

Auf die Beleuchtungskabel und die ggf. bestehende Notwendigkeit der Leitungsumverlegung wird in der Begründung, Kap. I. 2.4, hingewiesen. Über eine Umverlegung ist nach Vorlage einer Baukörperplanung zu entscheiden. Bis dahin ist davon auszugehen, dass der öffentliche Eigentümer zum Wohle der Allgemeinheit eine erforderliche Inanspruchnahme der Flächen in geeigneter Form ermöglichen wird. Weitergehende Regelungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Richtlinie ist bei späteren Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Vattenfall Europe Wärme AG, Schreiben vom 17.03.2011Stellungnahme

Es wird auf die Stellungnahme vom 23.09.2010 verwiesen. Hier wurde auf die bestehenden Fernwärmetrassen in den öffentlichen Verkehrsflächen und die Absicht, die Fernwärmetrasse in der Straße Kapelle-Ufer je nach Bedarf und Baufortschritt zu verlegen hingewiesen. Nach Bedarf ist auch ein Weiterbau in der Straße Alexanderufer möglich.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde bereits in der Abwägung berücksichtigt. Die bestehenden Leitungstrassen liegen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zukünftige Trassen sollen ebenfalls innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich. Die Ausführungen zu den Leitungsbeständen wurden im Begründungstext, Kap. I. 2.4, ergänzt.

Die Planung wurde nicht geändert.

Berliner Wasserbetriebe, Schreiben vom 10.03.2011Stellungnahme

Es wird auf die Stellungnahme vom 07.10.2010 verwiesen. Hier wurde darauf hingewiesen, dass die Wasserbereitstellung, nach Vorlage von Hausanschlussverträgen, über die Berohrung in der Straße Kapelle Ufer und Weiterführung über die Hugo-Preuß-Brücke mit Anbindung an die vorhandene Trinkwasserleitung im Bereich Rahel-Hirsch-Straße / Friedrich-List-Ufer erfolgen kann. Es wird auf die grundsätzlichen Möglichkeiten der Regenentwässerung hingewiesen.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde bereits in der Abwägung berücksichtigt. Die Ausführungen zu den Leitungsbeständen wurden im Begründungstext, Kap. I. 2.4, ergänzt.

Die Planung wurde nicht geändert.

Berliner Stadtreinigung, Schreiben vom 21.03.2011

Stellungnahme

Aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Es erfolgen Hinweise um die Zugänglichkeit zu den Einläufen, Gehwegen für die Reinigungsfahrzeuge zu gewährleisten. Auf die eventuelle Übernahme der ordnungsmäßigen (einschl. winterlichen) Reinigung von Gehwegflächen ohne Anlieger ist mit dem Tag der Verkehrsübergabe hinzuweisen.

Abwägung

Der Bebauungsplan trifft in Bezug zur Planunterlage keine Regelungen zu den Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die Straßen wurden bereits technisch endgültig hergestellt und dem Verkehr übergeben (Margarete-Steffin-Straße: 02.05.2005; Kapelle-Ufer / Rahel-Hirsch-Straße: 09.05.2005; Unterbaumstraße: 05.09.2005).

Die Planung wurde nicht geändert.

Bundesnetzagentur, Schreiben vom 30.03.2011

Stellungnahme

Bei Bauvorhaben > 20 m sollten die im Zusammenhang mit der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen durch die Richtfunkbetreiber eingeholt werden. Durch die Netzagentur werden die für das Plangebiet ermittelten Richtfunkbetreiber der im Bereich befindlichen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken und der Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen mitgeteilt. Richtfunkstrecken militärischer Anbieter sind nicht berücksichtigt.

Abwägung

Im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Richtfunkbetreiber angeschrieben und über die Planung informiert.

Die Planung wurde nicht geändert.

Stellungnahme

Kenntnisse von Bebauungsplänen können für die Betreiber von Telekommunikationslinien von Interesse sein, um eigene Planungen durchzuführen. Es wird daher empfohlen, die in Berlin tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien sowie die Betreiber, die die Absicht zur Errichtung solcher Linien bekundet haben, zu beteiligen.

Abwägung

Sofern nicht bereits im o.g. Rahmen beteiligt, bestand für die Betreiber von Telekommunikationslinien im Rahmen des Verfahrens die Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planung und zur Äußerung. Die Äußerungen werden in die Abwägung einbezogen. Eine gesonderte Information erfolgt hier nicht.

Die Planung wurde nicht geändert.

Berliner Feuerwehr, Schreiben vom 05.04.2011

Stellungnahme

Es wird auf die Notwendigkeit der Befahrbarkeit der Verkehrsflächen, die Zugänglichkeit des Grundstücks und notwendige Bewegungsflächen hingewiesen.

Abwägung

Es ist davon auszugehen, dass die erforderlichen brandschutztechnischen Vorschriften im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingehalten werden, da sie Gegenstand der Prüfung sind.

Die Planung wurde nicht geändert.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Schreiben vom 28.04.2011

Stellungnahme

Gegen die vollflächige Ausweisung des Blocks am Kapelle-Ufer als Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung Bundesregierung werden Einwendungen erhoben.

Es wird anerkannt, dass der Spreebogen aufgrund seiner zentralen Lage und guten Zuordnung zum Reichstag für Einrichtungen des Bundes gut geeignet ist. Allerdings ist auch dem Ziel Rechnung zu tragen, dass das Regierungsviertel mit seinen Einrichtungen sich nicht gegenüber dem umgebenden Stadt- und Freiraumgefüge abschließen soll. Die Parlament- und Regierungseinrichtungen sollen integrativer Bestandteil der großstadttypischen Berliner Strukturen sein. (Es folgt ein Verweis auf das Ergebnis des internationalen Wettbewerbs von 1992 zur städtebaulichen Gestaltung des Spreebogens, wonach das Band des Bundes auf der nördlichen Spree-seite in eine "normale Stadt", in die auch der neue Hauptbahnhof integriert werden sollte, eingebunden werden soll. Die "normale Stadt" sollte sich durch eine urbane und kleinteilige Nutzungsmischung auszeichnen.)

Das Gebiet des B-Plans, zwischen Stadtbahn und Spree gelegen, muss zwischen der Friedrich-Wilhelm-Stadt (Reinhardtstraße, Schiffbauerdamm) und dem neu entstehenden Stadtquartier am Hauptbahnhof sowie der nördlich anschließenden Europacity Verbindungsfunktionen gewährleisten und auch aus sich heraus Anziehungspunkte und Aufenthaltsqualitäten anbieten, die großstädtisches Leben an diesem exponierten Ort garantieren. Das Gebiet ist hervorragend geeignet, um hier kleinteilige Haustypologien mit Einzelhandel und Gastronomie in den Erdgeschossen, Büros und Wohnungen in den Obergeschossen zu entwickeln.

Für den Geltungsbereich des B-Plans I-211 wird daher ein erneuter städtebaulicher Wettbewerb mit folgenden Prämissen angeregt:

- Teilung der Fläche durch mindestens eine weitere öffentliche Straße.
- 40 % der Baufläche kann als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bundesregierung ausgewiesen werden. Hierbei sollen im EG öffentlich zugängliche Fremdnutzungen (Geschäfte, Gastronomie) und öffentliche Nutzungen des Ministeriums (Ausstellungsfläche, Informationen) angeordnet werden. Die Sicherheit soll ausschließlich gebäudetechnisch gelöst werden. Wie bei öffentlichen Bauten üblich, soll hierzu ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden.
- 60 % der Baufläche soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Hierbei sollen im EG durchgängig Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungen entstehen, der Wohnanteil soll 60 % betragen.

Es wird ausdrücklich betont, dass die Entwicklung weiterer Standorte für Bundesinstitutionen begrüßt und die besonderen Sicherheitsanforderungen hierbei verstanden werden. Allerdings muss gerade der Bereich zwischen Alexanderufer, Kapelle-Ufer und Margarete-Steffin-Straße die alte und die neue Stadt miteinander verbinden.

Abwägung

Die grundsätzlichen Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zur Nutzungsaufteilung können keine Berücksichtigung finden.

Gemäß § 247 Abs. 1 Baugesetzbuch soll den hauptstadtbedingten Belangen und den Erfordernissen der Verfassungsorgane in der Berliner Bauleitplanung besonders Rechnung getragen werden (§ 247 Abs. 3 und Abs. 8 BauGB). Der Bebauungsplan I-211 dient den Belangen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt Deutschlands und den Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben ergeben.

Der Flächenutzungsplan stellt das Baugebiet im Plangebiet als Sonderbaufläche mit Hauptstadtfunktion (H) dar. Sonderbauflächen mit Hauptstadtfunktion dienen vorrangig den Einrichtungen von Parlament und Regierung sowie anderen Hauptstadtfunktionen. Sie können, gemäß dem Grundsatz 2 für die Entwicklung von Bebauungsplänen, unter Beachtung des Vorrangs der Hauptstadtfunktionen und auf dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund auch für Wohn- und Mischnutzungen entwickelt werden (Förderung der Nutzungsmischung). Das ist hier nicht der Fall.

Die Änderung der Gebietsausweisung, verbunden mit der Ausweitung der Sondergebietsflächen, führt zurück auf eine Forderung des Deutschen Bundestages und beruht auf den im Gemeinsamen Ausschuss Bund / Berlin abgestimmten Raumprogrammen und dem daraus resultierenden zusätzlichen Bauflächenbedarf für Einrichtungen des Deutschen Bundestages. Die Bedarfsanforderung wurde in der Sitzung der Baukommission des Ältestenrats des Deutschen Bundestages am 15. Februar 1995 beschlossen. Die Vergrößerung der Sondergebietsflächen erlaubte es im Gegenzug, in mehreren der Sondergebiete Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausnahmsweise zuzulassen. Bezogen auf den Standort am Kapelle-Ufer hat der Deutsche Bundestag jedoch vor drei Jahren auf seinen Flächenanspruch zugunsten des Ministeriums für Bildung und Forschung verzichtet.

Der europaweite Aufruf zum Teilnahmewettbewerb zur Auswahl der Bieter für den Ministeriumsneubau als Öffentlich-Private Partnerschaft (ÖPP) wurde am 20. März 2010 veröffentlicht. Das Vergabeverfahren für die Auswahl des privaten Partners in der ÖPP soll im zweiten Quartal 2011 abgeschlossen werden.

Aus dem Raumprogramm des Bundesministeriums für Bildung und Forschung resultiert, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, wie den Gebäudehöhen, mit 11.300 m² überbaubarer Grundstücksfläche ein erforderlicher Grundstücksflächenanteil von rd. 63 %. Wohnnutzungen innerhalb dieser Grundstücksfläche stehen den besonderen Sicherheitsanforderungen der Ministeriumsnutzung entgegen. Der Bebauungsplan schafft indes die Voraussetzungen dafür, dass im Erdgeschoss des Ministeriums Läden und Gastronomie untergebracht werden können.

Die detaillierte Bau- und Nutzungsstruktur bleibt im Rahmen der Festsetzungen sowie sonstiger rechtlichen Erfordernisse der weiteren Entwurfsabstimmung vorbehalten.

Die übrigen, rd. 37 % des Grundstücks sollen öffentlich zugänglichen Nutzungen zur Verfügung stehen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäudes auf rd. 31 % der Grundstücksfläche. Zusammen mit dem öffentlichen Gehrecht auf einer von Überbauung freizuhaltenden Fläche zwischen dem Ministeriumsstandort und dem Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude (rd. 6 % der Grundstücksfläche) wird dem öffentlichen Charakter von Regierungssitzen in einer demokratischen Gesellschaft Rechnung getragen. Der öffentlich begehbare Freiraum stellt im Zusammenhang mit den gegenwärtig aufgewerteten Freiräumen auf dem Charitégelände (Neugestaltung Virchowweg als zentrale innere Achse, Neuanlage eines städtischen Platzes zwischen dem Max-Planck-Institut und dem Neubau mit Ausrichtung auf die westlich entstehenden Stadtviertel) die Anbindung an die umliegenden Quartiere sicher. Die Wegeverbindung wird zukünftig auch die

kürzeste Verbindung zwischen dem südlichen Teil des Charitégeländes und dem Hauptbahnhof darstellen.

Am Standort des vorgesehenen Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäudes ist neben dem angestrebten öffentlich nutzbaren Angebotsprofil die Unterbringung weiterer Nutzungen, wie die Schaffung eines nennenswerten Wohnanteils, nicht möglich.

Stellungnahme

Für die in der Innenstadt glücklicherweise umfänglichen Bundesliegenschaften ist zwischen Stadt und Bund ein Standortkonzept zu entwickeln, durch das einerseits die Entwicklungsbedürfnisse des Bundes großzügig gesichert werden, andererseits an städtebaulich sensiblen Stellen eine urbane Mischnutzung entwickelt wird, die die Bundesnutzungen in den städtischen Kontext integriert. Da dieses Thema von großer Bedeutung für das zukünftige "Zusammenleben und -wirken der Bundeshauptstadt in der Stadt Berlin" ist, sind Abgeordnetenhaus und Bundestag in geeigneter Weise einzubeziehen.

Abwägung

Die Anregung geht über den Gegenstand des Bebauungsplanes hinaus. Sie betrifft die Planungen und Liegenschaftsvermarktungsabsichten des Bundes bzw. der Bundesministerien, die Vereinbarungen zwischen Bund und Land sowie den Flächennutzungsplan und die Stadtentwicklungsplanung und sind im Bebauungsplan nicht zu lösen.

Wie oben dargestellt, resultiert das bestehende Standortkonzept für das Plangebiet und dessen Umgebung aus einem langjährigen Abstimmungsprozess zwischen den Institutionen des Bundes und des Senats von Berlin. Standortabstimmungen und -fixierungen für einzelne Nutzungen der Bundesregierung sind Bestandteil dieses Abstimmungsprozesses. In diesem Zusammenhang gilt die Anforderung, Planungssicherheit zu gewährleisten, sowohl für die Institutionen Berlins als auch für die des Bundes. Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung der Grundzüge dieses Bebauungsplanes nicht zu rechtfertigen.

Stellungnahme

Weiterhin wird an den Bund appelliert, einen Beitrag zum "bezahlbaren Wohnen" zu leisten. Die Neuerrichtung bezahlbaren Wohnraums in zentralen Lagen ist eine der gegenwärtigen Herausforderungen in den deutschen Metropolregionen, die Entwicklung neuer Modelle mit beispielgebendem Charakter; insofern durchaus eine Aufgabe für das BMVBS.

Abwägung

Für diesen Bebauungsplan hat die Anregung keine Relevanz, da innerhalb des Plangebietes keine Wohnnutzung vorgesehen ist. Die Anregung geht im Übrigen, wie oben dargestellt, über den Bebauungsplan hinaus.

Fazit

Die Auswertung der Stellungnahmen hatte keine Änderung im Plan zur Folge.

Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan I – 211

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch fand, nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin, Nr. 8 vom 25. Februar 2011, S. 308, und der Presse am 04. März 2011, in der Zeit vom 07. März bis einschließlich 07. April 2011 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Hauptstadtreferat – Dienstgebäude Brückenstraße 6 statt. In den Anzeigen wurde darauf hingewiesen, dass der landschaftsplanerische Fachbeitrag für den Spreebogen insgesamt und das Schalltechnische Gutachten mit ausliegen. Im Beteiligungszeitraum wurde der

Bebauungsplan-Entwurf zusätzlich im Internetauftritt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

In der Ankündigung wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht eingegangene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Entwurf des Bebauungsplans I - 211
- Begründung vom 03.03.2011
- Schalltechnischer Bericht zum Bebauungsplanentwurf I - 211, Stand: Januar 2011
- Schalltechnischer Bericht zum Bebauungsplanentwurf I - 211 – Reflexionen in Richtung Charité-Gelände, Stand: März 2011
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan II - 200, Innerer Spreebogen Berlin Tiergarten / Mitte

Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert. Es gingen drei schriftliche Stellungnahmen ein.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

(Die einzelnen Äußerungen in den Stellungnahmen wurden durchnummeriert, da z.T. in den Abwägungen aufeinander Bezug genommen wird.)

Äußerung (1)

zu Kap. I. 3: Die Ausführungen zum Planwerk Innere Stadt sind teilweise wenig inhaltlich fundiert. Gerade in den Teilen, die nahtlos aus dem Planwerk Innenstadt übernommen wurden, geht es nicht um Vielfalt der Kieze, sondern um Freiraum- und Grünflächenzerstörung sowie Blockrandbebauung.

Abwägung

Auch im Planwerk Innere Stadt ist als ein wesentliches Ziel, die nachhaltige Stadtentwicklung durch Innenverdichtung und durch Aktivierung innerstädtischer Entwicklungspotenziale, benannt.

Das Planwerk Innere Stadt übernimmt im Plangebiet die bisherige symbolhafte Blockdarstellung aus dem Planwerk Innenstadt, die im Rahmen weitergehender Planungen zu konkretisieren ist. Das Planwerk Innere Stadt soll zukünftig, stärker als bisher, die Dynamik und Veränderbarkeit von Planungen berücksichtigen. Es soll laufend aktualisiert, aber auch weiter entwickelt werden. Grundlage hierfür bilden die Ergebnisse von Rahmen- und Masterplänen, Wettbewerbs- und Gutachterverfahren sowie anderen kooperativen Verfahren.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich gesamtstädtisch bedeutsame Grün- und Freiflächen, die z.T. erst in den letzten Jahren entstanden sind (Platz der Republik, Spreebogenpark, Geschichtspark, Park am Moabiter Werder, ULAP-Park, Fritz-Schloß-Park und der Große Tiergarten). Darüber hinaus wurden weitere Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-200g planungsrechtlich gesichert.

Bei den Freiflächen im Plangebiet handelt es sich um Brachflächen, die gegenwärtig zu etwa zwei Drittel zum Abstellen von Pkw bzw. zu einem Drittel durch eine gastronomische Einrichtung (als temporäre Nutzung) genutzt werden. Die aus den geplan-

ten Nutzungen resultierenden Flächenbedarfe lassen, mit Ausnahme der Uferpromenade, die Anlage öffentlicher Grün- und Freiflächen im Plangebiet nicht zu.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (2)

Das Planwerk Innere Stadt entfaltet nach Aussage der Senatskanzlei keine Außenwirkung, es kann folglich die vorgestellten Planungen auch nicht nach außen hin begründen.

Abwägung

Das Abgeordnetenhaus hat am 11.01.2011 das Planwerk Innere Stadt zustimmend zur Kenntnis genommen. Damit ist es bei Planungen verwaltungsintern bindend zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen (§1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie § 4 Abs. 1 AGBauGB). Es geht nicht um „Außenwirkung“, sondern um Behördenverbindlichkeit im Gegensatz zu Verbindlichkeit gegenüber Privaten bzw. Bürgern.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (3)

zu Kap. II. 1. Angesichts dessen, dass der Standort Hannoversche Straße erst vor wenigen Jahren saniert wurde und der Standort Friedrichstraße eine eher überschaubare Größe hat, ist die Begründung 'wirtschaftliche Unterbringung' nicht nachzuvollziehen.

Abwägung

Durch den geplanten Neubau am Standort Kapelle-Ufer soll das Bundesministerium für Bildung und Forschung eine adäquate, funktionale und den Nutzeranforderungen genügende dauerhafte Unterbringung von 350 Büroarbeitsplätzen auf einer Liegenschaft erhalten. Dienstwege zwischen den Standorten sollen entfallen. Insgesamt sollen 1.000 Büroarbeitsplätzen geschaffen werden, so dass im Fall eines Umzugs, die derzeit noch in Bonn sitzenden Mitarbeiter untergebracht werden können und weitere Umzüge / Standortvorhaltungen entfallen.

Die Entscheidung, das Ministerium zukünftig in einem Neubau am Standort Kapelle-Ufer unterzubringen, trifft der Deutsche Bundestag. Gemäß § 247 Abs. 3 und 4 BauGB sind die Verfassungsorgane des Bundes legitimiert, diejenigen Anforderungen an die Bauleitplanung zu formulieren, die zur Erfüllung der ihnen durch das Grundgesetz zugewiesenen Aufgaben erforderlich sind.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (4)

Kap. II. 6.2. Es geht vor allem um die wirtschaftliche Unterbringung von bereits in Berlin vorhandenen Ministerialfunktionen. Eine besondere städtebauliche Bedeutung lässt sich daher nicht ableiten. Die massive Überschreitung der Vorgaben der BauNVO lässt sich so nicht begründen.

Abwägung

Besondere städtebauliche Gründe liegen vor, wenn eine besondere städtebauliche Idee in einer herausgehobenen Situation umgesetzt werden soll. Der Neubau eines Ministeriums stellt allein für sich schon einen besonderen städtebaulichen Grund dar (gemäß § 247 BauGB; s. hierzu auch Abwägung zu den Äußerungen (3), (9) und (15)).

Das Grundstück ist Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ gemäß § 165 f. BauGB mit dem Ziel im Zentrum von Berlin ein lebendiges Quartier zu schaffen und die Regierungs-, Verwaltungs- und Botschaftsgebäude in ein urbanes Umfeld einzubetten. Die Kompetenz des Bundes zur Repräsentation des Gesamtstaates ist verfassungsrechtlich festgeschrieben. Das festgestellte Erfordernis ergibt sich hier aus der Notwendigkeit, der Bundesregierung ausreichende und funktionale Nutzflächen für die Ansied-

lung eines Bundesministeriums – auch unter dem Aspekt der staatlichen Präsentation (Ausstellungsgebäude) – zu ermöglichen. Konkret resultiert das hohe Nutzungsmaß aus dem Raumprogramm des Bundesministeriums für Bildung und Forschung. Das Grundstück soll entsprechend dem aus dem internationalen Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Konzept von Schultes Architekten in städtebaulich und stadtgestalterisch angemessener Weise bebaut werden. Die verdichtete Bauweise in zentraler innerstädtischer Lage trägt dem allgemeinen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) Rechnung. (Siehe auch Ausführungen unter Pkt. II.6.2.)

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (5)

Warum die Planung sich an historischen Stadtgrundrissen orientiert, wäre zu begründen. Es ist unklar, von wem die kompakte Struktur gewünscht wird und warum.

Abwägung

Die Baukörper auf dem Grundstück sollen entlang der Straße Kapelle-Ufer weitgehend an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Damit soll gewährleistet werden, dass eine städtebaulich prägende Ausbildung der dem Spreebogen folgenden Bauflucht auch in diesem Abschnitt der Straße Kapelle-Ufer erfolgt. Die dem Spreebogen folgende Bauflucht ist eines der wichtigsten städtebaulichen Grundelemente der Neugliederung des Spreebogens insgesamt und geht auf das im Internationalen städtebaulichen Ideenwettbewerb Spreebogen 1993 prämierte Konzept zurück. Gegenüber dem landschaftlich offenen inneren Spreeraum mit dem eingeschriebenen „Band des Bundes“ ist auf der gegenüberliegenden Spreeseite eine neue Stadtkante vorgesehen.

Bereits 1856 existierte auf den Baublöcken östlich der Unterbaumstraße eine weitestgehend geschlossene Blockrandbebauung. Bis zum Jahr 1888 wurde eine geschlossene Bebauung entlang der Straße Alexanderufer errichtet, die bis 1910 auf den westlichen Abschnitt der Straße Kapelle-Ufer ausgedehnt wurde.

Die kompakte Struktur ist zur Realisierung des Raumprogramms für die beabsichtigten Nutzungen (Ministerium, Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude) auf dem Grundstück erforderlich.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (6)

Warum eine Orientierung an gründerzeitlichen Traufhöhen erfolgt, wird ebenfalls nicht begründet.

Abwägung

Die festgesetzte Traufhöhe entspricht zunächst den straßenseitigen Gebäudehöhen der bereits realisierten Bebauung östlich der Straße Unterbaumbrücke. Es ist Ziel, den städtebaulichen Zusammenhang der Bebauung nördlich des Spreebogens durch eine durchgehende bauliche Kante möglichst einheitlicher Traufhöhe zu erreichen. Eine Traufhöhe von 22 m über dem Gehweg entspricht hierbei dem traditionellen Maß konsistenter Berliner Innenstadtbereiche und dem städtebaulichen Konzept für das Parlaments- und Regierungsviertel, wonach für die nördlich an das Reichstagsgebäude angrenzenden Parlamentsgebäude eine Maximalhöhe von 22 m festgelegt wurde. Mit einer Gebäudehöhe von 22 m ordnen sich die nördlich gelegenen Regierungsgebäude der städtebaulichen Dominante - dem Reichstagsgebäude - unter. Die Höhe von 22 m ist Grundlage der bisherigen Planungen und realisierten Bauvorhaben. Die Neubauvorhaben fügen sich damit in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang ein.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (7) (der Hinweis wurde zweimal geäußert)

Bestehende Freiflächen können nicht als Ausgleich zur überhöhten Bebauungsdichte angesehen werden.

Abwägung

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet stellen einen ausgleichenden Umstand für die zu erwartende bauliche Dichte im Plangebiet dar. Ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist hier nicht erforderlich. Das Grundstück ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Für Eingriffe innerhalb eines Innenbereiches sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, soweit diese bereits ohne Bebauungsplan zulässig wären. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich nur für Bereiche, in denen der Bebauungsplan mehr zulässt, als die nach § 34 BauGB ohnehin zulässige Bebauung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche nicht über das zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinaus. Auch in Bezug auf die Höhe der geplanten Baukörper überschreitet das zulässige Maß nicht die Höhe der bereits realisierten und geplanten Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes. Damit besteht für die Flächen kein Kompensationserfordernis mehr.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (8)

Die Zahl der geplanten Tiefgaragenplätze ist nicht angegeben. Auch fehlt der Vergleich zu den Tiefgaragenplätzen an den bisherigen Standorten. Eine Abschätzung, ob der Neubau damit zu zusätzlichem Autoverkehr in der Innenstadt führt, der politisch nach StEP Verkehr nicht gewünscht ist, ist so nicht möglich. Die Abschätzung muss erfolgen.

Abwägung

Mit der Planung wird lediglich die Möglichkeit eingeräumt, auf dem Grundstück Stellplätze in Tiefgaragen und Garagengeschoßen in sonst anders genutzten Gebäuden bis zur maximalen Flächenausdehnung des Grundstücks zu errichten. Die Zahl der Stellplätze kann daher erst nach Vorlage der Gebäudeplanung benannt werden.

Die Verkehrsmengen in den angrenzenden Straßen Kapelle-Ufer, Alexanderufer und Margarete-Steffin-Straße sind im Umweltatlas, Karte Verkehrsmengen, und im Verkehrsmengenatlas noch nicht erfasst. Die gegenwärtige Verkehrsstärke in der Straße Kapelle-Ufer wurde aufgrund von Zählungen im Rahmen der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung (im Mai 2010) auf 8.900 Kfz pro Tag abgeschätzt. Die zukünftige Verkehrsbelastung (2015, Vorhaben berücksichtigt) auf der Straße Kapelle-Ufer wird mit 9.000 Kfz pro Tag nur geringfügig über dem Bestand (Schätzung des Gutachters) liegen. Für die Nebenstraßen Alexanderufer und Margarete-Steffin-Straße liegen keine aktuellen Erhebungen vor. Da sie keine Fortsetzung über die Invalidenstraße hinaus haben, werden sie auch zukünftig nur eine geringe Belastung aufweisen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (9)

zu Kap. III. 1. Der Hinweis auf den Bundespressestrand müsste dahingehend aufgegriffen werden, ob eine öffentliche Nutzung des erweiterten Spreeufers der Allgemeinheit nicht mehr dienen könnte, als der u.U. wirtschaftlich angezeigte Neubau. Eine Abwägung ist in der Planbegründung nicht zu finden.

Abwägung

Gemäß § 247 Abs. 3 und 4 BauGB sind die Verfassungsorgane des Bundes legitimiert, diejenigen Anforderungen an die Bauleitplanung zu formulieren, die zur Erfüllung der ihnen durch das Grundgesetz zugewiesenen Aufgaben erforderlich sind.

Durch die geplanten Festsetzungen wird eine innerstädtische, sehr gut erschlossene Fläche für eine bauliche Nutzung planungsrechtlich gesichert. Die Nutzung trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Städtebaulich stellt die Brachfläche mit temporären Nutzungen eine städtebaulich unbefriedigende Situation vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich erfolgten Baumaßnahmen im Umfeld, der Neugestaltung der Uferbereiche und Verkehrsflächen dar. Einer baulichen Verdichtung im erschlossenen Innenstadtbereich und der Stärkung Berlins als Bundeshauptstadt wird hier eindeutig der Vorrang vor der Beibehaltung der Zwischennutzungen gegeben. Ein privat gewerbliche Nutzung, wie es die Schank- und Speisewirtschaft ist, ist im Übrigen keine „öffentliche Nutzung“, auch wenn sie – wie gewerbliche Betriebe im Allgemeinen - zugänglich ist.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (10)

zu Kap. IV: Die Frage, warum der Bebauungsplan bisher nicht festgesetzt wurde, ist zweitrangig. Entscheidend ist, dass er in Missachtung des § 166 BauGB noch immer nicht festgesetzt ist.

Abwägung

Das Zügigkeitsgebot begründet eine gesteigerte Verantwortung der Gemeinde. Welcher Durchführungszeitraum einer Entwicklungsmaßnahme noch in Einklang mit dem Zügigkeitsgebot steht, lässt sich nicht abstrakt festlegen. Die Zeitspanne hängt von der Komplexität der Maßnahme ab. Die Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel“ ist mit 260 ha ein außergewöhnlich großes Vorhaben. Aufgrund der Vielzahl der Projekte und der unterschiedlichen Prioritäten der einzelnen Vorhaben ist eine längere Planungsphase einzelner Bereiche nicht auszuschließen.

Gemäß § 166 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde die Voraussetzungen zu schaffen, dass ein funktionsfähiger Bereich entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsteht. Voraussetzung hierfür war die Konkretisierung der Nutzungsabsichten. Innerhalb des Plangebietes haben sich in die Nutzungsabsichten für die Fläche mehrfach verändert. Die Bedarfsanforderung für weitere aus den Raumprogrammen resultierende Flächenbedarfe des Bundes wurde am 15. Februar 1995 im Deutschen Bundestag beschlossen. Vor drei Jahren hat der Deutsche Bundestag erst abschließend auf die Fläche zugunsten des Ministeriums verzichtet. In der Folge mussten die Entwicklungsabsichten an dem Standort überprüft und konkretisiert werden.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (11)

Die Herstellung von ehemaligen Verkehrsflächen erfordert eine Begründung. Diese Straßen hatten bisher keine verkehrliche Bedeutung. Ihre Lage und ihr Ausbau kann zudem nicht von der Funktion der Grundstücksnutzung getrennt werden. Die Herstellung hätte also im Rahmen des Bebauungsplanes geklärt werden müssen. Auch ein 'historisches' Straßenraster ist nicht automatisch für jede Funktion geeignet.

Abwägung

Die Abgrenzung und Aufteilung der Verkehrsflächen ergab sich aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept und aus den Analysen der Verkehrsverflechtungen zwischen dem Entwicklungsbereich mit dem übrigen Stadtgebiet und war bereits Gegenstand des Bebauungsplanes II-200.

Eine Querung im Bereich des historischen Stadtbahnviadukts ist durch die vorhandenen Unterbauungen nur im Bereich ehemals bestehender Straßen möglich. In den übrigen Bereichen gewährleistet die Wiederaufnahme des historischen Straßenrasters eine sinnvolle Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie gut nutzbare Bebauungstiefen der angrenzenden Grundstücke.

Für die Wiederherstellung gewidmeter Verkehrsflächen bedarf es keines Bebauungsplanes und keines formalen Verfahrens.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (12)

Der Entwurf des Bebauungsplans ist abzulehnen, da Abwägungen der Nutzungsinteressen und der zu berücksichtigten Schutzgüter nicht ausgewogen erfolgen.

Abwägung

Die Änderung der Gebietsausweisung von Kern- in Sondergebiet geht auf eine Forderung des Deutschen Bundestages zurück, weitere Flächen für die Bundesregierung gemäß dem zwischen Bund und Land abgestimmten Raumprogramm bereit zu stellen. Die Bedarfsanforderung wurde in der Sitzung des Deutschen Bundestages am 15. Februar 1995 beschlossen. Die Vergrößerung der Sondergebietsflächen erlaubte im Gegenzug, in mehreren Sondergebieten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausnahmsweise zuzulassen. Gemäß § 247 Abs. 3 und 4 BauGB sind die Verfassungsorgane des Bundes legitimiert, diejenigen Anforderungen an die Bauleitplanung zu formulieren, die zur Erfüllung der ihnen durch das Grundgesetz zugewiesenen Aufgaben erforderlich sind.

Städtebaulich stellt die Brachfläche mit temporären Nutzungen eine städtebaulich unbefriedigende Situation vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich erfolgten Baumaßnahmen im Umfeld, der Neugestaltung der Uferbereiche und Verkehrsflächen dar. Einer baulichen Verdichtung im erschlossenen Innenstadtbereich und der Stärkung Berlins als Bundeshauptstadt wird hier eindeutig der Vorrang vor der Beibehaltung der Zwischennutzungen gegeben.

Von einer baulichen Entwicklung sind insbesondere die Schutzgüter Boden und Grundwasser betroffen. In der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass durch die geplanten Festsetzungen eine innerstädtische, sehr gut erschlossene Fläche für eine bauliche Nutzung planungsrechtlich gesichert wird. Entscheidend für die Abwägung ist auch die Gegenüberstellung des zulässigen Planungsrechts (hier: § 34 BauGB) und des durch den Bebauungsplan ermöglichten Planungsrechts. Auch bei Nichtdurchführung der Planung ist auf dem Grundstück von einer möglichen Bebauung und einer anzunehmenden Versiegelung in annähernd gleicher Größenordnung auszugehen. Positive Veränderungen sind für das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (13)

Kap. I. 3: Dem Stadtentwicklungsplan Wohnen wird nicht entsprochen. Trotz prioritärem Raum wird ein großer Block ausschließlich für Büronutzung beplant, ohne Wohnanteil. Die Verödung nach Geschäftsschluss wird damit aktiv befördert.

Abwägung

Die Leitlinien des StEP Wohnen waren auf einen Zeitraum bis zum Jahr 2010 ausgerichtet. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung und weit darüber hinaus gab es nur eine stagnierende Wohnungsnachfrage. Aufgrund der Notwendigkeit der Bereitstellung weiterer Flächen für Bundeseinrichtungen haben sich die Zielvorstellungen für das Grundstück verändert. In der Begründung, Kap. Verfahren, wird im Detail darauf eingegangen.

Mit der Festsetzung Nr. 1 wird die Unterbringung von Läden und gastronomischen Einrichtungen gestattet. Zudem ist es Intention der Planung die Voraussetzungen zur Errichtung eines Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäudes zu schaffen, welches zu einer Belebung des Bereiches, auch in den Abendstunden, beitragen kann. Für die Unterbringung ergänzender Wohnflächen bestehen auf dem Grundstück keine Kapazitäten. Zudem ist die Nähe der Bahn zu berücksichtigen, die zu erheblichen Störungen der Wohnnutzung führen kann, zu berücksichtigen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (14)

Kap. I. 3: Dem Planwerk Innere Stadt wird nicht entsprochen. Die Errichtung von vier Baublöcken mit öffentlich nutzbaren Verbindungen dazwischen ist im Bebauungsplan nicht erkennbar.

Abwägung

Bei der Darstellung im Planwerk Innere Stadt handelt es sich, wie schon im Planwerk Innenstadt, um eine Chiffre, die für den Baublock lediglich das Ziel einer Blockrandbebauung mit der in Berlin typischen Höhe vorschreibt. Eine Konkretisierung muss im Rahmen weitergehender Planungen erfolgen.

Jedoch wird dem im Planwerk Innere Stadt angelegten Thema der Blockdurchwegungen und Durchlässigkeit des Bauvolumens sehr wohl durch die Verbindung zwischen Kapelle-Ufer und Margarete-Steffin-Straße (Charité) entsprochen, die im Übrigen zukünftig die kürzeste Verbindung zwischen der Charité und Hauptbahnhof darstellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans schließen die Schaffung weiterer Verbindungen und auch die Anlage öffentlich nutzbarer Platzflächen grundsätzlich nicht aus.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (15)

Die Umwidmung des Gebiets vom Kern- zum Sondergebiet liegt nicht im Interesse Berlins, sondern ausschließlich beim Bund. Weder sind hierzu Kompensationen dargestellt, noch ein gesamtheitliches Konzept erkennbar.

Kap. II. 4.2.11: Es trifft nicht zu, dass der Bund keine ausreichenden, bisher unbebauten Flächen in der Nähe besitzt (z.B. gegenüber Finanzministerium).

Abwägung

Zur Nutzungsänderung von Kern- in Sondergebiet s. Abwägung Äußerung (12).

Die Entscheidung, das Ministerium zukünftig in einem Neubau am Standort Kapelle-Ufer auf einem bundeseigenen oder in der Verfügungsgewalt des Bundes stehenden Grundstücks unterzubringen, trifft der Deutsche Bundestag. Gemäß § 247 BauGB sind die Verfassungsorgane des Bundes legitimiert, diejenigen Anforderungen an die Bauleitplanung zu formulieren, die zur Erfüllung der ihnen durch das Grundgesetz zugewiesenen Aufgaben erforderlich sind.

Die Entscheidungsprozesse zur Standortfindung erfolgten bundesintern. Es ist davon auszugehen, dass vor der Standortentscheidung verschiedenen Grundstücke hinsichtlich ihrer Eignung und Verfügbarkeit geprüft wurden.

Mit dem nunmehr gewählten Standort kann dem Ziel "Parlament der kurzen Wege" entsprochen werden.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (16)

Kap. II. 2: Der geplante Nutzungsanteil "Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude" wird zwar als Intention des Plans dargestellt, aber nicht zwingend festgeschrieben. Somit ist zu befürchten, dass bei anderen politischen Verhältnissen im Bund oder aber gesteigerten Sicherheitsbedürfnissen von diesem Nutzungsanteil wieder Abstand genommen wird. Der positive Nutzen für die Bevölkerung würde ersatzlos entfallen.

Abwägung

Das Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude ist Bestandteil der gegenwärtigen Koalitionsvereinbarung. Anderweitige Aussagen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht getroffen werden. Forschung stellt einen Schwerpunkt des anzusiedelnden Ministeriums dar. Von daher ist es nur folgerichtig, dass ein entsprechender

Standort als „Schaufenster“ für den Wissenschafts- und Innovationsstandort Deutschland in der Nähe des Ministeriums vorgehalten und umgesetzt wird.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (17)

Kap. II. 5.2.1: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind falsch dargestellt. Die Flächen weisen derzeit durchaus eine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Die Übergangsnutzung durch eine Strandbar stellt im Sommer eine erhebliche Aufenthaltsqualität und Aufwertung der Erholungsnutzung dar. Zudem ist das Gelände derzeit eingebettet in die umliegenden Erholungsflächen und wertet diese als Fixpunkt zum Verweilen auf.

Die Nutzung des Erdgeschosses z.B. für Cafes wird zwar mehrfach erwähnt, aber nicht festgeschrieben. Die Umsetzung ist nicht gewährleistet.

Die eng an die Stadtbahn rückende unangemessen hohe Bebauung verhindert eine touristische Nutzung der Stadtbahnbögen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Abwägung

Für die Betrachtung zu den Auswirkungen der Planung ist der zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung vorliegende Zustand zugrunde gelegt und mit dem gegenwärtigen Zustand abgeglichen worden. Die Flächen im Plangebiet besaßen zum Zeitpunkt der Planaufstellung bzw. der Planteilung keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es handelte sich um vegetationslose Brachflächen. Der kleine Grünzug, der auf der Nordseite der Spree von der Marschallbrücke entlang der ehemaligen Grenzanlagen verlief, endete in Höhe der jetzigen Kronprinzenbrücke. Das Gelände stellt sich gegenwärtig, trotz der Strandbar, als Brachfläche dar, die überwiegend zum Abstellen von Pkw genutzt wird, dar. Bei der „Strandbar“ handelte es sich von Anfang an nur um eine befristete gewerbliche Nutzung mit einem befristeten Pachtvertrag.

Es handelt sich hier, abgesehen von der Zweckbestimmung des Sondergebiets - Bundesregierung -, um einen Angebotsbaugebiet. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zur Zulässigkeit weiterer Nutzungen. Die Umsetzung / Einordnung obliegt nachfolgenden Konzepten. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Öffentlichen Grünfläche – Öffentlichen Parkanlage – wird in Vernetzung mit den anderen Öffentlichen Grünflächen in der Umgebung die Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit verbessert.

Bezogen auf die S-Bahnbögen entsteht eine Situation, wie sie in Berlin auch an anderen Stellen im Bereich der Stadtbahn anzutreffen ist. Durch die Sicherstellung einer öffentlichen Wegeverbindung kann die Zugänglichkeit zu den S-Bahnbögen gegenüber dem Bestand deutlich verbessert werden.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (18)

Kap. II. 5.2.10: Die dargestellte Ausgleichsbilanzierung, insbesondere der Verweis auf die Kompensationsmaßnahmen des B-Plans II-200, ist nicht zutreffend. Es ist festzustellen, dass die Ausgleichsmaßnahme "Spreebogenpark" keineswegs überwiegend umgesetzt ist. Der Spreebogenpark ist aufgrund des auf Bundes-Initiative bisher nicht erfolgten Rückbaus der Willi-Brandt-Straße nördlich und östlich Schweizer Botschaft nur stark eingeschränkt nutzbar.

Dementsprechend ist entweder eine erneute Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen, oder aber das aktuelle B-Planverfahren dazu zu nutzen, auf den Bund einzuwirken, den Rückbau genannter Straße und Herstellung des Spreebogenparks zu ermöglichen.

Abwägung

Zur Ausgleichsnotwendigkeit bzw. Überarbeitung der Ausgleichsbilanzierung s. Abwägung Äußerung (7).

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (19)

Kap. III. 1: Die "Aufnahme der vorhandenen Nutzungsstruktur" ist nicht erkennbar, ebenso wenig, wie dieser dem "vorhandenen baulichen Bestand im Umfeld Rechnung trägt". Eine "positive Auswirkung auf das Allgemeinwohl" ist nicht erkennbar, vielmehr werden dem Allgemeinwohl hochwertigste Flächen mit der Möglichkeit auf vielfältige öffentliche Nutzung und hochwertige Wohnnutzung im Kerngebiet entzogen.

Abwägung

Das in der Verfügungsgewalt des Bundes stehende Grundstück soll seiner städtebaulichen Bedeutung und Lage im Regierungsviertel entsprechend sowie seiner Ausweisung im Flächennutzungsplan ‚Sonderbaufläche Hauptstadtfunktion‘ gemäß entwickelt werden. Zur Umsetzung der im Gemeinsamen Ausschuss Bund / Berlin abgestimmten Raumprogramme ist die planungsrechtliche Sicherung weiterer Flächen erforderlich.

Durch die Fortsetzung der Blockrandbebauung, die Übernahme der Gebäudehöhe, der Gestaltung der Geschosse oberhalb der Traufhöhe wird die Einbindung der Neubebauung in die Umgebung sichergestellt. Eine Traufhöhe von 22 m über dem Gehweg entspricht dem traditionellen Maß konsistenter Berliner Innenstadtbereiche. Die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen zudem weitgehend den Regelungen im Bebauungsplan I – 210, östlich der Unterbaumstraße.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur den zulässigen Nutzungen werden die Voraussetzungen geschaffen, dass im Gebiet weitere Nutzungen, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, zulässig sind. Eine Konkretisierung muss im Zusammenhang mit der Bauplanung erfolgen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (20)

Die Begründung für eine Fläche von 1.223 m² (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) ist nicht haltbar. Die räumliche Aufteilung der Baufläche durch einen nicht überbaubaren Streifen (Breite 12,5m) in zwei "Hälften" (im Planwerk Innere Stadt sind vier Baublöcke ausgewiesen) sollte nachhaltig überprüft werden.

Durch die "vorzeitige Aufteilung" des Grundstückes wird den zukünftigen Wettbewerbsteilnehmern die Möglichkeit genommen, zukunftsorientierte und wegweisende Wettbewerbsentwürfe zu entwickeln.

Abwägung

Der Teilnahmewettbewerb zur Auswahl der Bieter für den Ministeriumsneubau als Öffentlich-Private Partnerschaft wurde am 20. März 2010 veröffentlicht. Grundlage für das Angebot bildete der östliche Teil des Baugrundstücks. Eine Gliederung des Gesamtgrundstücks war damit bereits vorgegeben. Aus dem Raumprogramm, in Bezug zu den zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen resultierte eine Grundfläche, die für die Nutzung des BMBF erforderlich ist. Das Ministerium wird zukünftig den Schwerpunkt auf dem Grundstück einnehmen.

Die Planung wurde nicht geändert.

Äußerung (21)

Die Begründung, um diese öffentliche Fläche, genau an dieser Stelle anzusiedeln, ist nicht nachvollziehbar. Sie hat an dieser Stelle keine städtebauliche und räumliche Wirkung. Nach Norden endet dieser nicht überbaubarer Streifen unmotiviert an

dem Viadukt, nach Süden gibt es keine Weiterführung als Fußgängerbrücke über die Spree.

Abwägung

Mit der Festsetzung soll eine straßennetzunabhängige Wegeverbindung zwischen der Spree, den S-Bahnbögen und dem Charitégelände hergestellt werden. Das Stadtbahnviadukt stellt in weiten Teilen eine stadträumliche Barriere dar. Im westlichen Abschnitt ist der Stadtviadukt nicht unterbaut, so dass hier die Durchlässigkeit zum Charitégelände gegeben ist und die Wegeverbindung nach Norden hin fortgesetzt werden kann.

Sowohl die städtebauliche Anordnung der Gebäude auf dem Charitégelände und die Öffnung der Gebäude nach Südwesten sowie die Freiraumgestaltung zwischen den Gebäuden sind auf den Bezug zu den angrenzenden Stadträumen hin ausgerichtet. Als kürzeste Verbindung zwischen dem Charitégelände und dem Hauptbahnhof wird der Weg über die nicht unterbaute Fläche des Stadtbahnviadukts bereits heute stärker als noch in der Vergangenheit genutzt. Über die geplante Verbindung kann zudem die Erschließung der S-Bahn-Bögen, von deren Nachnutzung nach Fertigstellung des Neubaus auf dem Charitégelände und Realisierung der Bundesbauten auszugehen ist, verbessert werden.

Die Planung wurde nicht geändert.

Fazit

Die Schreiben hatten keine Änderung der Planung zur Folge.

Änderungen im Rahmen der weiteren Planentwicklung nach der öffentlichen Auslegung

Änderungen im Bebauungsplan

- Herausnahme der planfestgestellten Bahnfläche angrenzend an die Margarete-Steffin-Straße und der sonstigen Fläche nördlich der Bahntrasse aus dem Geltungsbereich.

Es besteht kein Planungserfordernis zur Einbeziehung der Flächen, da diese bereits planfestgestellt sind oder für diese (nördlich der Stadtbahn) keine planerische Aussage vorgesehen war.

- Anpassung der Fläche, die mit einem Gehrecht zu belasten ist, (Fläche D) und der Baugrenzen beidseitig dieser Fläche an den zu realisierenden Entwurf.

Die Anpassung folgt der zwischenzeitlich erfolgten Konkretisierung der Umsetzung. Die Breite der Fläche D bleibt unverändert 12,5 m. Die Lage verschiebt sich geringfügig.

- Anpassung der im Plan verwendeten Buchstaben.

Die Anpassung wurde durch die Streichung der TF 4 erforderlich.

- Es wird zeichnerisch klargestellt, dass die zulässigen Bauhöhen und die zulässige GFZ in beiden Baukörperausweisungen gelten.

Die Änderung dient der Klarstellung.

Änderungen in den textlichen Festsetzungen

- TF 3: Streichung des ausnahmsweisen Verzichts auf Rücksprünge entlang der Margarete-Steffin-Straße oberhalb der Traufhöhe.

Im ausgewählten Entwurf ist eine entsprechende Ausnahme nicht erforderlich. Die Traufhöhe wird allseitig eingehalten.

- TF 4: Streichung der textlichen Festsetzung, die das Heranbauen an die

rückwärtigen Grundstücksgrenzen zum Inhalt hatte.

Da es sich im Plan um Baukörperausweisungen handelt, die den § 6 Abs. 8 BauO Bln anzuwenden ist, ist die TF 4 überflüssig.

- TF 6 und TF 9: Anpassung der Buchstaben.

Die Anpassung wurde durch die Streichung der TF 4 erforderlich.

- TF 10: Technische Anlagen wie Lüftungsanlagen und Kühltürme sind einzuhäusen.

Die Ergänzung dient der Klarstellung.

Durch die Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Den Vertretern der Bundesministerien für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Bildung und Forschung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und Partnerschaften Deutschland (ÖPP Deutschland AG) wurden die Änderungen im Bebauungsplan auf einem gemeinsamen Termin am 18. August 2011 erläutert.

Gegen die Änderungen wurden keine Einwände erhoben.

Mit Schreiben vom 13. Oktober 2011 wurden die Bahn AG und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VI, als betroffene Träger öffentlicher Belange, über die Änderungen informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Es wurden keine Bedenken gegen die Änderungen geäußert.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

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);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO – Baunutzungsverordnung) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. 692)

Anhang

Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet – Bundesregierung – dient der Unterbringung von Einrichtungen der Bundesregierung. Alle weiteren Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, sofern wesentliche Störungen dieser Hauptnutzung ausgeschlossen sind. Zulässig sind:
 - Einrichtungen der Bundesregierung und zugeordnete Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude
 - Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
2. Das Sondergebiet ist vollständig unterbaubar.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3. Im Sondergebiet – Bundesregierung – ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante nur eine Bebauung zulässig, die an den Verkehrsflächen in einem Winkel von 60° – gemessen an der vorderen Baugrenze – zurückgesetzt ist. Dies gilt nicht für Attiken, Terrassen- und Balkonbrüstungen; diese dürfen die festgesetzte Traufhöhe ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,4 m überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
4. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B und C sowie zwischen den Punkten G und H ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6. Im Sondergebiet – Bundesregierung – sind auf dem Baugrundstück Stellplätze und Garagen mit Ausnahme von Flächen für 13 Stellplätze für Protokollfahrzeuge, schwer Gehbehinderte oder Behinderte im Rollstuhl unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden. Einfahrten zu Tiefgaragen und Garagengeschossen sind nur von der Margarete-Steffin-Straße zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 4 BauNVO)
7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
(§ 9 Abs. 1 23 BauGB)
8. Im Sondergebiet sind mindestens 33 vom Hundert der Dachflächen extensiv zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9. Die Fläche D ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
10. Technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen und Kühltürme sind einzuhausen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB)

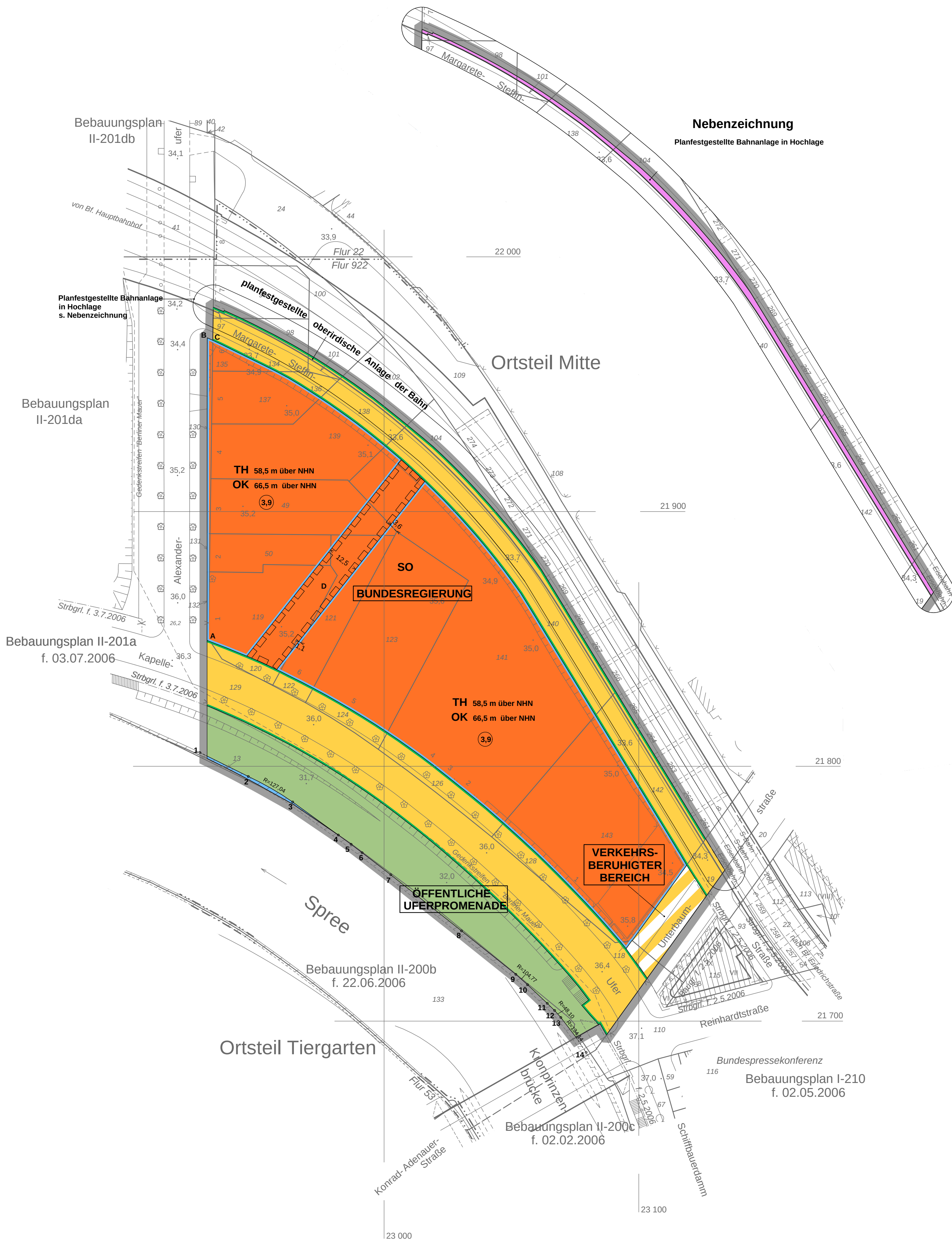
[illegible]

1. Das Sondergebiet – Bundesregierung – dient der Unterbringung von Einrichtungen der Bundesregierung. Alle weiteren Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, sofern wesentliche Störungen dieser Hauptnutzung ausgeschlossen sind. Zulässig sind:
 - Einrichtungen der Bundesregierung und zugeordnete Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude
 - Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.
2. Das Sondergebiet ist vollständig unterbarbar.
3. Im Sondergebiet – Bundesregierung – ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante nur eine Bebauung zulässig, die an den Verkehrsflächen in einem Winkel von 60° – gemessen an der vorderen Baugrenze – zurückgesetzt ist. Dies gilt nicht für Attiken, Terrassen- und Balkonbrüstungen; diese dürfen die festgesetzte Traufhöhe ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,4 m überschreiten.
4. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
5. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B und C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
6. Im Sondergebiet – Bundesregierung – sind auf dem Baugrundstück Stellplätze und Garagen mit Ausnahme von Flächen für 13 Stellplätze für Protokollfahrzeuge, schwer Gehbehinderte oder Behinderte im Rollstuhl unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden. Einfahrten zu Tiefgaragen und Garagengeschossen sind nur von der Margarete-Steffin-Straße zulässig.
7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
8. Im Sondergebiet sind mindestens 33 vom Hundert der Dachflächen extensiv zu begrünen.
9. Die Fläche D ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
10. Technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen und Kühltürme sind einzuhausen.

Koordinatenverzeichnis Koordinatensystem Soldner Berlin (Netz 88)		
Punktnummer	Y	X
1	22927.70	21805.44
2	22946.72	21796.02
3	22964.15	21786.02
4	22982.04	21773.05
5	22987.08	21769.40
6	22991.42	21766.10
7	23002.65	21757.44
8	23030.41	21735.41
9	23051.75	21718.35
10	23056.34	21714.29
11	23064.08	21706.98
12	23066.97	21704.20
13	23069.42	21701.44
14	23079.32	21687.74

Maßstab 1:1000

Planunterlage: ALK von Berlin 1:1000
Stand Januar 2011



Bebauungsplan I - 211

für das Gelände zwischen
dem Alexanderufer, der Stadtbahn,
der Unterbaumstraße und der Spree
sowie Teilflächen der Stadtbahn
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

[illegible]

Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung II

Abteilungsleiter
Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Die Verordnung ist am Senatorin
im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verköndet worden