

16. Wahlperiode

Vorlage – zur Beschlussfassung –

**Entwurf des Bebauungsplans II-200g (Moabiter Werder Nord – BMI)
für das Gelände zwischen der Straße Alt-Moabit, Moltkebrücke, Spree,
Verlängerung der Ingeborg-Drewitz-Allee, Ingeborg-Drewitz-Allee,
der Stadtbahn und dem Flurstück 447 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit**

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses können über die Internetseite

www.parlament-berlin.de (Startseite>Parlament>Plenum>Drucksachen) eingesehen und abgerufen werden.

Der Senat von Berlin
- Stadt II B 14 –
Tel.: 9025-2122

An das Abgeordnetenhaus von Berlin
über
Senatskanzlei – G Sen –

Vorblatt

Vorlage – zur Beschlussfassung –

über

Entwurf des Bebauungsplans II-200g (Moabiter Werder Nord – BMI)
für das Gelände zwischen der Straße Alt-Moabit, Moltkebrücke, Spree, Verlängerung der
Ingeborg-Drewitz-Allee, Ingeborg-Drewitz-Allee, der Stadtbahn und dem Flurstück 447 im
Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

A. Problem

Mit der Festlegung der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel“ sowie der Notwendigkeit der Neuordnung des stadträumlichen Bereiches wurde das Bebauungsplanverfahren erforderlich. Aber erst mit der Entscheidung, das Bundesministerium des Inneren auf dem nördlichen Moabiter Werder zu errichten, konnte in Abstimmung mit dem Bund das Verfahren zum Bebauungsplan weiter geführt werden. Neben einem Sondergebiet für die Bundesregierung sollen ein Wohngebiet, ein Kerngebiet, ein Gemeinbedarfsstandort für eine Polizei- und Feuerwache, Grünflächen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Teilflächen sind dem beplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zu ordnen. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage konnte die Polizei- und Feuerwache bereits gebaut werden. Die Erschließungsstraße wurde als Bestandstraße erneuert.

B. Lösung

Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens

C. Alternative/ Rechtsfolgenabschätzung

keine

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Die Investitionsausgaben für den Hochbau auf den Baugrundstücken ist nicht quantifizierbar.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind 184.410,-- € zu zahlen, die bei Kapitel 1210, Titel 11193 – Ausgleichsabgabe nach dem Naturschutzrecht – vereinnahmt werden. Dies ist durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

E. Gesamtkosten

Die Kosten (ohne private Hochbaumaßnahmen) ergeben sich aus nachstehender Übersicht:

1. Bebauungsplan (mit Umweltbericht und Gutachten)	160 T€
2. Freilegung von Grundstücken	6.821 T€
3. Straßenbau	816 T€
4. Uferbau	500 T€
5. Freiflächen	1.300 T€
a) Magnus-Hirschfeld-Ufer	790 T€
b) Kastanienrampe Ostseite mit Stadtplatz an E.-Abegg-Straße	430 T€
c) Stadtplatz am BMI	80 T€
6. Baumaßnahme Feuer- und Polizeiwache	11.978 T€
Summe	<u>21.575 T€</u>

Die unter 3., 4., 5. a) und 6. genannten Maßnahmen sind abgeschlossen. Alle Maßnahmen werden bzw. wurden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ finanziert. Ausgaben im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme, die nicht durch eigene Einnahmen der Entwicklungsmaßnahme gedeckt sind, werden aus Kapitel 12 20, Titel 894 43 - Entwicklungsmaßnahme Parlaments- und Regierungsviertel - finanziert. Der Bund beteiligt sich mit 64 v.H. an diesen Ausgaben (Einnahme bei Kapitel 12 20, Titel 331 22 – Zuwendungen des Bundes für sonstige Investitionen).

F. Flächenmäßige Auswirkungen

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 7,3 ha.

G. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bereich des Mischgebiets (MK) sowie der Gemeinbedarfsstandort sind gem. § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Hier fällt kein Eingriff in Natur und Landschaft an, der durch den Bebauungsplan für den verbleibenden Bereich vorbereitet wird. Das Planungskonzept sieht eine vollständige Umstrukturierung des Gebietes vor. Die Beeinträchtigungen der abiotischen und biotischen Komponenten des Naturhaushaltes werden im Umweltbericht ermittelt und dargestellt. Der Eingriff ist auszugleichen.

Der Ausgleich ist im Zusammenhang und Kontext des ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans II-200 zu beurteilen, aus dem der Bebauungsplan II-200g hervorgegangen ist. Innerhalb dieser großen Fläche wurden durch die Entwicklungsmaßnahme bereits Ausgleichsmaßnahmen durch Landschaftsbaumaßnahmen fertig gestellt (z. B. Spreeuferwege, Platz der Republik, Spreebogenpark). In einem kleinerem Umfang werden allerdings noch innerhalb des Bebauungsplanbereichs II-200g Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt (Bereich östlich der Kastanienrampe).

In der Betrachtung wird nun der über das alte Planungsmaß hinausgehende Eingriff bilanziert, da dieser nicht durch die durchgeführten bzw. ausstehenden Ersatzmaßnahmen gedeckt wird. Die somit ermittelte Eingriffsdimension beläuft sich auf 125 Wertpunkte im Sondergebiet sowie auf 10 Wertpunkte im Wohngebiet (nach Auhagen). Die Monetisierung dieser Wertpunkte ergeben 184.410,-- Euro, die für zweckgebundene Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bereich des „Döberitzer Grünzug“ vorgesehen sind. Ein städtebaulicher Vertrag sichert die Zahlung ab.

- H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg
keine
- I. Zuständigkeit
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Der Senat von Berlin
- Stadt II B 1 –
Tel.: 9025-2122

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei – G Sen –

Vorlage

- zur Beschlussfassung -

über

Entwurf des Bebauungsplans II-200g (Moabiter Werder Nord – BMI)
für das Gelände zwischen der Straße Alt-Moabit, Moltkebrücke, Spree, Verlängerung der Ingeborg-Drewitz-Allee, Ingeborg-Drewitz-Allee, der Stadtbahn und dem Flurstück 447 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus stimmt dem vom Senat am 14.09.2010 beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans II-200g (Moabiter Werder Nord – BMI) für das Gelände zwischen der Straße Alt-Moabit, Moltkebrücke, Spree, Verlängerung der Ingeborg-Drewitz-Allee, Ingeborg-Drewitz-Allee, der Stadtbahn und dem Flurstück 447 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit zu.

A. Begründung

siehe Anlage

B. Rechtsgrundlagen

§ 9 AGBauGB

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Die Investitionsausgaben für den Hochbau auf den Baugrundstücken sind nicht quantifizierbar.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind 184.410,-- € zu zahlen, die bei Kapitel 1210, Titel 11193 – Ausgleichsabgabe nach dem Naturschutzrecht – vereinnahmt werden. Dies ist durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

D. Gesamtkosten

Die Kosten (ohne private Hochbaumaßnahmen) ergeben sich aus nachstehender Übersicht:

1. Bebauungsplan (mit Umweltbericht und Gutachten)	160 T€
2. Freilegung von Grundstücken	6.821 T€
3. Straßenbau	816 T€
4. Uferbau	500 T€
5. Freiflächen	1.300 T€
a) Magnus-Hirschfeld-Ufer	790 T€
b) Kastanienrampe Ostseite mit Stadtplatz an E.-Abegg-Straße	430 T€
c) Stadtplatz am BMI	80 T€
6. Baumaßnahme Feuer- und Polizeiwache	11.978 T€
Summe	<u>21.575 T€</u>

Die unter 3., 4., 5. a) und 6. genannten Maßnahmen sind abgeschlossen.

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

Alle Maßnahmen werden bzw. wurden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ finanziert. Ausgaben im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme, die nicht durch eigene Einnahmen der Entwicklungsmaßnahme gedeckt sind, werden aus Kapitel 12 20, Titel 894 43 - Entwicklungsmaßnahme Parlaments- und Regierungsviertel - finanziert. Der Bund beteiligt sich mit 64 v.H. an diesen Ausgaben (Einnahme bei Kapitel 12 20, Titel 331 22 – Zuwendungen des Bundes für sonstige Investitionen).

184.410,-- € werden von Investoren für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gezahlt, die bei Kapitel 12 10, Titel 111 93 - Ausgleichsabgabe nach dem Naturschutzrecht - nachgewiesen werden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 7,3 ha.

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bereich des Mischgebiets (MK) sowie der Gemeinbedarfsstandort sind gem. § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Hier fällt kein Eingriff in Natur und Landschaft an, der durch den Bebauungsplan für den verbleibenden Bereich vorbereitet wird. Das Planungskonzept sieht eine vollständige Umstrukturierung des Gebietes vor. Die Beeinträchtigungen der abiotischen und biotischen Komponenten des Naturhaushaltes werden im Umweltbericht ermittelt und dargestellt. Der Eingriff ist auszugleichen.

Der Ausgleich ist im Zusammenhang und Kontext des ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans II-200 zu beurteilen, aus dem der Bebauungsplan II-200g hervorgegangen ist. Innerhalb dieser großen Fläche wurden durch die Entwicklungsmaßnahme bereits Ausgleichsmaßnahmen durch Landschaftsbaumaßnahmen fertig gestellt (z. B. Spreeuferwege, Platz der Republik, Spreebogenpark). In einem kleinerem Umfang werden allerdings noch innerhalb des Bebauungsplanbereichs II-200g Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt (Bereich östlich der Kastanienrampe).

In der Betrachtung wird nun der über das alte Planungsmaß hinausgehende Eingriff bilanziert, da dieser nicht durch die durchgeführten bzw. ausstehenden Ersatzmaßnahmen gedeckt wird. Die somit ermittelte Eingriffsdimension beläuft sich auf 125 Wertpunkte im Sondergebiet sowie auf 10 Wertpunkte im Wohngebiet (nach Auhagen). Die Monetisierung dieser Wertpunkte ergeben 184.410,-- Euro, die für zweckgebundene Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bereich des „Döberitzer Grünzug“ vorgesehen sind. Ein städtebaulicher Vertrag sichert die Zahlung ab.

Berlin, den 14. September 2010

Der Senat von Berlin

Klaus W o w e r e i t
.....
Regierender Bürgermeister

Ingeborg J u n g e – R e y e r
.....
Senatorin für Stadtentwicklung

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

Bebauungsplan (in Kopie) mit Begründung

Begründung
zum
Bebauungsplan II-200g

für das Gelände zwischen

der Straße Alt-Moabit, Moltkebrücke, Spree, Verlängerung der In-
geborg-Drewitz-Allee, Ingeborg-Drewitz-Allee, der Stadtbahn und
dem Flurstück 447

im Bezirk Mitte
Ortsteil Moabit

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	2
I Planungsgegenstand	7
1 Veranlassung und Erforderlichkeit	7
2 Plangebiet	7
2.1 Stadträumliche Einordnung	8
2.2 Bestand im Geltungsbereich und Realnutzung	8
2.2.1 Erschließung	8
2.2.2 Eigentumsverhältnisse	8
2.2.3 Altlasten	9
2.3 Planerische Ausgangssituation	9
2.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro), Landesentwicklungsplan LEP B-B	9
2.3.2 Flächennutzungsplan	10
2.3.3 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm	10
2.3.4 Stadtentwicklungsplanung	10
2.3.5 Planwerk Innenstadt	10
2.3.6 Bereichsentwicklungsplanung Mitte	11
2.3.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Mitte, Entwurf	11
2.3.8 Verbindliche Bauleitplanung	11
2.3.9 Denkmalschutz	12
II Planinhalt	13
1 Entwicklung der Planüberlegungen	13
2 Intention des Plans	14
3 Wesentlicher Planinhalt	14
4 Flächenbilanz	15
5 Umweltbericht	15
5.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	15
5.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind	16
5.2.1 Fachgesetze	16
5.2.2 Fachplanungen	18
5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
5.3.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	19
5.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	20
5.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	29
5.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	34
5.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	36
5.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)	38
5.3.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	40
5.3.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	47
5.3.9 Wechselwirkungen	48
5.4 Anwendung der Eingriffsregelung	48
5.4.1 Ersatzbedarf für geschützte Bäume im Kerngebiet	54
5.4.2 Umgang mit dem verbleibenden naturschutzfachlichen Kompensationserfordernis unter Einstellung der Gesamtmaßnahme des B-Planes II-200 „Innerer Spreebogen“	55
5.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	55
5.6 Zusätzliche Angaben	56
5.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	56
5.6.2 Hinweise zu Schwierigkeiten	56
5.6.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	56
5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	57

6	Begründung und Abwägung der Festsetzungen	58
6.1	Art der baulichen Nutzung	58
6.1.1	Sondergebiet „Bundesregierung“	58
6.1.2	Allgemeines Wohngebiet	58
6.1.3	Kerngebiet	59
6.1.4	Fläche für Gemeinbedarf	61
6.1.5	Fläche für besonderen Nutzungszweck	61
6.2	Maß der baulichen Nutzung	62
6.2.1	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	62
6.2.2	Abstandsflächen	66
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	68
6.2.4	Zahl der Vollgeschosse	69
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	69
6.4	Öffentliche Verkehrsflächen	71
6.4.1	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich	72
6.5	Stellplätze und Garagen	72
6.6	Öffentliche Grünflächen	73
6.7	Grünordnerische Maßnahmen	74
6.8	Immissionsschutz	75
6.9	Verwendung luftverunreinigender Stoffe	76
6.10	Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen	76
III	Auswirkungen des Bebauungsplans	76
1	Auswirkungen auf den Verkehr	76
2	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	76
IV	Verfahren	78
1	Aufstellung des Bebauungsplans II-200g, Teilung und Geltungsbereichsänderung	78
2	Teilung und Geltungsbereichsänderung	78
3	Frühzeitige Beteiligung der Bürger	78
4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan II-200, Teilung	78
5	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	79
6	Inhaltliche Änderungen nach der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und weiteres Verfahren	79
7	Fortsetzung des Verfahrens	80
8	Frühzeitige Information der Öffentlichkeit	80
9	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	80
10	Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	81
11	Änderungen im Rahmen der weiteren Planentwicklung	103
12	Geltungsbereichsänderung	104
13	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	104
V	Anhang	113
1	Textliche Festsetzungen	113

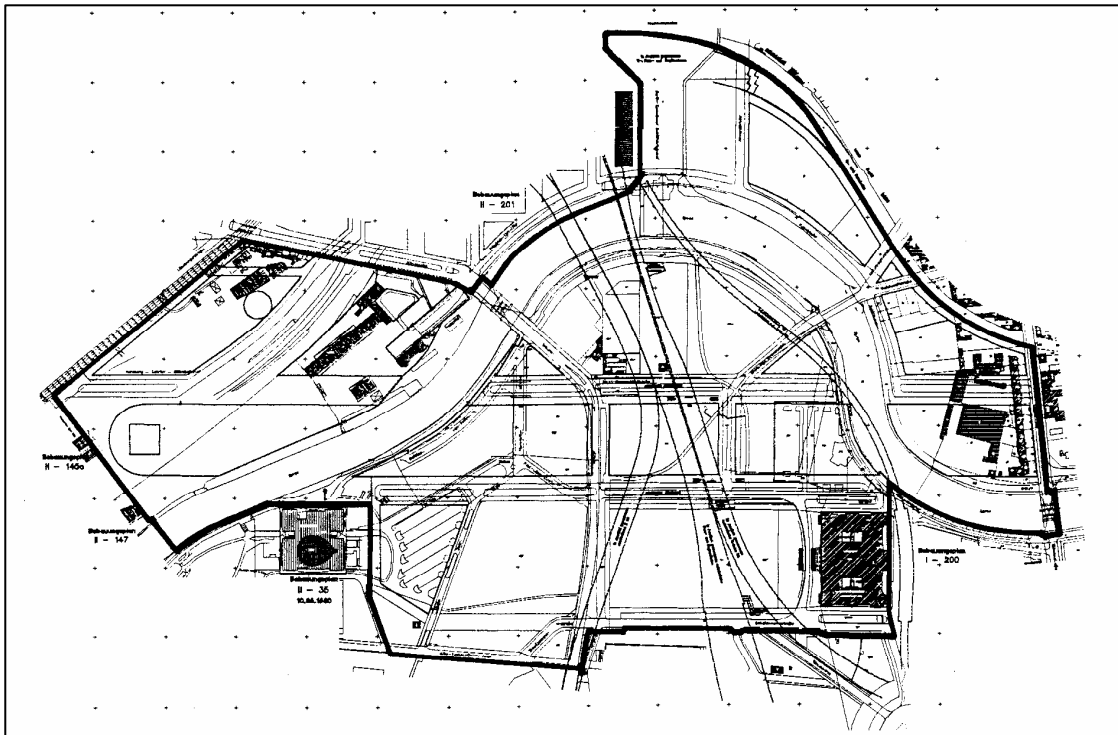


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans II-200 gemäß Beschluss vom 01.10.1993

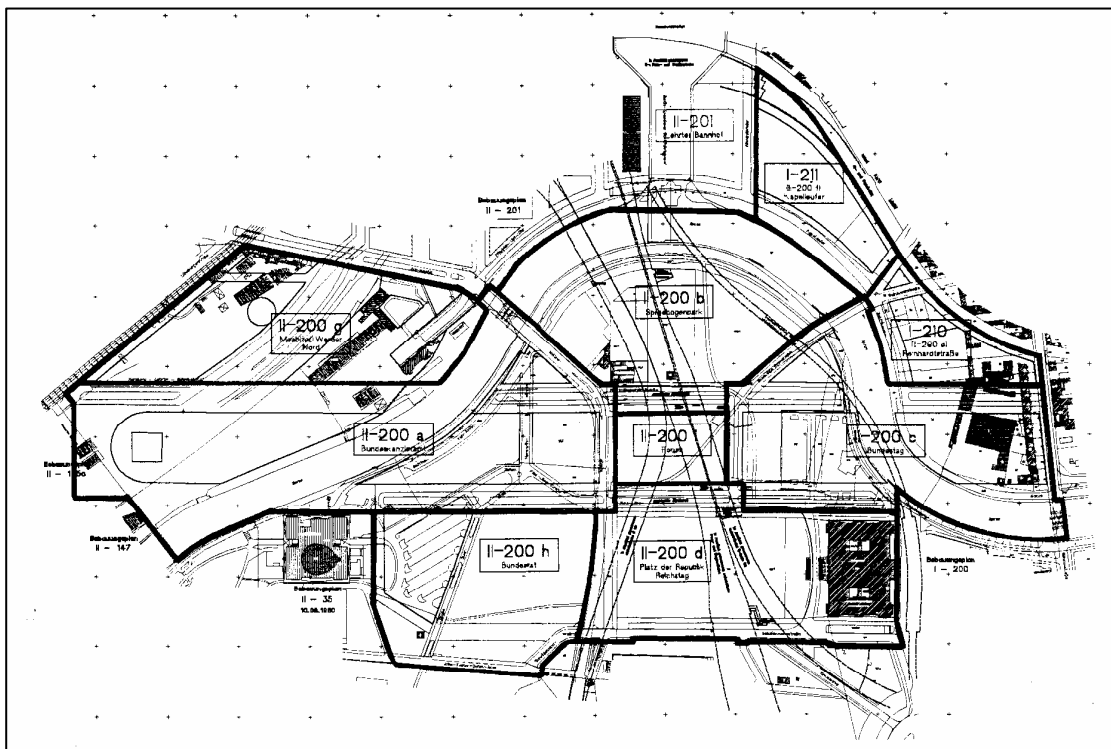


Abbildung 2: Geltungsbereiche nach Aufteilung in II-200 a, b, c, d, g, h, i und I-210, I-211

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 unterschiedlicher Struktur und Funktion 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 Gebäudeband 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 Zoo) 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 der Kongresshalle und 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 II-200g erfasst einen Ausschnitt des ursprünglich zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans II-200 'Innerer Spreebogen'.

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-200a 'Bundeskanzleramt'

II-200b 'Spreebogenpark'

II-200c 'Bundestag'

II-200d 'Platz der Republik, Reichstag'

II-200e 'Reinhardtstraße'

II-200f 'Kapelleufer'

II-200g 'Moabiter Werder Nord'

II-200h 'Bundesrat'

II-200i 'Forum'

bei gleichzeitiger Änderung der Geltungsbereichsgrenzen zu den Bebauungsplänen I-200 'Pariser Platz' und II-201 'Lehrter Bahnhof' (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-10 'Reinhardtstraße'

I-211 'Kapelleufer'.

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 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 ent-

schied 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 'Innerer Spreebogen', das nach Abschluss der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und 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
- 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 (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 und an Kapelleufer 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 Festsetzung von Wohnungsanteilen in den Kerngebieten und ausnahmsweise der Zulässigkeit von Wohnungen auch in den Sondergebieten soll einerseits 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 Planungsbereichs 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 Geltungsbereichs 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 vorgesehen. Zu nennen sind hier die Anlagen der Fern- und der Regional-Bahn, der U-Bahn und die Bundesstraße 96. Die Anlagen für den Nord-Süd-Verkehr sollen unterirdisch geführt werden. Diese Verkehrsanlagen sind planfestgestellt und werden nachrichtlich 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 bereits auf dem 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 / Kapelleufer) ist im Sommer 2005 dem Verkehr übergeben worden.

Alle übrigen Straßen und Brücken im Planungsgebiet 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 Planungsbereichs 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 Grüns 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 weitest gehenden 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 Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans 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 Plangebiet 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 Beschluss 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 übernommen.

I Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der 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 II-200g hervorging, geht auf den Beschluss des Deutschen Bundestages zur „Vollendung der Einheit Deutschlands“ vom 20. Juni 1991 zurück, 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 4. Juli 1993 für den Spreebogen die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einschließlich der zugehörigen Anpassungsgebiete „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ gemäß § 165 BauGB förmlich festgelegt. Seit diesem Zeitpunkt haben der Bundespräsident, der Deutsche Bundestag, der Bundesrat und die Bundesregierung 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 Bebauungsplan II-200g soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung baulicher Anlagen für das Bundesministeriums des Inneren im Sondergebiet auf dem Grundstück zwischen der Straße Alt-Moabit und der Ingeborg-Drewitz-Allee sichern sowie angrenzend öffentliche Parkanlage als Teil einer übergeordneten Grünverbindung, Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Polizei und Feuerwehr, ein Kerngebiet, ein allgemeines Wohngebiet, öffentliche Straßenverkehrsflächen und eine Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck innerhalb einer öffentlichen Parkanlage. Mit der beabsichtigten Realisierung eines Neubaus für das Bundesinnenministeriums zur wirtschaftlichen Unterbringung des Ministeriums soll das Regierungsviertel ergänzt werden.

Damit wird unter anderen auch den in § 247 Abs. 1 BauGB genannten Belangen, die sich aus den Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben ergeben, besonders Rechnung getragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABL. 1961 S. 742) als Nichtbaugebiet ausgewiesen. Die Ausweisung Nichtbaugebiet gilt als nicht übergeleitete Bebauungsplanfestsetzungen im Sinne des § 173 Abs. 3 BBauG.

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich demzufolge nach den Planersatzvorschriften des Baugesetzbuchs, den §§ 34 und 35 BauGB. Auf Grund der örtlichen Situation, insbesondere der weitläufigen Freiflächen westlich des Zollpackhofes, die von prägenden Bebauungen durch das Stadtbahnviadukt abgeschottet wirken, sind die unbebauten Flächen im westlichen Teil des Plangebietes dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB und die bebauten Flächen (Zollpackhof mit Polizei und Feuerwehr sowie Gaststätte), die am Bebauungszusammenhang der dem Hauptbahnhof zugewandten Flächen teilnehmen, dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu ordnen.

Die Planersatzvorschriften sind nicht geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten; insofern war für die Realisierung der Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Erforderlichkeit begründet sich auch aus dem Inkrafttreten der Verordnung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ am 17. Juni 1993 gemäß § 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

2 Plangebiet

Der ca. 7,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans II-200g befindet sich in zentraler Lage im Bezirk Mitte im Ortsteil Moabit und ist Teil des Parlaments- und Regierungsviertels.

Der Geltungsbereich wird im Norden von der Straße Alt-Moabit, die Teil des am 03. Juli 2006 festgesetzten Bebauungsplans II-201a (Hauptbahnhof) ist, begrenzt. Im Osten wird die Abgrenzung durch die Moltkebrücke und durch die Spree gebildet. Im Süden erfolgt die Abgrenzung an der Ingeborg-Drewitz-Allee. Im Osten und im Süden verläuft gleichzeitig die Geltungsbereichsgrenze des am 31. Mai 2005 festgesetzten Bebauungsplans II-200a (Bun-

deskanzleramt). Im Westen wird der Geltungsbereich von der Stadtbahn sowie dem angrenzenden Flurstück 447 begrenzt.

2.1 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage und ist Teil des Parlaments- und Regierungsviertel. Der nördlich an den Geltungsbereich angrenzende ehemalige Lehrter Bahnhof ist als Hauptbahnhof fertig gestellt worden. Hier halten neben der S-Bahn auch der Regional- und Fernverkehr. Südöstlich der Spree beginnt der innerstädtische Tiergarten, der eine wesentliche Funktion für die Naherholung übernimmt. Südlich des Plangebietes sind umfangreiche Wohngebäude errichtet worden. Westlich des Stadtbahnviaduktes beginnen ausgedehnte Wohngebiete in der für Berlin typischen Blockrandbebauung.

2.2 Bestand im Geltungsbereich und Realnutzung

Das äußere Erscheinungsbild des Geltungsbereichs II-200g ist hauptsächlich durch Freiflächen und brach liegende Flächen geprägt.

Im südwestlichen Teil ist der ehemalige provisorische Busparkplatz mit der aufgeschütteten Zufahrt von der Straße Alt-Moabit im Rahmen der Baufeldfreimachung sowie Altlastensanierung in 2010 abgebaut worden.

Im Zentrum befindet sich die zum ehemaligen Güterbahnhofsgelände hinunterführende mit Kastanien bestandene Rampe. Sie ist als ein das Areal wesentlich prägendes erhaltenswertes Element einzustufen.

Unmittelbar westlich der Moltkebrücke befindet sich der ehemalige Packhof, ein ursprünglich vom Zoll genutztes Gelände. Ein Gebäudeflügel des 1883 errichteten Hauptzollamts und die repräsentative Platanenallee der Zufahrt sind erhaltenswerte stadträumliche Elemente. Der vorhandene Gebäudeflügel ist in den errichteten Neubau für die Polizei und Feuerwehr baulich integriert worden. Die Platanenallee ist ebenfalls bei der Herstellung der Elisabeth-Abegg-Straße berücksichtigt worden. Das Spreeufer begleitet eine Promenade.

An den damaligen Güterbahnhof erinnert das als Gaststätte errichtete und bis heute so genutzte und unter Denkmalschutz stehende Gebäude Alt-Moabit 141 – Restaurant Paris-Moskau. Freiflächen mit Spontanvegetation und die Ausläufer eines Robinienwäldchens befinden sich im mittleren Bereich.

2.2.1 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die angrenzenden Straßen Alt-Moabit, Moltkebrücke, Ingeborg-Drewitz-Allee. Den Viadukt unterführend besteht ein weiterer Anschluss an die Lüneburger Straße.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über den nördlich gelegenen Hauptbahnhof mit S- und U-Bahn-, Regionalbahn- und Fernverkehr gegeben. Darüber hinaus stehen in den Straßen Alt-Moabit und Invalidenstraße verschiedene Buslinien zur Verfügung.

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Entsprechend der Grundstücksübertragungsvereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Berlin aus dem Jahr 1999 wurden mit Datum vom 29. Juni 2006 das Grundstück der Polizei und Feuerwehr, die Straßenverkehrsfläche der Elisabeth-Abegg-Straße, die öffentliche Parkanlage an der Spree, die Platzfläche nordöstlich der Polizei und Feuerwehr sowie das Grundstück der zukünftigen öffentlichen Parkanlage „Kastanienrampe“ mit einer Fläche von ca. 14.328 m² vom Bund an das Land Berlin übertragen. Die Grundbucheintragungen stehen noch aus. Das Areal des künftigen Bundesministeriums des Inneren (einschließlich des an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücks 447) sowie das geplante Kerngebiet und allgemeine Wohngebiet befinden sich im Eigentum des Bundes.

2.2.3 Altlasten

Zur Vorbereitung der ursprünglich geplanten Bundesgartenschau sowie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden auf dem Moabiter Werder verschiedene Untersuchungen zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen durchgeführt. Insgesamt liegt für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs auf dem Moabiter Werder eine hohe Bohrdichte durch Bodenuntersuchungen vor. Der Umgang mit den festgestellten Boden- und Grundwasserbelastungen wurde mit dem zuständigen Umweltamt abgestimmt.

Nähere Ausführungen zu Altlasten und deren Umgang damit siehe Umweltbericht Kapitel II 5.3.3.1.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro), Landesentwicklungsplan LEP B-B

Die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg wurde auf Grund geänderter Rahmenbedingungen grundlegend überarbeitet. Das neue **gemeinsame Landesentwicklungsprogramm LEPro** der Länder Berlin und Brandenburg ist am 01. Februar 2008 in Kraft getreten. Es bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung der beiden Länder die Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere den integrierenden **Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg LEP B-B**. Der neue Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg LEP B-B vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten.

Das **Landesentwicklungsprogramm** (LEPro) benennt im Sinne einer Koordinierungsfunktion für fachliche Planungen sowie einer Orientierungshilfe für raumbezogene Investitionsentscheidungen in § 2 (Entwicklung der räumlichen Struktur), in § 3 (Zentrale Orte) in § 5 (Berlin), in den §§ 9 und 10 (zentralörtliche Gliederung und Zentren), in § 16 (Siedlungsentwicklung) sowie in § 17 (Stadtentwicklung) 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 Gesamttraumes und in ihrer nationalen und internationalen Bedeutung gestärkt werden. Weiterhin heißt es in der Begründung zu § 1 Abs. 3: „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.“

Im **Landesentwicklungsplan Berlin / Brandenburg LEP B-B** ist das Plangebiet Teil des Siedlungsbereichs, des städtischen Kernbereichs Gebiet / Umfeld Hauptbahnhof sowie der Metropole. Gemäß Grundsatz 2.6 sollen über die oberzentralen Funktionen hinaus die Infrastruktur und die Standorte von metropolitenen Funktionen wie Entscheidungs- und Kontrollfunktion, Innovations- und Wettbewerbsfunktionen, Zugänglichkeit und Symbolfunktionen gesichert werden. Die Metropole Berlin hat zentralörtliche Bedeutung im europäischen Maßstab und ist u.a. als politisches Zentrum zu stärken.

In Berlin als Sitz von Bundespräsident, Bundestag, Bundesrat und Bundesregierung, von nationalen und internationalen Organisationen und Verbänden sind die Standorte metropolitenen Funktionen zu sichern und die Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer metropolitenen Funktionen auszubauen und weiterzuentwickeln.

Die Festlegung „Städtischer Kernbereich“ gemäß Grundsatz 4.8 Abs. 3 LEP B-B für das Gebiet / Umfeld Hauptbahnhof ermöglicht innerhalb des Stadtgebiets großflächigen Einzelhandel in ausgewählten integrierten Standortbereichen mit entsprechenden Qualitäten. Die raumordnerisch abschließend dargestellten der Städtischen Kernbereiche können in der gemeindlichen Entwicklungsplanung anhand der örtlichen Gegebenheiten und Potenziale konkretisiert werden.

Der Bebauungsplan ist an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. Nr. 54, S. 2666) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche mit Hauptstadtfunktion dargestellt. Aus Sonderbauflächen (Hauptstadtfunktion) können unter Beachtung des Vorrangs der Hauptstadtfunktionen und auf dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund zur Förderung von Nutzungsmischungen auch Wohn- und Mischnutzungen entwickelt werden (Förderung der Nutzungsmischung).

Im nordöstlichen sowie im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs sind Grünflächen dargestellt. Das Planungsgebiet liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar.

2.3.3 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm

In den Darstellungen des Flächennutzungsplans hat das Landschaftsprogramm (LaPro 94) Berücksichtigung gefunden. Zu den Inhalten des Landschaftsprogramms für den Geltungsbereich siehe Umweltbericht, Kapitel II 5.2.2.

2.3.4 Stadtentwicklungsplanung

Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 (StEP Zentren 2020)

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 Standort für Einzelhandel und Freizeit (StEP Zentren 2020) sieht für den Geltungsbereich kein Zentrum vor. Der nahegelegene Hauptbahnhof wird als Sonderfall eingeordnet, in dem auf Grund der überregionalen Bedeutung, der zentralen Lage und der hohen Passantenfrequenz ein größeres Verkaufsflächenvolumen vertretbar ist.

Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr, beschlossen im Juli 2003 und aktualisiert im Jahr 2009, definiert Leitlinien zur integrierten Verkehrspolitik, die die Mobilitätsbedürfnisse berücksichtigt, gleichzeitig Strategien aufzeigt, die unerwünschten Folgen des Verkehrs zu reduzieren.

Verkehrspolitisches Ziel für den Kern der Innenstadt, dem sogenannten Hundekopf, ist es, diesen weitgehend vom Durchgangsverkehr freizuhalten und eine Verkehrsaufteilung zwischen öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) und motorisierten Individualverkehr (MIV) in einem Verhältnis von 80 % zu 20 % anzustreben. Durchgangsverkehre sollen über einen inneren Straßenring zur Umfahrung der Stadtmitte und einem mittleren Straßenring zur Umfahrung der Innenstadt im Zuge des S-Bahnringes abgeleitet werden.

Die Stadtentwicklungsplanung 2015 enthält folgende Kennzeichnungen:

Die Straße Alt-Moabit gehört zum übergeordneten Straßennetz und ist als „örtliche Straßenverbindung (Stufe III)“ dargestellt.

Im Parkraumbewirtschaftungskonzept ist der Geltungsbereich Teil eines Gebiets mit intensiver Parkraumnachfrage (potenzielles Erweiterungsgebiet).

Das Entlastungskonzept Innenstadt sieht eine Entlastung von großräumigen und innerstädtischen Durchgangsverkehr vor.

Für den Prognosezeitraum 2025 ist grundsätzlich von einer rückläufigen Tendenz der Straßenverkehrsbelastungen auszugehen.

Die Ziele der Stadtentwicklungsplanungen wurden bei den Inhalten der Planung berücksichtigt.

2.3.5 Planwerk Innenstadt

Das Abgeordnetenhaus hat am 27. Mai 1999 (Drucksache 13 / 3776) das vom Senat am 18. Mai 1999 (Beschluss Nr. 2197 / 99) beschlossene „Planwerk Innenstadt“ als überbezirkliche Planungsvorgabe für die Berliner Innenstadt zustimmend zur Kenntnis genommen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans II-200g sieht das Planwerk Innenstadt im Ergebnis eines im Oktober 1998 durchgeführten Gutachterverfahrens eine Bebauung vor, die durch das Architekturbüro Assmann, Salomon und Scheidt entwickelt wurde. Die Idee des Entwurfs

fes beinhaltet zwei kompakte, parallel zum Bahnviadukt angeordnete Baufelder, in denen sich Baukörper und Freiräume zugleich blockartig und offen entwickeln. Die Feuerwache war zu diesem Zeitpunkt bereits fertig gestellt und wurde in den Entwurf integriert. Zwischen den Baufeldern liegt die historische „Kastanienrampe“, die von der Straße Alt-Moabit kommend in das Band des Bundes, hier in die mit vier Reihen Spreeeichen (*Quercus palustris*) bepflanzte Ingeborg-Drewitz-Allee mündet. Infolge der ungewissen Realisierung der ursprünglich geplanten städtebaulichen Struktur und der geplanten Ansiedlung des Bundesinnenministeriums auf dem Areal des Moabiter Werder wird eine Realisierung der im Planwerk Innenstadt vorgesehenen Bebauung für die geplante Sondergebietsfläche nicht mehr verfolgt. Die Kastanienrampe, die uferbegleitende Parkanlage, die Gaststätten Paris-Moskau und Zollpackhof sowie östlich der Kastanienrampe gelegenen Baufelder des Planwerks wurden bei der Planung berücksichtigt.

2.3.6 Bereichsentwicklungsplanung Mitte

Die am 18. November 2004 vom Bezirk Mitte beschlossene Bereichsentwicklungsplanung sieht für den westlichen Teil des Areals ein Sondergebiet mit Hauptstadtfunktion vor. Im zentralen Bereich sowie entlang der Spree sind Grünflächen dargestellt. An der Straße Alt-Moabit ist ein Kerngebiet dargestellt, dass von einer Fläche für Gemeinbedarf auf der westlichen, südlichen und nördlichen Seite ummantelt ist mit einer südwestlich angrenzenden Wohnfläche.

Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen der Bereichsentwicklungsplanung.

2.3.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Mitte, Entwurf

Der Entwurf des für den Bezirk Mitte vorliegenden Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes stellt für den nahegelegenen Hauptbahnhof im Berliner Zentrenkonzept ein Sonderstatus fest. Im Entwurf heißt es:

„Er besitzt als Zentrum keinen eigenen Einzugsbereich und ist im StEP Zentren zwar als Einzelhandelsstandort erwähnt, aber nicht als Zentrum verzeichnet. Auf Grund seiner besonderen Lage in der Mitte der Stadt und seiner Bedeutung als Verkehrsknotenpunkt wurden erhebliche Einzelhandelsflächen auch über den eigentlichen Reisebedarf hinaus realisiert. Wegen seiner isolierten Lage entzieht sich der Hauptbahnhof jedoch den üblichen Kriterien für die Ausweisung von Zentren.

Mit einer Verkaufsfläche von ca. 11.000 m² übersteigt er die übliche Größe von Ortsteilzentren, die in der Regel eine Verkaufsfläche zwischen 5.000 und 10.000 m² aufweisen sollen. Die im Rahmen der Entwicklung im Bahnhofsumfeld zusätzlich geplanten Verkaufszahlen werden diesen Wert erhöhen.

Damit ist eigentlich bereits die für ein Stadtteilzentrum übliche Größenordnung von ca. 10.000 bis 20.000 m² erreicht. Da jedoch im Umfeld des Hauptbahnhofs ein entsprechendes Einzugsgebiet fehlt, die für ein Stadtteilzentrum notwendigen ergänzenden Angebote fehlen und eine Ausweisung als Stadtteilzentrum die bestehenden Zentren, insbesondere das Stadtteilzentrum Turmstraße, noch stärker schwächen würde, sollten die Angebote am Hauptbahnhof weitgehend auf den jetzt vorhandenen Bestand und durch die Bebauungsplanung vorgesehenen Entwicklungen beschränkt werden. Dies würde auch im Falle einer Ausweisung als Ortsteilzentrum gelten. Weitere großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollten aus diesem Grund nicht zugelassen werden.“

2.3.8 Verbindliche Bauleitplanung

Baunutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABL. 1961 S. 742) als Nichtbaugelände ausgewiesen. Da die Bereiche, die im Baunutzungsplan keinen Baugebietsausweisungen bzw. keinen Inhalten gemäß § 9 Abs. 1 des BBauG entsprachen und insoweit gemäß § 173 Abs. 3 BBauG nicht übergeleitet werden konnten, ist der Geltungsbereich dem § 34 BauGB oder dem § 35 BauGB zu zuordnen. Auf Grund der örtlichen Situation wurden die unbebauten Flächen im westlichen Teil des

Plangebietes dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB und die bebauten Flächen (Zollpackhof mit Polizei und Feuerwehr sowie Gaststätte) dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet. Nach der planungsrechtlichen Bewertung sind im festgestellten Innenbereich öffentliche Einrichtungen sowie Verwaltungen, Büro und Dienstleistungen, Hotel, Gastronomie und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen möglich. Wohnen ist nicht zulässig.

Festgesetzte Bebauungspläne / Baufluchtlinien

Der südlich und östlich angrenzende Bebauungsplan II-200a wurde am 31. Mai 2006 festgesetzt und enthält die Sondergebietsfestsetzung für das Bundeskanzleramt. Auf der nördlichen Seite grenzt der Bebauungsplan II-201a an, der am 03. Juli 2006 festgesetzt wurde und Festsetzungen für die Sondergebietsfläche / nachrichtliche Übernahme für den Hauptbahnhof, für öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Parkanlagen und Kerngebietsflächen enthält.

Entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Straße Alt-Moabit verläuft die durch Allerhöchste Cabinets Ordre (ACO) festgestellte Baufluchtlinie v. 31.01.1872. Zwischen der Straße Alt-Moabit und der Moltkebrücke verläuft die förmlich festgestellte Baufluchtlinie vom 20.10.1882.

Straßenbegrenzungslinien

An der Grenze des Geltungsbereichs gibt es folgende festgesetzte Straßenbegrenzungslinien:

- an der Straße Alt-Moabit vom 03.07.2006 (Bebauungsplan II-201a) und
- an der Ingeborg-Drewitz-Allee vom 31.05.2006 (Bebauungsplan II-200a).

Planfeststellung

Auf dem Moabiter Werder sind Anlagen der Schnellbahnverbindung Hannover – Berlin auf und an der Stadtbahn seit dem 30. April 1996 planfestgestellt (Planfeststellungsabschnitt 3 / Humboldthafen – Leibnizstraße).

Der größte Teil der Fläche des ehemaligen nunmehr beräumten Hamburg und Lehrter Güterbahnhofs ist aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung entlassen (entwidmet) worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste ursprünglich das planfestgestellte bahnbegleitende Flurstück 447. Der Grundstückseigentümer Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, hat mit Schreiben vom 02. Dezember 2008 für das genannte Flurstück die Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG beantragt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat das Eisenbahnbundesamt der beabsichtigten Planungsabsicht nicht zugestimmt, das es sich bei dem Flurstück 447 um eine betriebsnotwendige Fläche zur Abwicklung des Eisenbahnbetriebes handelt. Darüber hinaus befindet sich im Bereich des Flurstückes 447 (oberhalb) auch ein Mastfundament für einen betriebsnotwendigen Oberleitungsmast in Form eines Kragarmes am Viadukt. Zur Erörterung der Sachlage und der beabsichtigten Planung gab es am 04. August 2009 einen Abstimmungstermin. Im Ergebnis der Abstimmung hat das Eisenbahnbundesamt dem Neubau mit Schreiben vom 27. August 2009 zugestimmt, eine Freistellung des Flurstücks 447 jedoch nicht in Aussicht gestellt, sondern deutlich gemacht, dass es dem Bebauungsplanentwurf nur zustimmen wird, wenn das Flurstück 447 nachrichtlich als Bahnanlage dargestellt wird. Da das Flurstück auf Grund des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs den Rechtscharakter einer Bahnanlage aufweist und damit der Fachplanungshoheit der Eisenbahn unterliegt und durch einen Bebauungsplan nicht überplant werden kann, wurde das Flurstück aus dem Geltungsbereich herausgetrennt. Für den Neubau ist eine Vereinbarkeit mit der Zweckbestimmung dieses Grundstücks Bahnanlage festgestellt worden, so dass das Vorhaben realisiert werden kann.

2.3.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der näheren Umgebung befinden sich verschiedene Denkmale, die in die Denkmalliste von Berlin eingetragen sind. Im nördlichen Teilgebiet befindet sich das als Restaurant „Paris-Moskau“ genutzte Gebäude auf dem Grundstück Alt-Moabit 141, das 1896 / 97 von Hermann Streubel erbaut wurde.

Die Stadtbahntrasse zwischen Ostbahnhof und Holtzendorferstraße ist als Stadtbahnviadukt, an welche das Planungsgebiet in westlicher Richtung angrenzt, mit seiner Gesamtanlage als Brückenbau geschützt.

Die Moltkebrücke ist ebenfalls ein Baudenkmal und wurde von Otto Stahn und Karl Bernhard zwischen 1888 – 91 nach einer Bauplastik von Johannes Boese erbaut. Im Jahr 1947 erfolgte der Wiederaufbau der Moltkebrücke. Von 1985 bis 1987 wurde das Baudenkmal erneuert.

Als östliche Begrenzung des Bebauungsplans II-200g dient das Bellevue-Ufer, Spree-Kanalisation, das ebenfalls in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist.

Zwei Laubbäume im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs sowie eine Kastanie auf der Freifläche des Biergartens sind als Naturdenkmale geschützt (siehe Planzeichnung).

Nähere Informationen zu Denkmälern siehe Umweltbericht, Kapitel II 5.3.8.1.

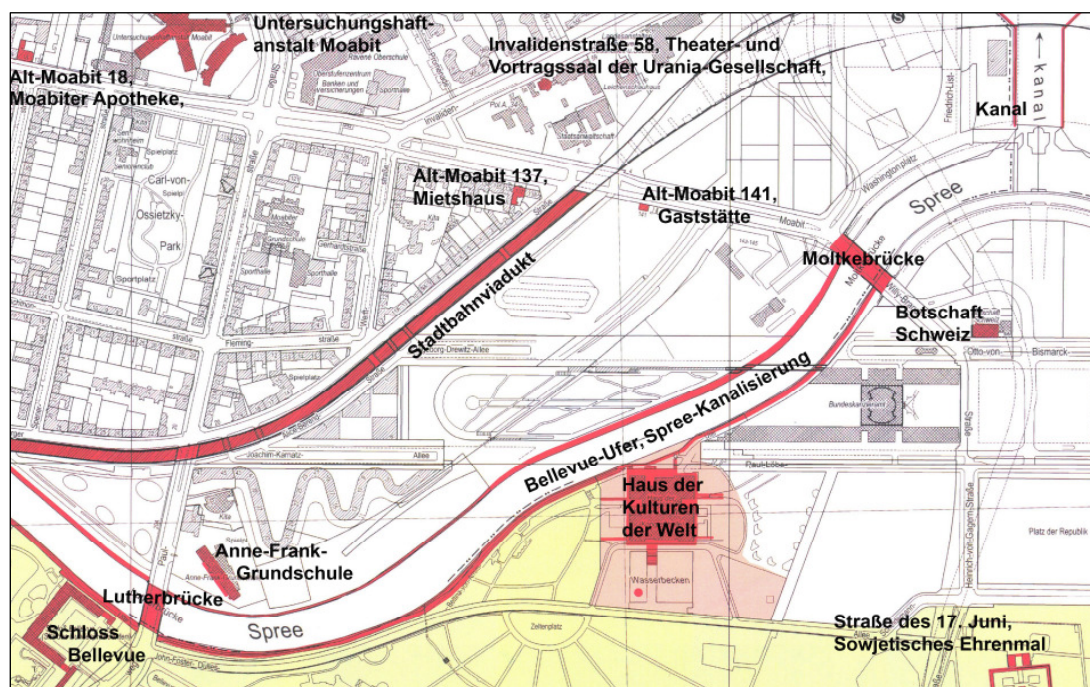


Abbildung 3: Übersicht über die Denkmale, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Maßstab 1:6.000, Ausdruck vom 05.03.2009

II Planinhalt

1 Entwicklung der Planüberlegungen

Der Inhalt des Bebauungsplans II-200g resultiert aus der Gesamtkonzeption der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“, die in den Ursprungsbebauungsplan II-200 „Innerer Spreebogen“ mündete. Die Teilung in die Einzelbebauungspläne erfolgte, um zugunsten einer termingerechten Realisierung von Einzelbauvorhaben des Bundes je nach Planungsstand zügig Planungsrecht zu schaffen.

Erste Konzeptionen des Ursprungsbebauungsplans sahen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans II-200g die Sicherung von Sonderbauflächen für Hauptstadtfunktionen vor. Nach der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in den Jahren 1994 / 1995 wurde jedoch kein Flächenbedarf mehr für Hauptstadtfunktionen im geteilten Bebauungsplan II-200g gesehen. Daher wurden die ehemals vorgesehenen Reserveflächen zugunsten von Kerngebietsflächen entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgegeben. Der geänderte Entwurf sah weiterhin vor, Wohnanteile in den Kerngebieten zu sichern, um eine verträgliche Nutzungsdurchmischung zu erzielen und Monostrukturen zu vermeiden. Nach Durchführung der Behördenbeteiligung im Jahr 2000 ruhte das Verfahren.

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat auf Vorschlag der Bundesregierung beschlossen, für eine wirtschaftlichere und sichere Unterbringung des Ministeriums

einen Neubau zu errichten. Der erste Dienstsitz des Bundesinnenministeriums befindet sich seit 1999 in Berlin. Bisher ist das Ministerium in Berlin an drei Standorten untergebracht, der Hauptsitz befindet sich in einem Mietobjekt in Moabit, westlich des neuen Standortes an der Spree. Jetzt soll es in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum Bundeskanzleramt auf dem bundeseigenen Grundstück Lüneburger Straße / Ingeborg-Drewitz-Allee in Berlin Mitte in einem Gebäude untergebracht werden, in dem alle Bereiche des Ministeriums zusammengeführt werden, um eine wirtschaftliche und sichere Unterbringung zu ermöglichen. Um eine optimale städtebauliche und einzelbauliche Lösung zu erzielen, wurde für den Neubau ein offener, anonymer und zweiphasiger Wettbewerb durchgeführt. Am 26. Oktober 2007 entschied sich ein Preisgericht für den aus drei „Z“ zusammengesetzten unterschiedlich hohen Baukörper des Büros Müller Reimann (Berlin) als ersten Preisträger. Das Wettbewerbsergebnis bildet für den westlichen Teil des Geltungsbereichs die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

2 Intention des Plans

Das westliche Areal des ehemaligen Lehrter Güterbahnhofs bzw. Güterbahnhofs Spreeufers soll als neuer Standort für das Bundesinnenministerium sowie weiteren Nutzungen des Bundes dienen und damit zur Ergänzung des Parlaments- und Regierungsviertels beitragen. Diesbezüglich ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Flächensicherung durch die Festsetzung eines Sondergebietes für die Erfüllung der Hauptstadtfunktion verbunden und soll im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung führen.

Darüber hinaus sollen für den Regierungsstandort ergänzende Funktionen durch Festsetzung eines Kerngebietes und eines Wohngebietes, die bereits vorhandenen Nutzungen der Feuerwehr und Polizei sowie der Gaststätte mit Biergarten an der Spree gesichert werden. Die geplanten Grünflächen sollen dem Schutz vorhandener Vegetationsstrukturen dienen bzw. öffentliche Gründurchwegungen sichern. Leitidee ist eine heterogene innerstädtische Nutzungsmischung. Dies entspricht dem Entwicklungsgrundsatz 2 der AV-FNP, der verdeutlicht, dass die Sonderbaufläche des Flächennutzungsplans Hauptstadtfunktion eine Vorrangfläche darstellt, deren Ausgestaltung zwischen Berlin und dem Bund im Einvernehmen auf Grundlage des Hauptstadtvertrages vorgenommen wird. Erklärtes Ziel ist die Vermeidung von Monostrukturen. Dieses Ziel kann mit der geplanten Nutzungsmischung erreicht werden.

3 Wesentlicher Planinhalt

Im Geltungsbereich sollen als Nutzungsart Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bundesregierung, allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet, Flächen für den Gemeinbedarf und eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck Gaststätte sowie öffentliche Parkanlagen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Im westlichen Teil ist ein Sondergebiet für die Ansiedlung des Bundesinnenministeriums beabsichtigt. Im östlichen Teil sollen an der Straße Alt-Moabit ein Kerngebiet sowie die vorhandene Polizei- und Feuerwehrwache als Gemeinbedarfsfläche gesichert werden. Im südöstlichen Teil ergänzt ein Wohngebiet die geplanten Nutzungen im Sinne einer Nutzungsmischung. Die im Zentrum sowie an der Spree gelegenen öffentlichen Parkanlagen dienen übergeordneten Grünverbindungen. Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich sowie die Parkanlagen sollen die fußläufige Verbindung zum nördlich angrenzenden Fußgängerbereich und zum ehemaligen ULAP-Gelände gewährleisten. Die Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Gaststätte“ soll die vorhandene Gaststätte innerhalb der öffentlichen Parkanlage sichern.

Die überbaubaren Flächen werden durch flächenmäßige Ausweisungen bzw. als Baufenster oder als Baukörperausweisung gesichert. Das Maß der Nutzung soll durch Festsetzung der Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen sowie durch maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bzw. Höhe baulicher Anlagen begrenzt werden.

Die Sicherung der Elisabeth-Abegg-Straße erfolgt bestandsorientiert als Straßenverkehrsfläche.

4 Flächenbilanz

Sondergebiet			35.630 m²
	überbaubar ¹	28.560 m ²	
	bebaubar ²	17.815 m ²	
Kerngebiet			4.045 m²
	überbaubar / bebaubar	2.455 m ²	
Fläche für den Gemeinbedarf Polizei und Feuerwehr			4.175 m²
	überbaubar / bebaubar	3.025 m ²	
Allgemeines Wohngebiet			5.525 m²
	überbaubar	3.900 m ²	
	bebaubar	2.210 m ²	
Fläche mit besonderem Nutzungs- zweck Gaststätte			3.010 m²
	überbaubar / bebaubar	1.170 m ²	
Öffentliche Parkanlage			15.825 m²
Öffentliche Verkehrsfläche			5.040 m²
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche		4.265 m ²	
öffentlicher Fußgängerbereich		775 m ²	
Gesamtfläche			73.250 m²

Alle Flächenangaben sind gerundet.

¹ überbaubar: gemäß überbaubarer Grundstücksfläche

² bebaubar: gemäß GRZ, zuzüglich Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

5 Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, in dem entsprechend dem Stand des Verfahrens die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

5.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Planungsziele, Planungsinhalte und Planungsgegenstand werden in der Begründung zum Bebauungsplan II-200g ausführlich beschrieben (siehe Kapitel II 2. bis 4.). An dieser Stelle werden nur Inhalte und Ziele genannt, die für den Umweltbericht besonders relevant sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-200g beinhaltet den Bereich zwischen den Verkehrsflächen Alt-Moabit, Spree, Ingeborg-Drewitz-Allee und Stadtbahnviadukt.

Ziel des Bebauungsplanes II-200g ist die Sicherung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Bundesregierung für die Errichtung eines Baukomplexes für das Bundesinnenministerium, um das entstandene Regierungsviertel in Erfüllung der Hauptstadtfunktion zu ergänzen. Das geplante Vorhaben soll mittels Festsetzungen zum Nutzungsmaß (GRZ, GFZ und Höhe) städtebaulich eingeordnet werden.

Öffentliche Grünflächen sollen als Teil übergeordneter Grünverbindungen gesichert werden. Hierzu gehören die Kastanienrampe sowie die bereits hergestellten Wasser begleitenden

Parkanlagen an der Spree. Darüber hinaus sollen die im Jahr 2004 fertig gestellte Polizei- und Feuerwache für das Parlaments- und Regierungsviertel, die vorhandene Gaststätte sowie die Elisabeth-Abegg-Straße gesichert werden. Ein allgemeines Wohngebiet soll innerstädtisches Wohnen und ein Kerngebiet an der Straße Alt-Moabit insbesondere Büronutzungen ermöglichen.

Der Flächenbedarf für die festgesetzten Nutzungen ist der Flächenbilanz der Begründung zum Bebauungsplan II-200g (siehe Kapitel II 4) zu entnehmen.

5.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans sind sowohl Fachgesetze als auch auf der Grundlage von Fachgesetzen ausgearbeitete Planungen zu berücksichtigen.

5.2.1 Fachgesetze

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)

Gesetzesgrundlagen:

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

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

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
4. die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG a.F.).

Mit der am 1. März 2010 nunmehr in Kraft getretenen neuen Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes wurde die bisherige o.g. (a.F.) rahmenrechtliche Zielbestimmung in eine unmittelbar geltende Vorschrift umgewandelt und weiterentwickelt. Zugleich wurde die Zielbestimmung durch die Übernahme des bisherigen Grundsatzkatalogs des § 2 BNatSchG (a.F.) neu ausgerichtet. Für die Abwägung im Bebauungsplan ergaben sich aber keine neuen Belange.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d. h. Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen 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 (§§ 14 bis 18 BNatSchG, § 14 NatSchG Bln).

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und die sich daraus ergebenden Eingriffe werden im Umweltbericht behandelt.

Aus dem BNatSchG wirken die Bestimmungen zum Artenschutz, insbesondere § 44 ff. Im Bebauungsplanverfahren ist die Behandlung artenschutzrechtlicher Fragestellungen erforderlich.

Bodenschutz (BBodSchG), Baugesetzbuch (BauGB)

Gesetzesgrundlagen:

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 G. v. 09.12.2004 (BGBl. I 3214).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Im Bodenschutzgesetz und im Baugesetzbuch wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Auswirkungen der Planung auf den Bodenschutz sowie der Umgang mit den Zielen des Bodenschutzes werden im Umweltbericht behandelt.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWG)

Gesetzesgrundlagen:

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Nr. 51, S. 2585)

Berliner Wassergesetz (BWG) vom 17. Juni 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juni 2008 (GVBl. S. 139).

§ 3 Abs. 1 Nr. 6 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmt, dass das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser als Benutzung gilt, für die eine behördliche Erlaubnis (§ 7 WHG i.V. mit den Bestimmungen des Berliner Wassergesetzes) erforderlich ist.

Gemäß § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, 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.

Die Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt sowie der Umgang mit den Zielen des Wasserhaushaltsgesetzes und Berliner Wassergesetzes werden im Umweltbericht behandelt.

Baumschutzverordnung Berlin / Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern in Berlin

Grundlage:

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)

Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern in Berlin in der Fassung vom 2. März 1993 (GVBl. S. 155)

Die Baumschutzverordnung regelt, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und gepflegt werden müssen. Bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen ist gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume unterbleiben

Die Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern regelt, dass die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachteiligen Störung eines Naturdenkmals führen können, verboten sind.

Die Auswirkungen der Planung auf den Baumbestand sowie Einzelbäume die als Naturdenkmal eingetragen sind werden im Umweltbericht behandelt.

Bundes – Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gesetzesgrundlage:

Bundes – Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)

Gemäß § 50 BImSchG sind Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche soweit wie möglich vermieden werden. Technische Grundlage ist generell das BImSchG und bzgl. Lärmschutz die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau und weiterführende Regelwerke. Können die hier genannten Werte bei einer bereits gegebenen Vorbelastung nicht eingehalten werden, muss die Planung sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten.

Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung sowie der Umgang mit den Zielen des Immissionsschutzes werden im Umweltbericht behandelt.

Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln)

Gesetzesgrundlage:

Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln)
Vom 24. April 1995 (GVBL. S. 274), zuletzt geändert am 8. Juli 2010 (GVBl. S. 396)

Gemäß den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes für Berlin sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in die städtebauliche Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen. Ziel des Gesetzes ist die Erhaltung von Denkmalen, so dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist.

Die Auswirkungen der Planung auf im Geltungsbereich sowie in der Umgebung vorhandene Denkmale (Baudenkmale und Denkmalbereiche) werden im Umweltbericht behandelt.

5.2.2 Fachplanungen

An Planungen mit flächenbezogenen Darstellungen, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind, können für das Plangebiet angeführt werden:

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche mit Hauptstadtfunktion dargestellt. Im nordöstlichen sowie im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs sind Grünflächen dargestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans im „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen. Hier sollen räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen der Verursachergruppen Verkehr, Hausbrand und Industrie gesetzt werden.

Die Berücksichtigung der Vorgaben und Ziele des FNP wird in Kapitel I 2.3.2 sowie im Umweltbericht behandelt.

Landschafts- und Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm Berlin einschließlich Artenschutzprogramm vom 29.07.1994 (ABl. 1994 S. 2331), zuletzt geändert am 28.06.2006 (ABl. S. 2350) stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft jeweils schutzgutbezogen für Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung für Berlin dar.

Teilplan Naturhaushalt/ Umweltschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des „Vorranggebietes Luftreinhaltung“ mit den Zielen Emissionsminderung, Erhalt von Freiflächen bzw. Erhöhung des Vegetationsanteils und Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.

Die Bereiche entlang der Spree sind als „Grün- und Freiflächen“ und dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit dargestellt.

Die Bereiche zur Bahn hin sind als „Industrie und Gewerbe“ klassifiziert. Hier sind Sanierung von Altlasten, Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen, Förderung Flächen sparender Bauweisen, Förderung emissionsarmer Technologien bei Neuansiedlungen, Boden- und Grundwasserschutz sowie Dach- und Fassadenbegrünung als Ziele benannt.

Teilplan Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet ist dem Biotopentwicklungsraum „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung“ zugeordnet. Auf das Plangebiet bezogenen Ziele sind hier: Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biologischen Vielfalt; Schutz

von Landschaftselementen; Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung; Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes, Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterung und Nachverdichtung.

Südlich des Plangebietes ist ein bedeutsames Einzelbiotop gekennzeichnet, vermutlich das ehemalige Robinienwäldchen (heute Kanzlerpark), von dem Ausläufer bis in das Plangebiet reichen.

Die Spree ist als Verbindungsbiotop für Arten der Gewässerränder dargestellt.

Im Rahmen der derzeit laufenden Aktualisierung und Fortschreibung des Programmplans Biotop- und Artenschutz wird das Plangebiet für zwei Zielarten als potenzielles Verbindungsbiotop gesehen. Hierbei handelt es sich um den Europäischen Biber (*Castor fiber*), der in der Spree als Durchzugsgast vorstellbar ist und den Kiesbankgrashüpfer. Er könnte ggf. im Bereich sandig-kiesiger Freiflächen in Ufernähe Ersatzbiotope finden.

Teilplan Landschaftsbild

Das gesamte Plangebiet ist dem Entwicklungsraum „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung“ zugeordnet. Auf das Plangebiet bezogenen Ziele sind hier: Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche; Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge; Beseitigung von Landschaftsbildschäden sowie Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze.

Für die Stadtbahn ist der Erhalt und Entwicklung der historischen Bahntrasse von Bedeutung. Nördlich des Geltungsbereichs (Washingtonplatz) ist als Maßnahmenschwerpunkt die Wiederherstellung und Aufwertung von Stadtplätzen vorgesehen.

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung zeigt im Uferbereich der Spree „Grünfläche / Parkanlage“ mit dem Ziel der Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Nach Westen schließen „sonstige Freiräume“ mit dem Entwicklungsziel der Entwicklung erholungswirksamer Freiraumstrukturen und Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten an.

Im Westen entlang der Bahntrasse erstreckt sich ein Bereich „sonstiger Flächen außerhalb von Wohnquartieren“. Generelle Zielformulierungen sind hier im Wesentlichen: Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen; Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung; Entwicklung von Wegeverbindungen sowie Dach- und Fassadenbegrünung bei öffentlichen Gebäuden.

Die Berücksichtigung der Ziele des Landschafts- und Artenschutzprogramms wird im Umweltbericht behandelt.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Schließlich werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen beschrieben.

5.3.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans II-200g und im gesamten Innenstadtbereich befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).

Aufgrund der großen Entfernung der nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in den Randbezirken Berlins sind negative Auswirkungen durch die Planung auszuschließen.

5.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

5.3.2.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Für das Plangebiet wurde im Frühjahr 2008 eine Kartierung der Biotoptypen und Vegetationsstrukturen durchgeführt. Hierfür wurden die allgemein anerkannten Standards der Erfassung und Bewertung von Biotopen im besiedelten Bereich angewendet. Erhebungen zu Flora und Vegetation und liegen nicht vor. Im Oktober 2008 wurden faunistische Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Untersucht wurden Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Laufkäfer, Tagfalter, Heuschrecken und Stechimmen.

Potenzielle natürliche Vegetation

Die Spreeaue war ursprünglich mit einem Urwald bedeckt, dessen Charakter durch das Fließgewässer mit seinem Hochwasser im Winter und Niedrigwasser im Sommer bestimmt war. Die pflanzensoziologische Karte von Groß-Berlin (HUECK, undatiert) zeigt für den Moabitener Werder ehemalige Flachmoorgebiete mit Erlenbrüchen. Diese Ufer begleitenden Feuchtwälder aus Weiden, Erlen, Eschen und Ulmen wurden regelmäßig überschwemmt, wodurch eine gute Versorgung mit Feuchtigkeit und Nährstoffen sichergestellt war. Im Bereich des Großen Tiergartens herrschte grundwassernaher Eichen-Hainbuchenwald vor.

Biotope

Die im Geltungsbereich erhobenen Biotoptypen gemäß Biotoptypenliste Berlin wurden auf der Grundlage folgender Tabelle mittels einer 5-stufigen Wertskala bewertet.

Tabelle 1: Bewertungsklassen der Biotope

Wertstufe	numerischer Biotopwert	Kriterien
ohne Biotopwert	0	- intensiv genutzte Bauwerke, vollständig versiegelte Flächen mit hoher Nutzung und geschädigte Biotope mit einem oder mehreren letalen Umweltparametern
Biotope mit allgemeiner ökologischer Bedeutung	1	- durch Flächenverlust nicht gefährdet - durch qualitative Veränderungen nicht gefährdet - Ausstattung mit allgemein häufigen und verbreiteten Arten - kein bevorzugter Lebensraum gefährdeter Arten
Biotope mit mittlerer Wertigkeit	2	- hinsichtlich Flächenverlust und Qualität gefährdet - vielerorts bereits ausgelöscht - bedingt regenerierbar (bis 15 Jahre) - Rote Liste Gefährdungskategorie 3, gefährdet
Biotope mit hoher Wertigkeit	3	- hinsichtlich Flächenverlust stark gefährdet - Bestände mit typischer Qualität stark gefährdet - schwer regenerierbar (15-150 Jahre) - Rote Liste Gefährdungskategorie 2, stark gefährdet - geschützte Biotoptypen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, § 26a NatSchG Bln, §30 BNatSchG: Biotope mit einer Bedeutung für die Naturschutzziele - Lebensraumtyp nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
Biotope mit sehr hoher Wertigkeit	4	- von hohem Flächenverlust bzw. von vollständiger Vernichtung bedroht - Biotope typischer Ausprägung von vollständiger Vernichtung bedroht - kaum regenerierbar (>150 Jahre) - Rote Liste Gefährdungskategorie 1, von Vernichtung bedroht - geschützte Biotoptypen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, § 26a des NatSchG Bln, §30 BNatSchG; Biotope mit besonderer Bedeutung für die Naturschutzziele - prioritärer Lebensraumtyp nach Anhang I der der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Biotope, die dem gesetzlichen Schutznach § 26a NatSchG Bln unterliegen. Natürliche oder naturnahe Biotope finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet. Die Wertstufe 4 wird daher nicht vergeben.

Aufgrund ihres Alters und der langen Regenerationszeiten werden alte Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen der Wertstufe 3 zugeordnet. Sie erlangen auf Grund ihrer Artenzusammensetzung, ihres Alters und ihrer Vitalität eine hohe Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz. Zwei herausragende Einzelexemplare auf dieser Fläche, eine Buche und eine Platane, besitzen darüber hinaus den Status eines eingetragenen Naturdenkmals. Ebenso stellen die Kastanien- und Platanenallee aufgrund ihres Alters prägende Baumbestände mit hoher Wertigkeit dar. Baumgruppen mittleren Alters werden ebenso wie die Pionierwaldbestände als von mittlerer Wertigkeit (Wertstufe 2) bewertet. Sie sind schneller regenerierbar als die zuvor genannten Biototypen.

Die Ruderalflächen mit und ohne Gehölze sind aufgrund ihres Refugialfunktion für seltene Arten und ihrer rückläufigen Tendenz innerhalb der Innenstadt trotz ihrer hohen anthropogenen Beeinflussung als allgemein- bis mittelwertig (Wertstufe 1-2) anzusehen. Hingegen besitzen Grasflächen, Zierrasen und die Beachvolleyballfläche aufgrund ihrer starken anthropogenen Standortprägung, ihres eingeschränkten Arteninventars mit häufigen und weit verbreiteten Arten sowie der mehr oder weniger intensiven Nutzung bzw. Pflege lediglich eine allgemeine ökologische Bedeutung auf (Wertstufe 1).

Die befestigten und überbauten Flächen im Plangebiet sind naturschutzfachlich weitgehend bedeutungslos. Die Flächen sind überwiegend vegetationslos, vollversiegelt und die Gebäude ohne Dachbegrünung. Sie werden als Flächen mit der Wertstufe "0" eingestuft. Aufgrund des Lebensraumpotenzials der Gebäuderuine für gebäudebrütende und Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten wird jedoch die Ruine als von mittlerer bis hoher Wertigkeit eingestuft.

In folgender Tabelle werden die im Untersuchungsgebiet aufgenommenen Biototypen aufgelistet und bewertet.

Tabelle 2: Biototypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans II-200g

Biotopcode Berlin	Biototyp Berlin	Wertigkeit
03411	künstlich begrünte Grasfläche	1
032491	ruderales Staudenflur ohne Gehölze	1-2
032492	ruderales Staudenflur mit Gehölze	1-2
05162	Zierrasen, regelmäßige Mahd	1
0714151	Allee	3
07151x1	Solitärbaum, alt	3
07152	sonstiger Einzelbaum, jung bis alt	1-3
07153x1	Baumgruppe, alt	3
07153x2	Baumgruppe, mittel	2
07311	ehemals Park mit Solitärbäumen, alt	3
08930	Pionierwald jung-mittel, überwiegend Robinie	2
10201	Spielplatz ohne Bäume (Beachvolleyballfeld)	0
12300	Gebäude	0
12614	Parkplatz, Lagerfläche, unversiegelt, stark verdichtet	0
12651	Weg unbefestigt, Trampelpfad	0
12652	Freifläche Biergarten, Uferpromenade, wassergebundener Weg	0
12835	Gebäuderuine	3
12612, 12643	Straße, Parkplatz, Asphalt	0
12611, 12642, 12653	Pflasterflächen	0

Biotopverbund

Biotopverbundfunktion erfüllen die Grünflächen und Vegetationsbestände entlang der Spree. Sie sind Teil des innerstädtischen Systems an Grün- und Freiflächen im Verlauf des Gewässers mit Anbindungen an weitere innerstädtische Freiflächen und Parkanlagen. Direkte Anbindungen des Plangebietes an den Großen Tiergarten, der sowohl für sein relatives Artenreichtum als auch für seine Refugialfunktion für seltene und bedrohte Pflanzen- und Tierarten bekannt ist, gibt es nicht, da die Spree die Flächen trennen.

Die Spree selbst stellt ein wichtiges, über die Stadtgrenzen hinaus in das Berliner Umland führendes Vernetzungselement für wassergebundene Arten dar. Im Bereich des Planungsgebietes kann sie diese Funktion aufgrund ihres kanalartigen Ausbaustandes mit verbauten Ufern, fehlender Uferzone und dem hohen Verkehrsaufkommen nur stark eingeschränkt erfüllen.

Die offenen, teils vegetationslosen Flächen entlang der Bahntrasse besitzen nach Süden nur noch eine Verbindung über den Baumbestand der Ingeborg-Drewitz-Allee zu den Freiflächen des hier entstandenen Wohngebiets. Nach Norden bestehen unter der Straße Alt-Moabit noch Verknüpfungen zum ULAP-Gelände und den noch vorhandenen Freiflächen am Hauptbahnhof, die jedoch bei Umsetzung der geplanten Bebauung entfallen.

Der Bahntrasse kommt auf Grund ihrer Bauweise als Viadukt keine Biotopverbundfunktion zu.

Im Rahmen der derzeit laufenden Aktualisierung und Fortschreibung des Landschaftsprogramms, Programmplan Biotop- und Artenschutz wird das Plangebiet als potenzielles Verbindungsbiotop für zwei Zielarten gesehen. Hierbei handelt es sich um den Europäischen Biber (*Castor fiber*), der in der Spree als Durchzugsgast vorstellbar ist und die Heuschreckenart Kiesbank-Grashüpfer (*Chorthippus pullus*). Er könnte ggf. im Bereich sandig-kiesiger Freiflächen in Ufernähe Ersatzbiotope finden.

Beide Arten sind im Planungsgebiet und den angrenzenden Flächen nicht nachgewiesen. Die potenzielle Verbundfunktion des Plangebietes besteht hier ausschließlich in der Tatsache, dass das Plangebiet mögliche Ersatzbiotope für die genannten Arten aufweist.

Vögel

Zur Erfassung der Brutvögel wurde das Plangebiet mehrmals im August 2008 aufgesucht. Die Brutvogeldichte wurde aufgrund des Untersuchungszeitraums in Anlehnung an die allgemein anerkannten Revierkartierungsmethoden ermittelt. Es konnten 32 Vogelarten nachgewiesen werden. Davon sind 13 Brutvogelarten, 12 Arten mit Brutverdacht und sieben Nahrungsgäste zu verzeichnen. Die Zusammensetzung der Avifauna entspricht damit dem Erwartungswert. Das Gebiet ist für eine Reihe von Vogelarten als Nahrungs- und Bruthabitat von Bedeutung. Die Artenanzahl ist abhängig von einer hohen Habitat- und Strukturdiversität, wie sie teilweise im Gebiet zu finden ist. Die vorhandene Ruderalfläche dient hauptsächlich als Nahrungsraum.

In der aktuellen Untersuchung konnten 25 Vogelarten nachgewiesen werden, die die Fläche als Brutgebiet nutzten oder für die Brutverdacht besteht (Ringeltaube, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Fitis, Rotkehlchen, Gelbspötter, Steinschmätzer, Nachtigall, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Gartenbaumläufer, Kleiber, Zaunkönig, Amsel, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Eichelhäher, Star, Buchfink, Haussperling, Feldsperling, Grünfink, Stieglitz und Girlitz). Das entspricht 15,1 % der regelmäßig in Berlin brütenden Vogelarten. Daneben konnten 7 Arten (Buntspecht, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Schwanzmeise, Elster und Nebelkrähe) als Nahrungsgäste nachgewiesen werden.

Um die Wertigkeit des Bestandes für die Avifauna darzustellen, wurden die Bestandstrends der einzelnen Arten ohne die Nahrungsgäste betrachtet. Bei 12 Arten (48,0 %) ist ein positiver Bestandstrend in Berlin zu beobachten, neun Arten (36,0 %) zeigen eine gleich bleibende Tendenz, während bei vier Arten (Girlitz, Feldsperling, Steinschmätzer und Gelbspötter – insg. 16,0 %) die Bestände in Berlin zurückgehen.

Als Besonderheit muss der Brutverdacht des stark gefährdeten Steinschmätzers angesehen werden. In wie weit es sich wirklich um einen Brutvogel gehandelt hat oder einen durchziehenden Vogel, ist ungeklärt.

Gefährdung / Schutzstatus

Im Untersuchungsgebiet wurde eine in Berlin stark gefährdete Art festgestellt, der Steinschmätzer. Die Art gilt auch bundesweit als stark gefährdet. Zwei Arten stehen in Berlin auf der Vorwarnliste (Gelbspötter, Feldsperling)

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. Rechtsgrundlage ist die europäische Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG). Davon sind somit alle im Untersuchungsgebiet festgestellten Vogelarten betroffen. Nach § 7 BNatSchG streng geschützte Arten oder Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden.

Fledermäuse

Die Untersuchung der Fledermäuse erfolgte im August 2008. Ziel war es, die Fledermausaktivitäten (Jagd, Quartiere) auf dem Gelände festzustellen und die Lebensraumeignung des vorhandenen Baumbestandes zu überprüfen.

Zum Zeitpunkt der Begehungen wurden keine Fledermäuse im Gebiet festgestellt. Sehr wahrscheinlich wird die Fläche aber als Nahrungsraum von Fledermäusen genutzt. Dem benachbarten Großen Tiergarten kommt eine bedeutende Funktion als Quartierstandort und Jagdrevier zu. Auch die angrenzende Spree ist Jagdrevier für mehrere Fledermausarten. Für die Umgebung des Untersuchungsgebietes sind Quartiere von Zwergfledermaus, Breitflügel-fledermaus, Wasserfledermaus und Abendsegler bekannt. Das Gebiet könnte für folgende Arten Nahrungsraum sein:

- Wasserfledermaus (RL Berlin: stark gefährdet),
- Zwergfledermaus (RL Berlin: gefährdet),
- Großer Abendsegler (RL Berlin: gefährdet),
- Braunes Langohr (RL Berlin: gefährdet) und
- Breitflügelfledermaus (RL Berlin: gefährdet)

Die vorliegende Untersuchung hatte nicht den Anspruch, alle möglichen Quartiere auf Besatz zu überprüfen. Geeignete Quartiere sind aber im Gebiet vorhanden, z.B. Höhlenbäume. Neben Höhlenbäumen können auch weniger auffällige Bäume mit Hohlräumen durch Zwiesselbildung, Stammrisse, abstehende Rinde u.ä. Fledermäusen Quartiermöglichkeiten bieten. Außerdem haben verschiedene Arten verschiedene Quartieransprüche. Gegebenenfalls bieten auch die vorhandenen Gebäude (Feuerwache, Gebäuderuine am Restaurant Paris-Moskau etc.) Quartiermöglichkeiten.

Schutzstatus

Alle heimischen Fledermausarten zählen nach § 7 BNatSchG zu den streng geschützten Tierarten. Die Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Richtlinie) führt im Anhang IV alle europäischen Fledermausarten auf. Danach sind die Arten bzw. ihre Quartiere vor Verfolgung und absichtlicher Störung geschützt.

Reptilien

Die Erfassung der Zauneidechse erfolgte an warmen Tagen im August 2008, indem potenzielle Verstecke beobachtet und wenn möglich auf Besatz untersucht wurden.

Ein Vorkommen der Zauneidechse konnte im Gebiet nicht festgestellt werden. Die typischen Habitate wie strukturreiche Ruderalflächen mit entsprechend ausgeprägter Kraut-, Strauch- und Baumschicht in unterschiedlichen Altersstadien sind im Gebiet vorhanden. Aufgrund der intensiven Nutzung der Brachfläche als Hundeauslaufgebiet und der damit verbundenen Störungen ist allerdings ein Vorkommen der Zauneidechse sehr unwahrscheinlich.

Laufkäfer

Zur Erfassung der am Boden aktiven Laufkäfer wurden im Untersuchungsgebiet Becherfallenfänge und ergänzende Handaufsammlungen durchgeführt. Dabei wurden 16 Laufkäferarten ermittelt, das entspricht rund 6 % der aktuell in Berlin vorkommenden Arten. Der größte Teil der Arten ist in Berlin häufig oder sehr häufig. Zwei Arten sind selten (*Ophonus puncticeps* und *Cicindela hybrida* – Dünen-Sandlaufkäfer), eine Art ist extrem selten (*Harpalus melancholicus*).

H. melancholicus besiedelt in Berlin Ruderalfluren und Trockenrasen auf Sandflächen mit schutthaltigem Boden auf. Durch die Wiederbebauung von Stadtbrachen ist die Art in Berlin vom Aussterben bedroht.

Gefährdung / Schutzstatus

Unter den im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Laufkäfern befindet sich eine in Berlin vom Aussterben bedrohte Art, *Harpalus melancholicus*. In der Roten Liste Deutschlands wird sie als stark gefährdet eingestuft.

Der Dünen-Sandlaufkäfer gehört nach Anhang I der BArtSchV zu den besonders geschützten Arten gemäß § 7 BNatSchG.

Tagfalter

Die Tagfalterfauna des Gebiets wurde bei drei Begehungen im August 2008 untersucht. Dazu wurden Nektarpflanzen der Falter, Entwicklungspflanzen sowie Säume und Böschungen abgesucht. Dabei wurden sechs Tagfalterarten festgestellt. Es handelt sich um weit verbreitete Arten des Offenlands und der Gehölzsäume. Das Artenspektrum ist typisch für die Fläche.

Gefährdung / Schutzstatus

Die festgestellten Arten sind regional als auch überregional nicht gefährdet. Der Hauhechel-Bläuling gehört jedoch nach Anhang I der BArtSchV zu den besonders geschützten Arten gemäß § 7 BNatSchG.

Heuschrecken

Die Heuschrecken wurden bei drei Begehungen untersucht. Es wurden Sichtfänge durchgeführt und die Heuschreckengesänge verhört. Daneben wurden auch Beifänge aus den Bodenfallen zur Erfassung der Laufkäfer ausgewertet.

Im Plangebiet wurden acht Heuschreckenarten festgestellt, davon drei Langfühler- und fünf Kurzfühlerschrecken. Der Nachweis von acht Heuschreckenarten entspricht in Relation zur kleinen Fläche dem Erwartungswert.

Gefährdung / Schutzstatus

Die nachgewiesenen Arten sind regional als auch überregional überwiegend nicht gefährdet. Zwei Arten sind in Berlin der Vorwarnstufe zugeordnet (Westliche Beißschrecke, Blauflügelige Ödlandschrecke). Bundesweit gilt die Blauflügelige Ödlandschrecke als gefährdet. Sie gehört zudem nach Anhang I der BArtSchV zu den besonders geschützten Arten gemäß § 7 BNatSchG.

Stechimmen

Zur Erfassung der Stechimmen wurde das Plangebiet zwischen Mitte August und Mitte September 2008 an drei Tagen aufgesucht. Der Nachweis der Arten erfolgte überwiegend durch die Sichtfangmethode mit Hilfe eines Insektennetzes.

Im Verlauf der drei Begehungen wurden 41 Hautflüglerarten (20 Wespen- und 21 Bienenarten) im Plangebiet nachgewiesen. Auch in Anbetracht des kurzen und jahreszeitlich späten Bearbeitungszeitraumes von Mitte August bis Mitte September ist die Anzahl der nachgewiesenen Hautflüglerarten überraschend niedrig.

Gefährdung / Schutzstatus

Die Anzahl der gefährdeten Arten ist gering. Nach der Roten Liste für Berlin gilt nur eine Art als gefährdet (eine Sandbienenart). Hinzu kommen vier Arten der Vorwarnliste. Nach den Roten Listen der Bienen und Wespen Brandenburgs ist keine Art gefährdet. Gemäß den Roten Listen Deutschlands sind zwei Arten gefährdet (eine Wegwespenart und eine Furchenbienenart).

Nach der Bundesartenschutzverordnung gelten alle in Deutschland wildlebenden Bienen als besonders geschützt gemäß § 7 BNatSchG. Das trifft somit auf alle im Planungsgebiet nachgewiesenen 21 Wildbienenarten zu. Unter den bisher festgestellten Wespen befinden sich ebenfalls eine gesetzlich besonders geschützte Art, nämlich die Hornisse *Vespa crabro*.

Sonstige faunistische Artengruppen

Trotz des vorhandenen Gewässeranschlusses wird dem Plangebiet keine Bedeutung für Libellen beigemessen, da die vorhandenen Uferabschnitte, ebenso wie flussauf- und -abwärts, mit ihrem kanalartig gebautem Ufer ohne Ufervegetation und dem hohen Verkehrsaufkommen wenig Entwicklungsmöglichkeiten für diese Artengruppe bieten.

Weiterhin bieten die Gehölzbestände im Plangebiet Lebensraum für verschiedene Kleinsäuger. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der im Großen Tiergarten vorkommenden und nicht an bestimmte Biototypen gebundene Arten auch auf den Flächen des Moabiter Werders vorkommen können. Hierzu zählen Waldmaus und Gelbhalsmaus, Brandmaus, Feldmaus, Igel, Maulwurf, Kaninchen und evtl. Fuchs. Alle genannten Arten, bis auf die Feldmaus gehören nach Anhang I der BArtSchV zu den besonders geschützten Arten gemäß § 7 BNatSchG.

Die intensive Nutzung des Geländes als Hundeauslaufgebiet führt jedoch zu einer stetigen Störung bodennaher Lebensräume im Plangebiet.

5.3.2.2 Grundlagen

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (SenStadt, 2006); Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan II-200 „Innerer Spreebogen“ (Seebauer, Wefers und Partner, 1996); Pflanzensoziologische Karte von Groß-Berlin (Hueck, undatiert); Ökologisch-landschaftsplanerische Grundlagenermittlung Stadtnatur Moabiter Werder (Öcon, 1990); Kartierung der Biototypen und Vegetationsstrukturen (Seebauer, Wefers und Partner, 2008); Faunistische Untersuchung auf der Fläche „Moabiter Werder“, Naturschutzfachliche Stellungnahmen zum B-Plan II-200g (Büro für Tierökologische Studien, 2008); Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern in Berlin, Anlage 1 mit Liste der eingetragenen Naturdenkmale (SenStadt, 2002)

5.3.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Aktuelle Erhebungen zu Flora und Vegetation liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Aussagen zu den faunistischen Artengruppen basieren auf einer eingeschränkten Erhebung im August / September 2008, was nicht für alle Artengruppen den entwicklungsbedingt optimalen Zeitraum darstellt. Es musste zudem auf Potenzialeinschätzungen zurück gegriffen werden. Diese sind jedoch als hinreichend aussagekräftig bewertet worden, um die Belange des Biotop- und Artenschutzes beurteilen zu können.

5.3.2.4 Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 1 ff. Bundesnaturschutzgesetz ist zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.

Weiterhin sind die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

5.3.2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann für die Flächen südöstlich der Elisabeth-Abegg-Straße sowie für das Grundstück der Polizei- und Feuerwache bis an die Straße Alt-Moabit von einer möglichen baulichen Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB ausgegangen werden.

Eine solche Nutzung würde die Wertigkeit heute unversiegelter und mit Vegetation bestandener Flächen für den Biotop- und Artenschutz herabsetzen. Insbesondere im Bereich der Böschung zur Straße Alt-Moabit und im Vorgarten der Polizei- und Feuerwache käme es zu Verlusten von nach Baumschutzverordnung geschütztem Baumbestand und zusammenhängendem jüngeren Robinienvorwald mit negativen Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt. Allein die in diesem Bereich als Naturdenkmal festgesetzten Bäume

(Buche und Platane) sowie unmittelbar benachbarte Bäume, deren Verlust Beeinträchtigungen der Naturdenkmale darstellen könnten, würden auf Grund des gesetzlichen Schutzes erhalten bleiben.

Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches blieben ohne Durchführung der Planung mangels rechtlicher Grundlage unbebaut und voraussichtlich auch ungenutzt. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der Weiterentwicklung von Vegetationsbeständen und Biotopen kann davon ausgegangen werden, dass sich das Artenspektrum auf der Fläche weiter in Richtung gehölz-bewohnende und -nutzende Arten verschieben würde.

Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung

Biotope, Biotopverbund

Durch die Umsetzung der Planungen kommt es zu Verlusten oder Veränderungen von Biotopen und Lebensräumen. Davon sind überwiegend Biotope ohne oder mit allgemeiner bzw. allgemeiner bis mittlerer ökologischer Bedeutung betroffen.

In Bereichen, in den Gehölzflächen, Baumgruppen oder Einzelbäume mittleren bis höheren Alter in Anspruch genommen werden, werden auch Biotope von mittlerem und hohem Wert vernichtet, die einen schützenswerten Lebensraum für die heimische Tierwelt darstellen.

Insgesamt ist von einem Verlust von ca. 0,7 ha ruderalen Gehölzbeständen, von 0,4 ha Ruderalflächen mit teilweisen Gehölzbeständen und von 2,0 ha Ruderalflächen ohne Gehölzbestände auszugehen. Während die zusätzliche Versiegelung neben dem unmittelbaren Verlust an Pflanzenbeständen auch einen langfristigen Verlust des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere darstellt, wirkt sich die Umwandlung der bestehenden Bestände in Freiflächen der Baugebiete mit einer Verschiebung des Artenspektrums auf den betroffenen Flächen aus.

Mit den genannten Veränderungen sind trotz der bestehenden Vorbelastungen durch Bebauung, Versiegelung, Nutzung als Busparkplatz und Hundelaufgebiet, erhebliche negative Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt verbunden.

Die geringen Flurabstände des Grundwassers in Verbindung mit der sehr geringen nutzbaren Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes im sandigen Boden (vergl. Bestand Boden und Bestand Wasser) bewirken eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserschwankungen für die Vegetation und hier insbesondere die Baumbestände. Im Zuge von Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Bauphase könnte es daher zu erheblichen Auswirkungen auf Vegetationsbestände im Plangebiet und in der Umgebung kommen. Die im Rahmen des hierfür vorgesehenen Genehmigungsverfahrens erforderliche Prüfung der Betroffenheit von Umweltbelangen in Form einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung und ggf. Umweltverträglichkeitsprüfung schließt entweder entsprechende negative Umweltfolgen auf Vegetationsbestände aus oder definiert Maßnahmen, die diese vermeiden bzw. minimieren.

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme zur erlaubnisbedürftigen Grundwasserabsenkung im geplanten Sondergebiet befinden sich jedoch keine Flächen innerhalb der durch die Grundwasserabsenkungsmaßnahmen betroffenen Bereiche, die einer sogenannten sensiblen Nutzung (z.B. Parkanlagen mit einem besonders schützenswerten Baumbestand) unterliegen. Nur im Absenkekanal der Grundwasserabsenkungen von 0,5 m bis 0,3 m befinden sich Grünflächen mit Baumbestand. Diese betrifft im Plangebiet den Bereich der Kastanienrampe. Schädliche Auswirkungen auf Fauna und Flora sind hier jedoch gemäß gutachterlicher Stellungnahme unter Beachtung des relativ großen Flurabstandes des Grundwassers von rd. 3 m bei sachgemäßer Ausführung der Grundwasserabsenkungen nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht zu erwarten. Biotopverbundfunktion erfüllen im Bestand die Grünflächen und Vegetationsbestände entlang der Spree, die durch die Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage langfristig gesichert werden. Die angrenzende Spree als potenzielles Vernetzungselement für wassergebundene Arten ist durch die Planung nicht betroffen. Dies gilt auch für die im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsprogramms, Programmplan Biotop- und Artenschutz erkannte potenzielle Verbindungsfunktion für den Europäischen Biber (*Castor fiber*) und die Heuschreckenart Kiesbank-Grashüpfer (*Chorthippus pullus*).

Die offenen, teils vegetationslosen Flächen im Westen besitzen derzeit noch eingeschränkte Verbindungsfunktion, die jedoch bei Umsetzung der im Bereich des Hauptbahnhofs geplanten Bebauung weiter eingeschränkt werden. Die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich erhält die zentral gelegene Grünverbindung über die öffentliche Parkanlage Kastanienrampe und sichert diese dauerhaft.

Vögel

Mit der Umsetzung der Planung gehen Lebensräume für Vögel, insbesondere im Bereich von Gehölzflächen aber auch der offenen Ruderalflächen entlang des Bahnviadukts verloren. Während die Gehölzflächen Raum für die Brut und Aufzucht von Nachwuchs bietet, dient die Ruderalfläche überwiegend der Nahrungsbeschaffung. Von den in den aktuellen Untersuchungen nachgewiesenen 25 Vogelarten mit nachgewiesener Brutfähigkeit bzw. Brutverdacht sind nur vier Arten mit rückläufiger Bestandstendenz zu verzeichnen. Für diese Arten (Girlitz, Feldsperling, Steinschmätzer und Gelbspötter) stellt der Verlust von Lebensraum im Plangebiet eine erhebliche negative Auswirkung der Planung dar. Insbesondere der Steinschmätzer, der in Berlin stark gefährdet ist, für den es jedoch nur einen Brutverdacht gibt, verliert mit der Ruderalfläche eine potenzielle Brutfläche. Solche offenen Flächen sind innerstädtisch stark rückläufig und kaum zu ersetzen.

Gemäß § 7 BNatSchG gehören alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Arten. Dementsprechend greifen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG, die u.a. verbieten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Berliner Naturschutzgesetz regelt in diesem Zusammenhang in § 29 Abs. 1, Satz 1 Nr. 5 NatSchGBln, dass das Fällen oder Beseitigen von Bäumen, Gebüsch oder ähnlichen Bewuchses in der Fortpflanzungszeit vom 1. März bis 31. August verboten ist. Damit sind bei Anwendung der geltenden gesetzlichen Regelung die Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht gegeben.

Ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) wird nicht drohen, weil zu erwarten ist, dass die betroffenen Vögel den Bauarbeiten ausweichen und auch später nicht durch den Betrieb der baulichen Anlagen getötet werden. Darüber hinaus kann ein Verstoß gegen das Tötungsverbot, das auch Gelege und Jungvögel umfasst, vermieden werden, indem die erforderlichen Fäll- und Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit stattfinden.

Auch ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot während bestimmter Zeiten) kann vermieden werden, wenn die erforderlichen Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit stattfinden. In diesem Zusammenhang ist weiterhin anzunehmen, da es sich um allgemein weit verbreitete Vogelarten des Siedlungsraumes handelt, dass keine erhebliche Störung vorliegen wird und sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen, die in Berlin auftreten, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und damit des Störungsbereiches nicht verschlechtern wird.

Ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten) kann ebenfalls vermieden werden, wenn die erforderlichen Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit stattfinden. Bei Arten, die Lebensstätten (z.B. Vogelnester) regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen, stellt die Zerstörung oder Beschädigung der Lebensstätte außerhalb der Nutzungszeiten keinen Verstoß gegen den Lebensstättenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar.

Fledermäuse

In der Umgebung des Untersuchungsgebietes sind Quartiere von Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus und Abendsegler bekannt. Im Plangebiet selbst wurden keine Fledermausquartiere festgestellt. Es bietet jedoch potenzielle Nistmöglichkeiten in Höhlenbäumen oder in den vorhandenen Gebäuden. Bei Umsetzung der Planung entfallen Teile der Gehölzbestände und damit potenzielle Höhlenbäume. Zudem gehen Nahrungsräume für Fledermäuse und hier insbesondere die große zusammenhängende Brachfläche verloren. Diese Entwicklungen stellen negative Auswirkungen der Planung dar. Mit dem nahe gelegenen Tiergarten finden sich jedoch große zusammenhängende Ausweichflächen für die Nahrungssuche.

Alle heimischen Fledermausarten zählen nach § 7 BNatSchG zu den streng geschützten Tierarten. Die Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Richtlinie) führt im Anhang IV alle europäischen Fledermausarten auf. Danach sind die Arten bzw. ihre Quartiere vor Verfolgung und absichtlicher Störung geschützt.

Bei Anwendung der genannten gesetzlichen Regelung zum Zeitraum von Gehölzfällungen wird eine potenzielle Betroffenheit von Fledermausbrutstätten in Höhlenbäumen ausgeschlossen. Darüber hinaus ist vor Fäll- und Rodungsarbeiten bzw. Abbrucharbeiten an Gebäudeteilen ein möglicher Fledermausbesatz auszuschließen. Ggf. ist für das geplante Vorhaben eine Befreiung von den Verboten gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG zu beantragen.

Reptilien

Auswirkungen auf Reptilien sind durch die Planung nicht erkennbar. Ein zunächst vermutetes Vorkommen von Zauneidechsen konnte nicht bestätigt werden.

Laufkäfer

Bei Umsetzung der Planung gehen Lebensräume für Laufkäfer verloren. Zum einen stehen künftig durch Versiegelung und bauliche Nutzung weniger Flächen als Lebensraum zur Verfügung, zum anderen sinkt die Strukturvielfalt im Plangebiet. Es kann davon ausgegangen werden, dass damit sowohl die Anzahl an Arten, als auch die Individuenzahl im Plangebiet sinken werden und damit die biologische Vielfalt abnimmt.

Insbesondere die beiden seltenen Arten (*Ophonus puncticeps* und *Cicindela hybrida* – Dünen-Sandlaufkäfer) sowie die extrem seltene Art (*Harpalus melancholicus*) sind durch die Planung betroffen, da sie vornehmlich die Brachfläche besiedeln, die im Zuge der Entwicklung des Bundesinnenministeriums in großen Teilen bebaut wird.

Der Dünen-Sandlaufkäfer gehört nach Anhang I der BArtSchV zu den besonders geschützten Arten gemäß § 7 BNatSchG. Dementsprechend greifen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG, die u.a. verbieten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Da im vorliegenden Fall jedoch eine national geschützte Art im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens betroffen ist, liegt kein Verstoß gegen das Verbot vor, wenn der in der Verbotsbehandlung liegende Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG zulässig ist (vergl. § 44 Abs. 5 Satz 1 und Satz 5 BNatSchG). Die im Rahmen der Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden (vergl. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG), so dass die Bewältigung des Eingriffs im Rahmen der Bauleitplanung auch dem Bundesnaturschutzgesetz an dieser Stelle genüge tut. Eine Befreiung von Verbotstatbeständen gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG ist i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG nicht erforderlich.

Tagfalter

Bei Umsetzung der Planung gehen Lebensräume für Tagfalter verloren. Bei den im Plangebiet festgestellten sechs Tagfalterarten handelt es sich jedoch um weit verbreitete Arten des Offenlands und der Gehölzsäume. Dennoch gehört der Hauhechel-Bläuling nach Anhang I der BArtSchV zu den besonders geschützten Arten gemäß § 7 BNatSchG. Dementsprechend greifen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG, die u.a. verbieten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Da im vorliegenden Fall eine national geschützte Art betroffen ist, gelten die Ausführungen zu diesem Thema analog denen der Laufkäfer, so dass eine Befreiung von Verbotstatbeständen gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Heuschrecken

Bei Umsetzung der Planung gehen Lebensräume für Heuschrecken verloren. Bei den im Plangebiet festgestellten acht Heuschreckenarten handelt es sich jedoch überwiegend um Arten, die regional als auch überregional nicht gefährdet sind. Zwei Arten sind in Berlin der Vorwarnstufe zugeordnet (Westliche Beißschrecke, Blauflügelige Ödlandschrecke).

Die Blauflügelige Ödlandschrecke gehört zudem nach Anhang I der BArtSchV zu den besonders geschützten Arten gemäß § 7 BNatSchG. Dementsprechend greifen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG, die u.a. verbieten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Da im vorliegenden Fall eine national geschützte Art betroffen ist, gelten die Ausführungen zu diesem Thema analog denen der Laufkäfer, so dass eine Befreiung von Verbotstatbeständen gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Stechimmen

Bei Umsetzung der Planung gehen Lebensräume für Stechimmen verloren. Die Anzahl der gefährdeten Arten unter den nachgewiesenen 20 Wespen- und 21 Bienenarten im Plangebiet ist jedoch gering.

Dennoch gelten alle wildlebenden Bienen in Deutschland nach der Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützt gemäß § 7 BNatSchG. Das trifft somit auf alle im Planungsgebiet nachgewiesenen 21 Wildbienenarten zu. Unter den festgestellten Wespen befinden sich ebenfalls eine gesetzlich besonders geschützte Art, die Hornisse *Vespa crabro*. Für diese greifen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG, die u.a. verbieten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Da im vorliegenden Fall national geschützte Arten betroffen sind, gelten die Ausführungen zu diesem Thema analog denen der Laufkäfer, so dass eine Befreiung von Verbotstatbeständen gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Sonstige faunistische Artengruppen

Auswirkungen auf Libellen sind durch die Planung nicht erkennbar, da dem Plangebiet aufgrund seiner Vegetationsstruktur und der verbauten Spreeufer keine Bedeutung für diese Artengruppe beigemessen werden kann.

Bei Umsetzung der Planung gehen Lebensräume für Kleinsäuger verloren. Die Auswirkungen auf am Boden lebende Arten sind vergleichsweise gering, da die stetigen Störungen durch auslaufende Hunde bereits eine deutliche Störung der Bestände im Bestand erwarten lassen. Von den zu erwartenden Arten, die teils sehr häufig und in großen Artenzahlen in Berlin und im angrenzenden Tiergarten vorkommen, zählen Waldmaus, Gelbhalsmaus, Brandmaus, Igel, Maulwurf, Kaninchen und Fuchs zu den nach Anhang I der BArtSchV besonders geschützten Arten gemäß § 7 BNatSchG. Für diese Arten greifen die Bestimmungen des § 4 BNatSchG, die u.a. verbieten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Da im vorliegenden Fall national geschützte Arten betroffen sind, gelten die Ausführungen zu diesem Thema analog denen der Laufkäfer, so dass eine Befreiung von Verbotstatbeständen gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG nicht erforderlich ist.

5.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

5.3.3.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Naturraum, Geologie, Relief

Das Planungsgebiet befindet sich im Warschau-Berliner-Urstromtal, das sich in der letzten Eiszeit, vor ca. 10.000 Jahren, durch den Schmelzwasserabfluss der Inlandeismassen bildete. Heute durchfließt die Spree das Urstromtal, welches das Stadtgebiet von Osten nach Westen durchzieht. Es trennt so die beiden Hochflächen Barnim im Norden und Teltow im Süden voneinander. Die Breite des Urstromtals beträgt in der Höhe des Tiergartens ca. 6 km.

Die Geologische Karte von Preußen und benachbarten deutschen Ländern, Berlin-Nord von 1937 im Maßstab 1:25.000 zeigt für den Bereich des Planungsgebiets überwiegend schwach humosen bis kiesigen Sand zum Teil auf Geschiebemergel als diluviale Bildung des Spree-

tals. Im ehemaligen Überschwemmungsbereich der Spree und so auch im Bereich Moabiter Werder sind Flachmoortorfe zum Teil auf Sanden als alluviale Moorbildung dargestellt.

Die sandigen Deckschichten des Urstromtals erreichen in der Regel eine Mächtigkeit von 10 bis 15 m, die anstehenden pleistozänen Sande im Untergrund etwa 50 – 60 m. Als Ausgangsmaterial für die Bodenbildung nennt der Umweltatlas Fein- und Mittelsande sowie mittel-lehmige Sande, die nur eine geringe nutzbare Feldkapazität aufweisen. Weitere Charakteristiker sind eine hohe Wasserdurchlässigkeit, ein geringes Filter- und Schadstoffbindungsvermögen sowie ein geringes Nährstoffspeichervermögen.

Das Gelände des Planungsgebietes ist relativ eben. Die Höhen über NN bewegen sich zwischen 31,5 m als durchschnittlicher Wasserspiegel der Spree und 37,0 m im Bereich der Moltkebrücke. Auf dem Moabiter Werder fällt das Gelände zur Spree hin leicht ab. Auffällige Geländesprünge sind entlang des befestigten Spreeufers und dem begleitenden Uferweg zu erkennen. Der Moabiter Werder insgesamt liegt etwa 5 – 6 m tiefer als die Straße Alt-Moabit.

Boden, Versiegelung

Die ursprünglichen geologischen Formationen sind im Bereich des Plangebietes durch anthropogene Aufschüttungen verändert. So wurden im Rahmen der Stadtentwicklung und in Folge der Zerstörung von Gebäuden im 2. Weltkrieg die anstehenden Bildungen großflächig mit Bauschutt und anderen Materialien überschüttet. Auf dem Moabiter Werder erreichen diese Aufschüttungen Mächtigkeiten bis zu 3 m. Zudem erfolgten mit dem Bau von Gebäuden und Verkehrsanlagen sowie dem Ausbau der Spree als Schifffahrtsstraße umfangreiche Erdbewegungen, die die geologischen Verhältnisse ebenfalls stark verändert haben.

Weitere Beeinträchtigungen der Bodenentwicklung in der Vergangenheit stellten die Kampf-mittelräumungen im Bereich der Entwicklungsmaßnahmen „Parlaments- und Regierungsviertel“ dar, in Folge derer Teilbereiche erneut umgegraben wurden.

Die anthropogenen Veränderungen der Geländeoberflächen durch Aufschüttungen wirken sich auch auf die Bodenverhältnisse aus. Auf dem mit Trümmer- bzw. Bauschutt durchsetzten Sanden als Ausgangsmaterial entwickelten sich in wenigen Jahrzehnten Pararendzinen als charakteristische Bodengesellschaften, die in Berlin sehr häufig vorkommt. Hierbei handelt es sich um grundwasserferne Landböden, die sich grundlegend von den ursprünglichen Böden im Einflussbereich der Spree unterscheiden. Dem entsprechend zeigt der Umweltatlas auch einen sehr geringen Humusanteil von unter 5 kg / m³.

In Folge der ehemaligen Gärten auf dem Moabiter Werder haben sich teilweise kleinflächige Hortisole oder Hortisolpararendzinen als Übergangsformen gebildet. Im Bereich der vorhandenen Naturdenkmale (Buche und Platane) ist davon auszugehen, dass hier der Boden und die Bodenbildung zumindest seit der Zeit der Baumanpflanzungen (vor dem 2. Weltkrieg) ungestört blieb und größere Schuttaufschüttungen der Nachkriegszeit in diesem Bereich ausgeblieben sind.

Die Versiegelung des Bodens im Plangebiet ist derzeit mittelmäßig. Der Grad der Versiegelung durch Gebäude, Straßen und Wege, Parkplätze und wassergebundenen Befestigungsarten sowie stark verdichteten Flächen mit Stell- und Parkplätzen liegt bei ca. 40 %.

Der Boden im gesamten Planungsgebiet ist anthropogen durch Aufschüttungen oder gärtnerische Nutzung geprägt. Von einem natürlichen und damit schützenswertem Bodenaufbau ist nicht auszugehen. Dem entsprechend stellt der Umweltatlas die Leistungsfähigkeit des Bodens in Bezug auf Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation, Ertragsfunktion für Kulturpflanzen, Puffer- und Filtervermögen, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt sowie die Bedeutung für die Archivfunktion der Naturgeschichte im Plangebiet als gering dar. In seinen Planungshinweisen zum Bodenschutz ist die Fläche als Unerheblichkeitsbereich mit Böden ohne besondere Anforderungen gekennzeichnet.

Altlasten

Im Berliner Bodenbelastungskataster sind die Altlasten(verdachts)flächen Nr. 0245, 0647, 0832 eingetragen.

Die Flächen 0245 (Spedition und Chemikaliengroßhandel) und 0832 (ehemaliger Packhof, Güterbahnhofsgelände und nachfolgende diverse Kleingewerbenutzung) befinden sich im Bereich des geplanten Sondergebiets und Fußgängerbereichs. Die Fläche 0647 befindet

sich im Übergangsbereich zwischen den Bebauungsplänen II-200a und II-147 und wurde im Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung und Altlastenbeseitigung im Geltungsbereich der Bebauungspläne II-145a, II-145b, II-147 und II-200a beräumt.

Im Vorfeld zum Verfahren für die Bebauungspläne I-200 und II-200 wurde im Auftrag der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen eine historische Recherche zur Ermittlung von Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen (GEO-DATA GMBH, 1993) durchgeführt. Im Bereich des Moabiter Werders wurden hier hauptsächlich lokale, zum Teil großflächige Kontaminationen des Bodens mit Schwermetallen, Chlorierten Kohlenwasserstoffen, Mineralöl-Kohlenwasserstoffen und Polychlorierten Biphenylen (PCB) festgestellt. Ein erhöhter Handlungsbedarf im Sinne einer Gefahrenabwehr wurde nicht festgestellt.

Außerdem hat die Arbeitsgemeinschaft Umweltgeologie und Geotechnik, Berlin (1994), im Auftrag des Entwicklungsträgers geophysikalische Untersuchungen bzw. Messungen zur Ermittlung von unterirdischen Bauwerksresten durchgeführt. Ergänzend dazu wurde eine orientierende Erkundung im Auftrag des Entwicklungsträgers zur Feststellung von Bodenverunreinigungen durchgeführt (GWAC, Gesellschaft für Wirtschafts- und Altlasten-Consulting mbH, 1994). Weiterhin liegt ein ergänzendes, zusammenfassendes Gutachten für den Bereich des Moabiter Werders vor (GWAC, Gesellschaft für Wirtschafts- und Altlasten-Consulting mbH, 1995) vor.

Gegenstand der Erkundung waren Bodenuntersuchungen und Grundwasseruntersuchungen auf die Parameter organische Stoffe sowie anorganische Stoffe.

Die Auswertung der Ergebnisse zeigte eine flächenhafte Verunreinigung des Bodens mit Quecksilber sowie Blei in der Altauffüllung. Weiterhin wurden Verunreinigungen durch Nickel, Arsen, Kupfer, Zink und / oder PAK festgestellt. Organische Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) sowie leichtflüchtige aromatische und halogenierte Kohlenwasserstoffe (BTEX, LHKW) konnten nicht festgestellt werden.

Im Zuge der Baufeldfreimachung des Geländes wurden nur die aufstehenden Bauwerke und unterirdische Baugrunderkrankungen beseitigt. Sanierungsbedürftige Grundwasserverunreinigungen auf dem Gelände wurden nicht festgestellt. Die Ergebnisse der durchgeführten Eluat-Untersuchungen des Bodens sowie der Grundwasseruntersuchung ergaben keine Hinweise auf relevante Einträge von Schwermetallen, MKW, BTEX sowie LHKW in das Grundwasser.

Aktuell wurde im Bereich des geplanten Wohngebietes weitere Grundwasseruntersuchungen (GWAC, für Wirtschafts- und Altlasten-Consulting mbH, 2009) durchgeführt. Aufgrund eines nahe dem Lehrter Stadtquartier anliegenden LHKW-Schadens wurde insbesondere die Untersuchung des Parameters LHKW in den Beprobungsplan aufgenommen. Bei der Grundwasseruntersuchung konnte der Parameter LHKW nicht bzw. nur geringfügig (unterhalb des Geringfügigkeitsschwellenwertes, Berliner Liste 2005) nachgewiesen werden. Eine Verunreinigung des Grundwassers durch LHKW ist daher nicht gegeben.

Im Einzelnen ergibt sich folgender Kenntnisstand auf Grund der bei der Bodenschutzbehörde vorhandenen Unterlagen:

Eine Sanierungsanordnung vom 07. Mai 1992 der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat für Teilbereiche auf Grund vorhandener Bodenbelastungen einen Bodenaushub von mindestens 5 x 5 m bis in die dargestellte Tiefe vorgesehen. Soweit die dargelegten Probenahmepunkte innerhalb der Sonderfläche (BMI Areal) liegen, sieht die derzeitige Planung für die Herrichtung dieser Fläche vor, die Bereiche – soweit umweltrechtlich erforderlich – bis zum Grundwasseranschnitt auszuheben und mit Boden der Zuordnungsklasse Z0 wiederzufüllen. Die Arbeiten haben im ersten Quartal 2010 begonnen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein weiterer Sondierungspunkt – RKS 13 – Kastanienrampe / Nähe Alt-Moabit: Als sanierungsbedürftig wurde hier ein Teufenbereich von 0 bis 1,3 m u. Geländeoberkante (GOK) ausgewiesen. Voraussichtlich wurde der Bereich im Zuge von bereits durchgeführten Baumaßnahmen und Baumpflanzungen an der Kastanienrampe bereits bearbeitet und Boden ausgetauscht. Unabhängig davon erfordert die sensible Lage dieses Punktes eine Abwägung der Belange Baumschutz / Denkmalschutz einerseits und Bodenschutz andererseits. Vor diesem Hintergrund ist eine Überprüfung bzw. ein Aushub dieses Bereiches als unverhältnismäßig zu erachten. Das Umweltamt hat dies vorab im Januar 2010 bestätigt und fordert für den Sondierungspunkt keine weiteren Maßnahmen.

Weitere in der Sanierungsanordnung aufgeführte Sondierungspunkte liegen außerhalb des Geltungsbereichs.

Orientierende Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 1995 für den im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets zeigen Prüfwertüberschreitungen für Blei. Bodenuntersuchungen für die Bewertung der relevanten Oberbodenschicht liegen jedoch nicht vor. Da der mittlere Teil der Auffüllung von ca. 1 m unter GOK bis ca. 2,5 m bzw. 4 m nicht analysiert wurde, sind zusätzliche Untersuchungen für das geplante allgemeine Wohngebiet beauftragt worden. Die Untersuchungen erfolgten im März 2010 für sieben Bodenproben in einer Tiefe bis 60 cm für Schwermetalle und Kohlenwasserstoffe. Gemäß den nach BBodSchV durchgeführten Analysen an Bodenmischproben werden bei dem beprobten Bodenmaterial die Grenzwerte nach BBodSchV für Wohngebiete eingehalten. In dem Wissen, dass bei einer Bebauung des WA-Bereiches der gegenwärtig vor Ort vorhandene Zustand nicht beibehalten wird (Aushub der Baugruben für das / die Gebäude, Bodenabtrag von ca. 50 cm für die Herstellung von Erschließungs- und Freiflächen) wurde vorsorglich noch eine Einstufung nach LAGA TR Boden vorgenommen, welche jedoch erst mit Beginn der zeitlich noch nicht einzuordnenden Bauarbeiten relevant wird. Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Die fachgerechte Entsorgung erfolgt im Rahmen der Baumaßnahmen.

Das Umweltamt hat die Prüfergebnisse bestätigt.

Es liegen keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.3.3.2 Grundlagen

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (2006); Umweltatlas Berlin; Historische Recherche Parlaments- und Regierungsviertel Spreebogen Berlin, Ermittlung von Altlastenverdachtsflächen (Geo-data, 1993); Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan II-200 „Innerer Spreebogen“ (Seebauer, Wefers und Partner, 1996); Hydrogeologisches und wasserwirtschaftliches Gutachten mit Gewässermodell zum Bauvorhaben Verkehrsanlagen im Zentralen Bereich (Arbeitsgemeinschaft Umweltgeologie und Geotechnik, Berlin, 1994); Orientierende Erkundung zur Feststellung von Bodenverunreinigungen (GWAC, Gesellschaft für Wirtschafts- und Altlasten-Consulting mbH, 1994); Zusammenfassendes Altlastengutachten für den Bereich des Moabiter Werders (GWAC, Gesellschaft für Wirtschafts- und Altlasten-Consulting mbH, 1995; Grundwasseruntersuchung auf dem Moabiter Werder (GWAC, Gesellschaft für Wirtschafts- und Altlasten-Consulting mbH, 2009); Prüfbericht (UCL, Umwelt Control Labor GmbH, 2010)

5.3.3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Keine

5.3.3.4 Ziele des Umweltschutzes

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

5.3.3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann für die Flächen südöstlich der Elisabeth-Abegg-Straße sowie für das Grundstück der Polizei- und Feuerwache bis an die Straße Alt-Moabit von einer möglichen baulichen Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB ausgegangen werden.

Eine solche Nutzung würde die Bodenfunktionen heute unversiegelter, teils mit Vegetation bestandener Flächen weiter herabsetzen. Unbebaute Flächen würden entsprechend der Bauordnung Berlin als gärtnerische Freiflächen gestaltet. Allein die Flächen im Wurzelbe-

reich der als Naturdenkmal festgesetzten Bäume (Buche und Platane) würden auf Grund des gesetzlichen Schutzes in ihren jetzigen Zustand erhalten bleiben.

Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches blieben ohne Durchführung der Planung mangels rechtlicher Grundlage unbebaut und voraussichtlich auch ungenutzt. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Positive Auswirkungen sind hinsichtlich der Untersuchung und Beseitigung vorhandener Kontaminationen.

Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung

Entsprechend der nachfolgenden Tabellen steigt bei Umsetzung der Planung der Anteil versiegelter und befestigter Flächen im Plangebiet von 3,0 ha auf 5,04 ha mit allen negativen Folgen für die Bodenentwicklung sowie negativen Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt; Wasser; Klima und Landschaftsbild.

Tabelle 3: Flächenbilanz der versiegelten Flächen im Bestand

BESTAND versiegelte Flächen	versiegelte Fläche
Straße, Parkplatz, Asphalt, Pflaster	1,56 ha
Gebäude, Gebäuderuine	0,24 ha
Parkplatz, Lagerfläche und Wege, teildurchlässig	0,72 ha
Uferpromenade, Biergarten, teildurchlässig	0,48 ha
Summe Versiegelung Bestand	3,00 ha

Tabelle 4: Flächenbilanz der versiegelten Flächen bei Planumsetzung

PLANUNG versiegelte Flächen	Gesamtfläche	versiegelte Fläche
Sondergebiet (GRZ 0,5)	3,56 ha	2,67 ha
Kerngebiet (Baukörperausweisung entspricht GR 0,25 ha) (Obergrenze Versiegelung GR 0,25 ha + 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	0,40 ha	0,38 ha
Fläche für Gemeinbedarf (Baukörperausweisung entspricht GR 0,3 ha) (Obergrenze Versiegelung GRZ 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	0,42 ha	0,34 ha
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	0,55 ha	0,33 ha
Gaststätte (Baugrenze, GR 0,12 ha) (Obergrenze Versiegelung GR 0,12 ha + 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	0,30 ha	0,18 ha
Straßenverkehrsfläche	0,50 ha	0,50 ha
Grünfläche und Parkanlagen (Versiegelungen entsprechend Bestand)	1,58 ha	0,64 ha
Summe Versiegelung Planung	7,31 ha	5,04 ha

Insgesamt bereiten die Festsetzungen des Bebauungsplans somit eine Neuversiegelung von ca. 2 ha vor. Darüber hinaus erhöht sich auf Flächen, die im Bestand bereits teilversiegelt bzw. stark verdichtet sind durch vollständige Überbauung die Versiegelungsintensität auf weitere 0,72 ha (im Bereich bestehender Parkplatz- und Lagerflächen). Aufgrund der bereits erheblichen Vorbelastung des Standorts stellt die Erhöhung von Versiegelungsgrad und -intensität eine weitere graduelle Verschlechterung in Bezug auf die Bodenfunktionen (Lebensraum für die natürliche Vegetation, Ertrag für Kulturpflanzen, Puffer- und Filtervermögen, Regelung des Wasserhaushaltes sowie Bedeutung als mögliches Archiv der Naturgeschichte) dar.

Teile der Bauflächen im Geltungsbereich (Kerngebiet, Fläche für den Gemeinbedarf und Gaststätte) sind schon heute gemäß § 34 BauGB bebaubar. Im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung wirkt sich das planungsrechtlich zulässige Nutzungsmaß mindernd auf die ausgleichspflichtigen Eingriff aus (siehe hierzu Kapitel II 5.4 Anwendung der Eingriffsregelung).

Die Umwandlung der Bestandsflächen in Freiflächen der Bauflächen bzw. öffentliche Grün- oder Parkflächen bewirkt aufgrund der Vorbelastung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

5.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

5.3.4.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren keine Oberflächengewässer. Unmittelbar an den Geltungsbereich anschließend fließt die Spree. Sie wurde in den Jahre 1883 bis 1894 als Wasserstraße mit begradigten und befestigten Ufern angelegt.

Der Wasserstand der Spree wird durch Schleusen geregelt. Im Bereich des Planungsgebietes sind das Wasser und das Sediment der Spree durch Schwermetalle, Pestizide sowie PCBs belastet. Der Umweltatlas Berlin zeigt eine Gewässergüte der Gütekasse III an. Die Selbstreinigungskraft des Gewässers ist nicht zuletzt durch die Verbauung des Uferbereiches mit Spundwänden sowie Beton- und Steinmauern mit überwiegend senkrechten Ufern herabgesetzt. Zudem wird Regenwasser über Überläufe aus der Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Grundwasser

Im Planbereich ist kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

Die Grundwasserflurabstände liegen im Bereich Moabiter Werder laut Umweltatlas bei 2 – 4 bzw. 4 – 10 m. Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz nennt im Plangebiet für die künftige SO-Fläche einen interpolierten, höchst gemessenen Grundwasserstand (HGW) von NHN + 32,3 m (Normalhöhennull) im Jahr 1876 sowie einen aktuellen Grundwasserstand (Dezember 2008) bei etwa NHN + 30,9 m. Die Grundwasserfließrichtung wird im Hauptgrundwasserleiter etwa von Osten und Nordosten nach Westen und Südwesten angegeben.

Aufgrund der geringen Flurabstände und der wenig bindigen Deckschichten ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet grundsätzlich als hoch zu bewerten. Die geringen Flurabstände in Verbindung mit der sehr geringen nutzbaren Feldkapazität des sandigen Bodens bewirken zudem eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserabsenkungen.

Die Grundwasserneubildung liegt für den Großteil des Plangebietes laut Umweltatlas bei 100 – 200 mm / Jahr, was einem mittleren Wert für Berlin darstellt. Im Bereich der Freiflächen Alt-Moabit Ecke Elisabeth-Abegg-Straße steigt der Wert auf über 400 mm / Jahr an und liegt damit in der höchsten Kategorie.

Untersuchungen aus dem Jahr 1990 zeigten für die Sondergebietsfläche Grundwasserkontaminationen. Die Höhe der Kontaminationen stellt grundsätzlich die geplante Nutzung nicht in Frage.

Untersuchungen aus dem Jahr 1995 zeigten keine relevanten stofflichen Belastungen des Grundwassers. Die Ergebnisse der aktuellen Grundwasseruntersuchung im Geltungsbereich (GWAC GmbH, 2009) belegen, dass der Parameter LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) nicht bzw. nur geringfügig (unterhalb des Geringfügigkeitsschwellenwertes, Berliner Liste 2005) nachgewiesen wurde. Eine Verunreinigung des Grundwassers durch LHKW ist daher nicht gegeben.

Regen- bzw. Schmutzwasserableitung

Im Plangebiet existiert derzeit eine Mischwasserkanalisation.

5.3.4.2 Grundlagen

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (2006); Umweltatlas Berlin; Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan II-200 „Innerer Spreebogen“ (Seebauer, Wefers und Partner, 1996); Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Abt. II Integrierter Umweltschutz zur Anfrage Neubau

Moabiter Werder bezüglich Grundwasser und geologische Situation (SenGuv, 24.02.2009), Grundwasseruntersuchung auf dem Moabiter Werder (GWAC, Gesellschaft für Wirtschafts- und Altlasten-Consulting mbH, 2009); Fachliche Stellungnahme zur Regenwasserbewirtschaftung im Umweltbericht Neubau Moabiter Werder (DAR, Deutsche Abwasser-Reinigungs-Gesellschaft mbH, 2009)

5.3.4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Keine

5.3.4.4 Ziele des Umweltschutzes

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu verfolgen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Nach § 1a Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Gemäß § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, 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.

5.3.4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann für die Flächen südöstlich der Elisabeth-Abegg-Straße sowie für das Grundstück der Polizei- und Feuerwache bis an die Straße Alt-Moabit von einer möglichen baulichen Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB ausgegangen werden.

Eine solche Nutzung würde in den heute unbebauten und unversiegelten Bereichen zu erhebliche Umweltauswirkungen durch den erhöhten Anfall und die notwendige Ableitung von Niederschlagswasser führen. Daraus kann auch eine geringere Grundwasserneubildung resultieren oder eine Belastung des Oberflächengewässers durch die vermehrte Einleitung von Niederschlagswasser. Die Anwendung des Versickerungsgebotes auf Grundlage des Berliner Wassergesetzes würde die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt jedoch minimieren oder vermeiden.

Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches blieben ohne Durchführung der Planung mangels rechtlicher Grundlage unbebaut und voraussichtlich auch ungenutzt. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung

Im Zusammenhang mit der durch die Planung sich ergebenden zusätzlichen Oberflächenversiegelung sowie der Erhöhung der Versiegelungsintensität teilversiegelte Flächen folgen erhebliche Umweltauswirkungen durch den erhöhten Anfall und die notwendige Ableitung von Niederschlagswasser. Daraus resultiert eine geringere Grundwasserneubildung und erhöhte Einleitmengen für die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Berechnungen zur Erhöhung der Ableitmenge für den gesamten Geltungsbereich liegen nicht vor. Derzeit liegt allein für das geplante Sondergebiet ein Niederschlagsentwässerungskonzept vor. Es basiert auf einer maximal zulässigen Einleitmenge von 106 l/s für den Kanalschluss in der Ingeborg-Drewitz-Allee. Darüber hinaus sind durch die geplanten Kern- und Wohngebietesausweisungen weitere Niederschlagsableitungen zu erwarten, die jedoch aufgrund der geringen Planungstiefe derzeit nicht prognostizierbar sind. Im Rahmen der anstehenden weiteren Planungen sind auch für diese Grundstücke Einleitbeschränkungen mit maximalen Einleitmengen zu erwarten.

Der Ermittlung maximaler Einleitmengen liegen Vorgaben der zuständigen Senatsverwaltung zu Grunde. Die Beschränkungen der maximalen Einleitmengen sind so gewählt, dass eine höhere Rate an Überlaufereignissen ausgeschlossen ist.

Die Anwendung des Versickerungsgebotes auf Grundlage des Berliner Wassergesetzes minimiert die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Das anfallende Niederschlagswasser bleibt dem natürlichen Wasserhaushalt teilweise erhalten. Im Bereich des Sondergebietes ist im Konzept die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser in naturnahen Mulden vorgesehen; eine Regelung im Bebauungsplan erfolgt nicht. Darüber hinaus ist im Konzept in den Sommermonaten eine Brauchwassernutzung für die Gartenbewässerung vorgesehen. In den Kalendermonaten Oktober bis März werden so rd. 38 % der befestigten Einzugsflächen (EZG) dezentral versickert und rd. 62 % geschlossen mittels Schwerkraftentwässerung abgeleitet. In den Kalendermonaten April bis September werden rd. 90 % der EZG im statistischen Mittel dezentral versickert (infolge Brauchwassernutzung für die Gartenbewässerung nebst dezentraler Versickerung) und lediglich rd. 10 % geschlossen mittels Schwerkraftentwässerung abgeleitet.

Für das geplante Kerngebiet und das geplante Wohngebiet ist aufgrund der geringen Planungstiefe der Angebotsplanung im Rahmen des Bebauungsplans keine Versickerungsrate prognostizierbar. Es ist in diesem Zusammenhang davon auszugehen, dass unter Anwendung der gesetzlichen Regelungen des Berliner Wassergesetzes negative Auswirkungen auf den Wasser- und Grundwasserhaushalt ebenfalls minimiert werden. Insofern sind Regelungen im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

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

Baubedingt können erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers wegen des geringen Grundwasserflurabstandes sowie der hohen Durchlässigkeit des sandigen Untergrundes auftreten, bspw. durch Leckagen von Baufahrzeugen.

Weiterhin kann es im Zuge der Baumaßnahme zu Grundwasserabsenkungen mit Auswirkungen auf angrenzende Vegetation und Bauwerke kommen. Für das Sondergebiet werden derzeit die für das hierfür erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren notwendigen Antragsunterlagen zusammengestellt. Im Rahmen der anhängigen Umweltverträglichkeitsvorprüfung und der ggf. folgenden Umweltverträglichkeitsprüfung werden erhebliche Umweltfolgen abgeschätzt und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen negativen Auswirkungen festgelegt.

Darüber hinaus besteht nach Aussagen der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz die Notwendigkeit, die Auswirkungen der geplanten Grundwasserabsenkungen auch im Hinblick auf eine mögliche Verschleppung von Bodenverunreinigungen unter andere Grundstücke zu prüfen und zu beurteilen.

Bei der Nutzung für Brauchwasser (z.B. Brunnen für Grünflächenbewässerung) bzw. der Wasserhaltung für das Gebäude könnte es jedoch Probleme geben. Ggf. sind Reinigungsanlagen erforderlich. Bei erheblich erhöhten Sickerraten (Versickerungsanlagen, stark erhöhte Versickerung durch Beregnungsanlagen) sind die Z0-Werte der LAGA TR Boden einzuhalten.

5.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

5.3.5.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Zum Thema Stadtklimatologie wurde 1995 ein Gutachten für den Bereich aller Bebauungspläne um den Großen Tiergarten (Projektgemeinschaft Horbert mit Seebauer, Wefers und Partner, 1995) erarbeitet. Im Folgenden werden die noch heute, trotz der mittlerweile erfolgten Umsetzung von einem Großteil der Planungen, geltenden Kernaussagen für das Plangebiet zusammengefasst:

Der Moabiter Werder bildet eine klimatische Ergänzung zum Großen Tiergarten. Hier liegt ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet, welches die angrenzenden Stadträume klimatisch spürbar entlastet.

Der Bahnviadukt am westlichen Plangebietsrand stellt für die bodennahe Belüftung jedoch ein Hindernis dar. Bei einer eher senkrechten Anströmung kommt es hier zu einer merklichen Windreduzierung, während sich bei einem flacheren Anströmwinkel die Leitwirkung des Viadukts und damit eine Verstärkung der Windgeschwindigkeit bemerkbar macht.

Im Umweltatlas Berlin gehört der Moabiter Werder dem Belastungsbereich 4a mit mäßigen stadtklimatischen Veränderungen an. Es besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Es werden die Erhöhung des Vegetationsanteiles, die Beibehaltung bzw. Verbesserung der Belüftungsfunktionen sowie die Vermeidung von Austauschbarrieren empfohlen. Südlich der Spree schließt direkt der Entlastungsbereich des Großen Tiergarten (1a) mit einer unmittelbaren Wechselwirkung zu den benachbarten Siedlungsräumen an.

Dem Plangebiet wird keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet beigemessen, grenzt aber unmittelbar an das Kaltluftentstehungsgebiet Großer Tiergarten an. Die bioklimatischen Belastungen werden als gering bis nicht vorhandenen bewertet.

5.3.5.2 Grundlagen

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (SenStadt, 2006); Umweltatlas Berlin; Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan II-200 „Innerer Spreebogen“ (Seebauer, Wefers und Partner, 1996); Stadtklimatisches Gutachten für die Bebauungspläne um den Großen Tiergarten (Projektgemeinschaft Horbert mit Seebauer, Wefers und Partner, 1995); örtliche Einschätzung.

5.3.5.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage der Auswertung großmaßstäblicher Planungswerke sowie allgemeiner Annahmen und keiner Berechnungen oder Messungen.

Das Stadtklimatische Gutachten, welches klimatische Parameter im Bestand von 1995 ausgewertet und die Entwicklung für einen Zeitraum nach Beendigung aller zum damaligen Zeitpunkt bekannten geplanten Entwicklungen prognostiziert, ist nur bedingt aussagekräftig. Hier wurden zwar alle mittlerweile abgeschlossenen Baumaßnahmen im Parlaments- und Regierungsviertel bis hin zum Hauptbahnhof berücksichtigt, jedoch wurden die damaligen Prognosen im Zuge des Baufortschritts im Gesamttraum nie überprüft.

5.3.5.4 Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

5.3.5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann für die Flächen südöstlich der Elisabeth-Abegg-Straße sowie für das Grundstück der Polizei- und Feuerwache bis an die Straße Alt-Moabit von einer möglichen baulichen Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB ausgegangen werden.

Eine solche Nutzung würde in den heute unbebauten und unversiegelten Bereichen zu Vegetationsverlust und in diesem Zusammenhang auch zu negativen Auswirkungen auf das Mikroklima der unmittelbar betroffenen Teilflächen führen. Mögliche Auswirkungen auf angrenzende Flächen hängen wesentlich von Stellung und Ausbildung der zu errichtenden Baukörpern ab. Eine riegelartige Bebauung entlang der Straße Alt-Moabit könnte in diesem Zusammenhang zu einer kleinflächigen Verschlechterung der Belüftungssituation im Plangebiet selbst und den nördlich angrenzenden Flächen führen. Dabei ist jedoch die Vorbelastung durch die höher gelegene Straße Alt-Moabit und den Stadtbahnviadukt zu beachten, die die Belüftungssituation im Gebiet bereits einschränkt.

Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches blieben ohne Durchführung der Planung mangels rechtlicher Grundlage unbebaut und voraussichtlich auch ungenutzt. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten.

Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans steigt bei Umsetzung der Planung der Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet erheblich an. Dies führt zum Verlust von Vegetationsbeständen, insbesondere Bäumen, verbunden mit der Herabsetzung der Transpirationsleistung im Gebiet, die im Zusammenhang mit der Erhöhung der Baumassen zu einer Temperaturerwärmung und somit zu erheblichen negativen Auswirkungen auf das Mikroklima führt. Negative Wechselwirkungen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind in diesem Zusammenhang zu erwarten, da mikroklimatische Veränderungen immer auch Auswirkungen auf die Lebensgemeinschaften an einem Standort nach sich ziehen.

Die zulässigen Baumassen mit einer Höhe von bis zu + 69,0 m ü NHN im Bereich des Sondergebietes und bis zu + 65,5 m ü NHN im Bereich des Kerngebietes, lassen jedoch auch erhebliche negative Auswirkungen auf die Belüftungssituation angrenzender Flächen erwarten. Dies wird durch die regelartige Gebäudestellung des Entwurfs des künftigen Bundesinnenministeriums und des Kerngebietes ohne Belüftungskorridore verstärkt. Die Ausbreitung der trotz der gegebenen Vorbelastungen möglicherweise derzeit noch vorhandenen Belüftungsbahnen aus dem Großen Tiergarten und im Verlauf der Spree in die nördlich Alt-Moabit und westlich des Stadtbahnviadukts gelegenen Stadtgebiete werden durch die geplante Bebauung im Sondergebiet zusätzlich gestört.

5.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)

5.3.6.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Naturräumlich geprägte Landschaftsteile, die das Urstromtal der Spree widerspiegeln (wie Senken, Auwaldvegetation o.ä.) bzw. landschaftsraumtypische Elemente, sind im Plangebiet nicht erhalten. Allein die angrenzende Spree stellt ein entsprechendes Landschaftselement dar, das jedoch durch seine Verlegung und Verbauung stark überformt ist.

Das Plangebiet selbst spiegelt die stadträumlichen und kulturgeschichtlichen Zusammenhänge nur mehr in Teilbereichen wider. Die Kastanienrampe, die Höhensituation an der Uferpromenade, wie auch die parkartig angelegte Grünfläche östlich des Polizei- und Feuerwehrstandortes markieren im Freiraum noch die ehemalige Nutzung des Areals als Zollpackhof. Hinzu kommen die historischen Gebäude der Polizei- und Feuerwehrrampe (ehem. Oberfinanzdirektion) und die Gaststätte Zollpackhof (ehem. Casino), die das Plangebiet im Osten prägen.

Gestalterisch wertvolle Elemente im Plangebiet sind die Kastanienrampe, die Altbausubstanz an der Straße Alt-Moabit und Elisabeth-Abegg-Straße, die alte Platanenallee im Verlauf der Elisabeth-Abegg-Straße und die Uferpromenade. Die Uferpromenade stellt einen touristischen Anziehungspunkt aufgrund des umgebenden Regierungsviertels dar.

Das Plangebiet prägende Baumbestände sind die Kastanienallee, die Platanenallee der Elisabeth-Abegg-Straße sowie der Baumbestand im Bereich Vorgarten von Polizei- und Feuerwehrrampe und des Biergartens. Südlich des Plangebietes grenzt mit der Ingeborg-Drewitz-Allee die nördliche Eichenallee an, die sich als Gestaltungselement durch das Regierungsviertel erstreckt.

Im Bereich westlich der Kastanienrampe stellt die Brachfläche mit Busparkplatz und den wenigen aufwuchsartigen Gehölzbeständen in den Randbereichen eine städtebaulich ungeordnete und für das Landschaftsbild negative Situation mit landschaftsuntypischen Elementen dar. Bauliche Ankerpunkte bildet das einsam an der Straße Alt-Moabit gelegene Restaurant „Paris-Moskau“, das im Jahre 1898 im Fachwerkstil als Kutscherkneipe erbaut wurde, und der stadtbildprägende Bahnviadukt.

Die offene Brachfläche ermöglicht dem Bahnnutzer vom Stadtbahnviadukt aus, wie auch den Anwohnern in den oberen Geschossen westlich der Bahntrasse, in der Lüneburger Straße einen weiten Blick über das Gelände ins Regierungsviertel und die östliche Innenstadt. Während diese Blickmöglichkeiten für den Bahnnutzer im Verlauf der Strecke an verschiedenen Punkten immer wieder möglich ist, stellt sie für Bewohner der oberen Etagen an der Lüneburger Straße eine besondere Qualität im sonst dicht bebauten Innenstadtquartier dar.

Von der Uferpromenade östlich der Spree, wie auch den dahinter gelegenen Freiflächen aus betrachtet, stellt sich das Plangebiet in erster Linie landschaftsarchitektonisch bzw. landschaftlich geprägt dar. Von hier ist im Plangebiet vornehmlich die neu gestaltete Uferpromenade, der Biergarten und die rahmende Gehölzkulisse, gebildet von der Platanenallee der Elisabeth-Abegg-Straße und den Pionierwaldbeständen südöstlich der Polizei- und Feuerwache, wahrzunehmen.

Als landschaftsarchitektonisch gestaltete und identitätsstiftende Sichtbeziehung findet sich im Plangebiet neben der Uferpromenade im Verlauf der Spree die historische Kastanienrampe. Die Sichtbeziehungen sind jedoch auf Grund der gekrümmten Linienführung von Spree und Rampe begrenzt bzw. ändern sich in deren Verlauf fortwährend.

Während die Uferpromenade aufgrund ihrer Lage im Regierungsviertel eine regionale kulturhistorische Bedeutung besitzt, ist die nur aus dem Gebiet heraus und von westlichen Richtungen aus wahrnehmbare sowie nur ansässigen oder interessierten Bürgern bekannte Kastanienrampe lediglich von lokaler Bedeutung.

Städtebaulich ist das Plangebiet umgeben von unterschiedlichsten Baustrukturen. Es befindet sich im Spannungsfeld zwischen klassischer Berliner Blockrandbebauung der Jahrhundertwende des 19. / 20. Jahrhunderts im Westen und den architektonisch einzigartigen Großbauten des Parlaments- und Regierungsviertels bzw. des Areals um den Hauptbahnhof im Norden, Osten und Süden. Das nördliche Spreeufer wird vor allem vom Hauptbahnhof mit den beiden Bürotrakten beherrscht, südlich der Spree prägen die Solitärbauten des Bundeskanzleramts, des Deutschen Bundestags und der Schweizer Gesandtschaft die Stadtstruktur.

5.3.6.2 Grundlagen

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (SenStadt, 2006); örtliche Einschätzung.

5.3.6.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Keine

5.3.6.4 Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 4 bis 6 BNatSchG ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.

5.3.6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann für die Flächen südöstlich der Elisabeth-Abegg-Straße sowie für das Grundstück der Polizei- und Feuerwache bis an die Straße Alt-Moabit von einer möglichen baulichen Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB ausgegangen werden.

Eine auf diesen Teilflächen zulässige bauliche Nutzung würde sich in das städtebauliche Gefüge der Umgebung einpassen und keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild nach sich ziehen. Ein möglicher Verlust von Baumbestand konzentriert sich auf Aufwuchs im Bereich der Böschung an der Straße Alt-Moabit, für den über das Bauantragsverfahren gemäß den Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung Ersatz geleitet werden müsste. Das Landschaftsbild prägende Einzelbäume bzw. Baumgruppen befinden sich im Bereich dreier ausgewiesener Naturdenkmale (Buche, Platane und Kastanie), für die gesetzlicher Schutz besteht, oder wird durch die Platanenallee der Elisabeth-Abegg-Straße gebildet. Hier, wie auch im Bereich der 2004 neu gestalteten Uferpromenade, ist nicht von baulichen Veränderungen mit Auswirkungen auf prägenden Baumbestand auszugehen.

Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches blieben ohne Durchführung der Planung mangels rechtlicher Grundlage unbebaut und voraussichtlich auch ungenutzt. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der Weiterentwicklung von Vegetationsbeständen und Biotopen kann davon ausgegangen werden,

dass der Anteil mit Gehölzen bestandener Areale sukzessive in Fläche und Volumen zunehmen würde.

Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird sich das Landschafts- und Stadtbild im Planungsgebiet vollständig wandeln. Damit verbunden ist der Verlust von zusammenhängenden, überwiegend ruderal geprägten Gehölzbeständen.

Prägende Einzelbäume existieren neben den ausgewiesenen Naturdenkmalen nur im Bereich der zur Erhaltung festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Parkanlagen. Aufgrund ihrer Lage und des gesetzlichen Schutzes als Naturdenkmal, ist der Verlust prägender Einzelbäume bei Umsetzung der Planung auszuschließen. Der Verlust weiterer vegetationsgeprägter Gestaltelemente im Plangebiet, wie der Platanenallee in der Elisabeth-Abegg-Straße, der Kastanienallee und dem Bestand an Uferbäume innerhalb der Uferpromenade, sind nicht zu befürchten, da sie ebenfalls als Teil öffentlichen Grünflächen und Parkanlagen bzw. Straßenverkehrsflächen gesichert werden. So bleibt auch der von jenseits der Spree dominante von Baumbeständen geprägte Rand des Plangebietes erhalten.

Hinter der Uferpromenade mit Biergarten erheben sich künftig das Bundesinnenministerium mit bis zu neun Geschossen im Süden, das fünfgeschossige allgemeine Wohngebiet und das bis achtgeschossige Kerngebiet. Diese Gebäude reihen sich auch in ihrer Höhe in die umgebenden Solitärbauten des Parlaments- und Regierungsviertel bzw. des Areals um den Hauptbahnhof ein. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind daher nicht zu erwarten.

Gleiches gilt, wenn das Plangebiet von Norden oder vom Stadtbahnviadukt aus betrachtet wird. Der geplante Gebäudekomplex des Plangebietes fügt sich als weitere architektonische Einzelleistung in den Gesamtkontext des neuen Stadtteils rund um das Parlaments- und Regierungsviertels ein. Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude liegt für das Kerngebiet und Teilen des Sondergebietes über der Berliner Traufhöhe, korrespondiert jedoch mit anderen vorhandenen und geplanten Einzelbauten in der Umgebung und liegt deutlich unterhalb der Bürotürme des Hauptbahnhofs.

Innerhalb des Sondergebietes wird eine Bauhöhe bis 69,0 m ü NHN festgesetzt, gleichzeitig sichert die Geschossflächenzahl von 2,1 bei einer Grundflächenzahl von 0,5, dass diese Höhenbegrenzung nur in Teilbereichen des Baugebietes ausgeschöpft werden kann. Der architektonische Entwurf sieht nur im Süden des Baugebietes eine Höhenentwicklung bis maximal 69,0 m ü NHN vor. Nach Norden nimmt die Geschossanzahl bis auf 4 bis 5 Geschosse ab, um hier einen Übergang zur geringen Bauhöhe des bestehenden Fachwerkgebäudes des Restaurants „Paris-Moskau“ herzustellen.

Die landschaftsarchitektonische bzw. -gärtnerische Gestaltung der in den geplanten Baugebieten verbleibenden Freiflächen sichert die Neugestaltung des Landschaftsbildes im Rahmen des Planungsziels der baulichen Entwicklung des Plangebietes. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind nicht zu erwarten.

5.3.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

5.3.7.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Wohnnutzung

Im Plangebiet befindet sich keine Wohnnutzung. Die vorhandenen Gebäude werden als Gaststätten und als Polizei- bzw. Feuerwehrwache genutzt. Außerhalb des Plangebietes befindet sich westlich des Bahnviadukts entlang der Lüneburger Straße gründerzeitliche Wohnbebauung, südlich des „Kanzlerparks“ befindet sich weitere Wohnbebauung.

Erholung

Die Freiraum-Versorgungsanalyse von Berlin mit Stand von 2006 stellt im Plangebiet die Uferpromenade, die Kastanienallee und die Freifläche an der Elisabeth-Abegg-Straße Ecke Alt-Moabit als wohnungsnahe Grünanlagen und damit als erholungsrelevanten Freiraum dar. Die letztgenannte Fläche ist jedoch nicht öffentlich nutzbar.

Die jenseits des Stadtbahnviadukts nördlich der Lüneburger Straße befindliche Wohnbebauung wird in Bezug auf den Versorgungsgrad an öffentlichen und privaten Grünflächen als schlecht bzw. ohne Versorgung genannt. Die Wohnbebauung südlich des Kanzleramts wird hingegen als gut mit öffentlichem und privatem Grün versorgt eingestuft.

In Bezug auf die siedlungsnahen Grünflächen werden das Plangebiet und die Umgebung von der Freiraum-Versorgungsanalyse als versorgt aufgeführt.

Die im Plangebiet vorhandenen Grün- und Freiflächen stellen im innerstädtischen Freiraumverbund wichtige Teilflächen dar. Die Uferpromenade ist Teil des von den Straßen abgekoppelten Wegesystems im Regierungsviertel und der Innenstadt, das die unterschiedlichen Frei- und Stadträume im Verlauf der Spree miteinander verbindet. Die Kastanienrampe ist im Norden jenseits der Straße Alt-Moabit durch Unterführungen und über eine Treppenanlage mit dem ehemaligen ULAP-Gelände Richtung Hauptbahnhof verknüpft und integriert sich im Süden über die Ingeborg-Drewitz-Allee in das Freiflächenetz.

Uferpromenade und Kastanienrampe sind die Freiräume im Plangebiet, die eine Verbindungsfunktion in Bezug auf bewegungsorientierte Freizeitaktivitäten, wie Rad fahren und Spaziergehen besitzen.

Die öffentlich zugängliche Brachfläche besitzt teilweise Funktionen im Rahmen der Freiflächenutzung. Hier stehen jedoch Nutzungen wie Hundebauslauf und ggf. auch Kinderspiel im Vordergrund.

Die äußere Anbindung bzw. Erschließung des Plangebietes für die Erholungsnutzung ist gut. Der Hauptbahnhof ist fußläufig über die Uferpromenade der Spree bzw. die Straßenunterquerung Alt-Moabit und das ULAP-Gelände erreichbar. Die Frei- und Grünflächen selbst (so auch die Brachfläche) sind gemäß ihrer Nutzungsart und Charakteristik ausreichend erschlossen, um eine Erholungsaktivität zu ermöglichen. Innerhalb der Brachfläche bestehen Trampelpfade und die Zuwegung zum Busparkplatz. Bei der Kastanienrampe steht historisch bedingt die Erschließungsfunktion im Vordergrund. Die Uferpromenade ist gleichermaßen zum spazieren gehen oder flanieren und zur fahrradgerechten Erschließung der Innenstadt geeignet.

Lärm

Für die nördlich angrenzende Straße Alt-Moabit stellt der Umweltatlas in der Karte Straßenverkehrslärm Mittelungspegel an der nächstgelegenen Bebauung von 55 bis 60 bis 65 bis 70 dB(A) am Tage (6.00 – 22.00 Uhr) dar. Hierbei liegen die höheren Werte im Bereich der Moltkebrücke und der Stadtbahntrasse, die niedrigeren dazwischen. Für die Nachtzeit werden Werte von bis 55 bzw. 55 bis 60 dB(A) aufgeführt.

Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan II-200g (ACOUPLAN, 2009) nennt unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose 2015 für die Straße Alt-Moabit Werte Emissionspegel von 66,5 dB(A) tags und 58,1 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten.

Der Mittelungspegel am Tage für den Schienenverkehrslärm der Stadtbahntrasse wird im Umweltatlas mit 65 – 70 dB(A) an der Bebauung der Lüneburger Straße und mit bis zu 55 dB(A) in einem Abstand von 25 m in das Plangebiet hinein angegeben. Nachts liegt der Mittelungspegel beidseitig bis zu 55 dB(A).

Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan II-200g (ACOUPLAN, 2009) nennt unter Berücksichtigung der planfestgestellten Belegungszahlen des Schienenverkehrs für die Bahntrasse Emissionspegel von 66,5 bis 70,8 dB(A) tags und 58,3 bis 67,2 dB(A) nachts. Die niedrigen Werte gelten jeweils für eines der Fernbahngleise, die höheren für eines der S-Bahngleise. Die Immissionsbelastungen im allgemeinen Wohngebiet weisen Immissionswerte tags bis 61 dB(A) und nachts bis 56 dB(A) auf. Die für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden demnach im Tagbeurteilungszeitraum bis 6 dB(A) und im Nachtbeurteilungszeitraum bis 11 dB(A) überschritten.

Im Plangebiet selber finden sich bis auf die Gaststätte mit Biergarten an der Spree keine lärmintensiven Nutzungen. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan II-200g (ACOUPLAN, 2009) nennt unter Berücksichtigung von 750 Plätzen tags und 200 Plätzen nachts Schallemissionen von 99,0 dB(A) tags und 93,2 dB(A) nachts.

Luft

Die Luftverunreinigung Berlins wird seit 1975 durch das Berliner Luftgüte-Messnetz (BLUME) kontinuierlich gemessen. Das Messnetz besteht derzeit aus 15 ortsfesten Messstationen für Luftschadstoffe, von denen 5 an stark befahrenen Straßen, 5 im innerstädtischen Hintergrund (Wohn- und Gewerbegebieten) und 5 im Stadtrand- und Waldbereich liegen. In der Nähe des Plangebietes befindet sich keine Messstation. In den Messstationen werden Stickoxide, Schwefeldioxid, Schweb- oder Feinstaub (PM₁₀), Kohlenwasserstoffe, Kohlenmonoxid und Ozon gemessen.

Die Daten werden u.a. in Monats- und Jahresberichten veröffentlicht. Der letzte vorliegende Jahresbericht von 2007 zeigt beispielsweise Grenzwertüberschreitungen für Ozon und Stickstoffdioxid. Überschreitungen für Feinstaub wurden 2007 für die Jahresmittelwerte nicht gemessen. Das Jahr 2007 ist für Feinstaub aufgrund günstiger Witterungsbedingungen das am wenigsten belastete Jahr seit 2000.

Im Rahmen des Berliner Luftreinhalteplans 2005 – 2010 erfolgt eine jährliche Beurteilung der Luftqualität in Berlin. Als Plangebiet für den Luftreinhalteplan ist das ganze Stadtgebiet festgelegt. Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub PM₁₀ und Stickstoffdioxid NO₂ traten in der Vergangenheit überall im Stadtgebiet insbesondere an Hauptverkehrsstraßen auf.

Seit 2007 wurden die PM₁₀-Grenzwerte in Berlin nicht mehr überschritten. Allerdings trug die günstige, gegenüber dem langjährigen Mittel zu warme Witterung in den vergangenen Winterhalbjahren dazu bei, dass kaum austauscharme Hochdruckwetterlagen auftraten und deshalb die PM₁₀-Grenzwerte deutlich seltener überschritten wurden. Hingegen wird der NO₂-Grenzwert trotz günstiger Wetterlage weiterhin sehr deutlich überschritten. Durch die Umweltzone und weitere Maßnahmen ist hier langfristig eine Besserung zu erwarten.

Daten zur Immissionsbelastung des Plangebietes liegen nicht vor. Die Immissionsgefährdung des Planungsgebietes kann jedoch wegen der emissionsarmen Nutzung des Gebietes und der Umgebung sowie der grundsätzlich eher günstigen Belüftungsverhältnisse als vergleichsweise gering eingestuft werden. Auch Emissionen aus dem Straßenverkehr sind bei der vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung der Straße Alt-Moabit als gering zu betrachten. Die Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung (M+O BERLIN) geht als mittlerem Wert zwischen den Prognosedaten 2015 und 2025 von 12.000 KfZ/d aus, wobei die geplanten Vorhaben im Plangebiet eingeschossen sind.

Den Gehölzstrukturen im Plangebiet kommt eine allgemeine, lokale lufthygienische Ausgleichsfunktion zu, weil sie zum Luftaustausch und zur Staubbindung einen Beitrag leisten.

Gerüche, Erschütterungen, Strahlung

Vorbelastungen durch Gerüche, Erschütterungen oder Strahlung mit entsprechenden Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht erkennbar.

Abfall, Abwasser

Derzeit fallen im Plangebiet bedingt durch die vorhandenen Nutzungen bereits Abfälle und Abwässer an. Diese werden ordnungsgemäß behandelt und entsorgt (Müllabfuhr, zentrale Schmutzwasserkanalisation/Kläranlage).

Energie

Vorbelastungen durch Energieaufwendung für Gebäudeheizungen u.ä. und damit einhergehende stoffliche Emissionen, die die Luftqualität und das Klima beeinflussen können, sind im Plangebiet in geringem Umfang durch den vorhandenen Gebäudebestand gegeben.

5.3.7.2 Grundlagen

Freiraum-Versorgungsanalyse von Berlin (SenStadt, 2006); Umweltatlas Berlin, Karten zu Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm mit Erläuterungstext (SenStadt, 2005); Strategische Lärmkarte (SenStadt, 2005); Berliner Luftreinhalteplan 2005-2010 (SenStadt); Jahresbericht Luftgütemessdaten 2007 (SenStadt, 2008); Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan II-200g, Verkehrslärm / Schankvorgartenlärm (Acouplan, Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, 13.07.2009); Untersuchung zur verkehrli-

chen Erschließung (M+O Berlin, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen, 2009); örtliche Einschätzung

5.3.7.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Einschätzung erfolgt teilweise auf Grundlage allgemeiner Annahmen und Analogieschlüssen. Daten zur Immissionsbelastung des Plangebietes in Bezug auf die Lüftungsliegen nicht vor, hier musste auf allgemeine Daten für das gesamte Stadtgebiet sowie Analogieschlüssen aus Nutzungsart und Verkehrsbelastung zurückgegriffen werden.

5.3.7.4 Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Erholung

Gemäß § 1 Abs. 4 bis 6 BNatSchG ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.

Lärm

Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – ordnet verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (Baugebieten) Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zu, deren Einhaltung oder Unterschreitung bei der Bauleitplanung angestrebt werden soll, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen:

- b) allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet, Campingplatzgebiet
 - tags 55 dB(A)
 - nachts 45 bzw. 40 dB(A)
- f) Kerngebiet
 - tags 65 dB(A)
 - nachts 55 bzw. 50 dB(A)
- g) sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart
 - tags 45 bis 65 dB(A)
 - nachts 35 bis 65 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Luft

Bei Luftverunreinigungen sind die Immissionsschutzwerte der 22. BImSchV einzuhalten. Darüber hinaus gelten die Ziele des Berliner Luftreinhalteplans 2005 – 2010. Maßnahmen-schwerpunkt ist hier der Bereich Verkehr.

5.3.7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann für die Flächen südöstlich der Elisabeth-Abegg-Straße sowie für das Grundstück der Polizei- und Feuerwache bis an die Straße Alt-Moabit von einer möglichen baulichen Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB ausgegangen werden.

Auswirkungen auf eine Wohnnutzung sind an diesem Standort auszuschließen. Eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung ist nicht zu erwarten, da die 2005 fertig gestellte Uferpromenade sowie die Kastanienallee nicht von einer baulichen Nutzung betroffen wären.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Luftqualität und die Lärmbelastungssituation sind bei einer Bebauung von Teilfläche des Plangebietes im Rahmen der Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB nicht zu erwarten. Emittierende Nutzungen können aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten (öffentliche Einrichtungen sowie Verwaltungen, Büro- und Dienstleistungen, Hotel, Gastronomie und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen) ausgeschlossen werden. Zusätzliche stoffliche- oder Lärm- Belastungen ließen sich allein über die Zunahme von Verkehrsbewegungen zum und vom Plangebiet ableiten. Die Überschreitung von Erheblichkeitsschwellen für eine Bebauung von Teilen des Plangebietes gemäß § 34 BauGB scheint jedoch wenig wahrscheinlich.

Ebenso sind erhebliche Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen im Hinblick auf Geruch, Erschütterung, Strahlung, Abfall, Abwasser und Energieversorgung nicht erkennbar.

Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches blieben ohne Durchführung der Planung mangels rechtlicher Grundlage unbebaut und voraussichtlich auch ungenutzt. Negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind für diese Teilflächen nicht zu erwarten.

Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung

Wohnnutzung

Erhebliche negative Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet gibt es derzeit keine entsprechenden Nutzungen. Einzige Wohnnutzung im möglichen Wirkbereich der Planung stellt die Bebauung nördlich des Plangebietes, jenseits der Stadtbahntrasse an der Lüneburger Straße dar. Der Abstand zwischen bestehender Wohnbebauung und geplantem Sondergebiet beträgt etwa 30 m. Die Baugrenze im Sondergebiet garantiert einen zusätzlich Abstand von 10 m (für die geplante interne Erschließung des Grundstücks) zu dem Gebäudes des künftigen Innenministeriums.

Stoffliche, akustische, geruchliche oder sonstige Emissionen durch die Nutzung des Sondergebietes als Bundesinnenministeriums mit Wirkung auf die vorhandenen angrenzende Wohnnutzung, wie auch die geplante Wohnnutzung im Geltungsbereich sind auszuschließen. Der Abstand des geplanten Gebäudekomplexes mit bis zu 9 Geschossen, die entsprechend dem städtebaulichen Entwurf nur im Süden ausgenutzt werden und nach Norden bis auf 4 Geschosse gestaffelt sind, ist mit insgesamt mindestens 40 m ausreichend, um negative Auswirkungen durch Verschattung von bestehenden Wohnungen zu vermeiden, zudem der Gebäudeentwurf ein Vor- und Rückspringen von zusätzlich bis zu 20 m vorsieht. Der Abstand zur geplanten Wohnbebauung von über 70 m ist ebenfalls ausreichend, um negative Auswirkungen durch Verschattung auszuschließen.

Erholung

Für den Bereich der Erholung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die schon heute als Erholungsflächen genutzten Teilbereiche Kastanienrampe und Uferpromenade werden als öffentliche Parkanlagen festgesetzt und damit langfristig gesichert. Ihre Verbindungsfunktion entlang der Spree und über das Gelände wird durch die planungsrechtliche Sicherung gestärkt.

Östlich der Kastanienrampe wird die bestehende Grünverbindung um Flächen erweitert, die im Bestand derzeit eingeschränkte Erholungsfunktion erfüllen. Sie dienen der Anbindung einer Unterführung der Straße Alt-Moabit, die eine Verbindung des ehemaligen ULAP-Geländes mit den Grünflächen im Plangebiet und südlich anschließen herstellt. Die westliche Straßenunderführung mit den gleichen Verbindungspotenzialen wird über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und über eine geplante Treppenanlage mit dem Straßenniveau verbunden.

Die öffentliche Parkanlage zwischen geplantem Kerngebiet und vorhandener Polizei- und Feuerwache eröffnet für die heute eingezäunte Fläche eine öffentliche Nutzung. Ein wesentlicher Gewinn für die Erholungsmöglichkeiten der Bevölkerung lässt sich von dieser verhält-

nismäßig kleinen und wenig in das Erholungsflächennetz eingebundenen Fläche nicht ableiten. Das Erleben von mehreren alten, großen und zum Teil denkmalgeschützten Bäumen mit einem wunderbaren Habitus in einer engen städtischen Umgebung ist trotzdem nicht zu unterschätzen. Zudem entstehen Anschlüsse an die Grünflächen in Fortsetzung der Ingeborg-Drewitz-Allee.

Die öffentlich zugängliche Brachfläche mit der temporären Nutzung als Busparkplatz westlich der Kastanienrampe entfällt bei Umsetzung der Planung durch den Bau des Bundesinnenministeriums. Hier werden jedoch lediglich Flächen in Anspruch genommen, die aufgrund ihrer Ausstattung nur eine eingeschränkte Erholungsfunktion mit Nutzungen, wie Hunderauslauf erfüllt haben. Die Flächen liefern im Bestand keinen Beitrag zur Versorgungssituation der Bevölkerung mit wohnungs- oder siedlungsnahen Grünflächen oder als Verbindungselement zwischen solchen Flächen.

Lärm

Erhebliche zusätzliche Lärmbelastungen über bestehende Vorbelastungen hinaus sind aufgrund der geplanten festgesetzten Nutzungen nicht zu erwarten. Bundesministerium, Wohnen und Kerngebietsnutzungen, in dem nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und diese mit zusätzlichen Einschränkungen zulässig sind, induzieren keinen Lärm, der zu erheblichen Auswirkungen führt. Polizei- und Feuerwehrstandort sowie die Gaststätte mit Biergarten an der Spree werden bestandskonform ausgewiesen.

Ein Großteil des zu erwartenden täglichen Arbeitsverkehrs zum geplanten Bundesministerium wird an diesem zentralen Standort über den öffentlichen Personennahverkehr, der Hauptbahnhof ist fußläufig erreichbar, abgewickelt. Für das Bundesministerium sind entsprechend der Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung (M+O BERLIN) gegenwärtig lediglich 218 Stellplätze in einem zweigeschossigen Parkdeck geplant, die zum Teil (41 Stück) noch für Dienstfahrzeuge, Behinderte und temporär für Besucher/Gäste vorgesehen sind. Im Bereich des geplanten Kerngebietes und des geplanten Wohngebietes ist von weiteren Stellplätzen in Tiefgaragen auszugehen, die der Bebauungsplan nicht ausschließt, die jedoch aufgrund der Höhen- und Platzsituation im Kerngebiet und dem hoch anstehenden Grundwasserstand im Plangebiet nur in begrenzter Anzahl herstellbar sind. Die genannte Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung geht von einem mittleren Wert zwischen den Prognosedaten 2015 und 2025 von 12.000 Kfz/d aus, wobei die geplanten Vorhaben im Plangebiet bereits eingeschossen sind.

Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft der bestehenden Gaststätte „Zollpackhof“, die erhalten bleiben soll, zu dem geplanten Wohngebiet wurden Beeinträchtigungen im geplanten Wohngebiet befürchtet, die zu ggf. unzumutbaren betrieblichen Einschränkungen für die Gaststätte führen könnten. Diese Problematik wurde gutachterlich untersucht, um mögliche Lösungen zu eruieren. Gleichzeitig sind Untersuchungen zu Immissionen, die durch den öffentlichen Verkehr – Bahn und Straßenverkehr – verursacht werden, erfolgt. Hiernach konnte folgendes festgestellt werden:

Auf das allgemeine Wohngebiet wirken insbesondere Immissionen durch den Bahnverkehr und durch die Gaststätte ein. Der Straßenverkehrslärm führt nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Bahn

Die Immissionen, die durch den Bahnverkehr verursacht werden, führen im Wohngebiet zu Überschreitungen der für die Bauleitplanung zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005 in beiden Beurteilungszeiträumen – tags und nachts. Die Überschreitungen betragen tags bis 6 dB(A) und nachts bis 11 dB(A) und sind damit als erheblich einzuordnen. Der Gutachter empfiehlt die Festsetzung einer Grundrissbindung. Danach muss zum Schutz vor Lärm ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Bahnseite abgewandt angeordnet sein.

Gaststätte

Die Berechnungen für die vorhandene Gaststätte Zollpackhof zeigen, dass der Betrieb des Schankvorgartens mit 750 Plätzen im Tagesbeurteilungszeitraum – hier wurde Sonn- und Feiertags von 10.00 bis 22.00 Uhr angenommen – nicht zu Überschreitungen der Immissi-

Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen. Im Nachtbeurteilungszeitraum hingegen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nur eingehalten werden, wenn der Schankbetrieb im Außenbereich mit maximal 200 Plätzen betrieben wird.

Luft

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Luftqualität sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Emittierende Nutzungen sind nicht vorgesehen und Emissionen durch Heizanlagen müssen sich im Rahmen gesetzlicher und technischer Vorschriften bewegen. Erhebliche zusätzliche Luftbelastungen lassen sich allein über die Zunahme von Verkehrsbewegungen zum und vom Plangebiet vermuten. Wie bereits zu den Ausführungen zum Thema Lärm beschrieben, ist die Verkehrszunahme im Gebiet und die damit mögliche Zunahme verkehrlich bedingter stofflicher Luftbelastungen durch die Umsetzung der Planung auf Grund stark eingeschränkter Stellplatzangebote im Gebiet gering.

Zu beachten sind zudem die Vorbelastungen durch den Busparkplatz im Bereich des geplanten Bundesministeriums und des temporären Parkplatzes auf der Fläche der geplanten Wohnbebauung, die bei Umsetzung der Planung entfallen.

Im Geltungsbereich soll die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen werden. Die Verwendung anderer Brennstoffe soll dann zulässig sein, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxiden, Stickoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL ist (**textliche Festsetzung Nr. 18**). Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans 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 Verursachergruppen 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 daher dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Aus den genannten Gründen lassen sich keine Anhaltspunkte für erhebliche Auswirkungen auf die Luftqualität bei Umsetzung der Planung ableiten.

Gerüche, Erschütterungen, Strahlung

Erhebliche Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen durch Gerüche, Erschütterungen oder Strahlung, bspw. elektromagnetische Felder sind nicht erkennbar.

Abfall, Abwasser

Die Bauleitplanung bereitet das Anfallen weiterer Abfälle und Abwässer durch die Baugebietsausweisungen vor. Die ordnungsgemäße Behandlung und Entsorgung (Müllabfuhr; Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation / Kläranlage) sind gegeben und damit gesichert.

Erhebliche Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen sind nicht erkennbar.

Energie

Die Planung bereitet Energiebedarf für weitere Bebauung vor, deren Abdeckung im Rahmen gesetzlicher Vorgaben und technischer Regelungen erfolgt. Damit sind keine relevanten Erhöhungen von Schadstoffemissionen und erheblichen Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen erkennbar.

5.3.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

5.3.8.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Plangebiet befinden sich folgende Denkmale bzw. historisch interessante Altbauten:

- Restaurant „Paris-Moskau“: eingetragenes Baudenkmal Nr. 09050226, Alt-Moabit 141, Mietshaus und Gaststätte, 1896 – 97 von Hermann Streubel;
- historisch wertvolle Altbauten: nicht eingetragen in Denkmalliste Berlin, Altbau der Polizei- und Feuerwache (ehem. Oberfinanzdirektion) und Gaststätte Zollpackhof (ehem. Casino), Elisabeth-Abegg-Straße.

In der Umgebung des Plangebietes finden sich folgenden Denkmale:

- Stadtbahnviadukt: eingetragener Denkmalbereich Nr. 09011323, Stadtbahntrasse zwischen Ostbahnhof und Holzendorffstraße, Bahndamm, Brückenbauten, 1875 – 82 von Ernst Dirksen, 1912 – 39 Umbauten;
- Moltkebrücke: eingetragenes Baudenkmal Nr. 09050379, Washingtonplatz, 1888 – 91 von Otto Stahn, Bauplastik von Johannes Böse, Carl Piper und Carl Begas; Wiederaufbau 1947; Erneuerung 1985 – 87;
- Kongresshalle (Haus der Kulturen der Welt): eingetragenes Baudenkmal Nr. 09050270, John-Foster-Dulles-Allee 10, 1956 – 57 von Hugh A. Stubbins, Werner Düttmann und Franz Mocken; Wiederherstellung nach Dacheinsturz, 1987, Skulptur "Large Butterfly", 1986 – 87 von Henry Moore; mit Freiflächen, 1957.

Weiterhin befinden sich in der Umgebung architektonisch einzigartige und in städtebaulichen und architektonischen Wettbewerben prämierte Großbauten des Parlaments- und Regierungsviertels bzw. des Hauptbahnhofs. Das nördliche Spreeufer wird vor allem vom Hauptbahnhof mit den beiden Bürotrakten beherrscht, südlich der Spree prägen die Solitärbauten des Bundeskanzleramts, des Deutschen Bundestags und der Schweizer Gesandtschaft die Stadtstruktur.

5.3.8.2 Grundlagen

Denkmalliste Berlin (SenStadt, Landesdenkmalamt, 2008), örtliche Einschätzung

5.3.8.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Keine

5.3.8.4 Ziele des Umweltschutzes/Denkmalschutzes

Die in der Denkmalliste des Landes Berlin aufgeführten Baudenkmale und Baudenkmalbereiche stehen unter dem Schutz des Denkmalschutzgesetzes Berlin. § 8 ff. DSchG Bln regelt die Erhaltung von Denkmalen, deren Nutzung und den Schutz der unmittelbaren Umgebung und definiert Maßnahmen, die genehmigungspflichtig sind. Hiernach sind Denkmale zu erhalten und so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist. Weiterhin darf ein Denkmal nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde in seinem Erscheinungsbild verändert, ganz oder teilweise beseitigt, von seinem Standort oder Aufbewahrungsort entfernt oder instand gesetzt und wiederhergestellt werden.

5.3.8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann für die Flächen südöstlich der Elisabeth-Abegg-Straße sowie für das Grundstück der Polizei- und Feuerwache bis an die Straße Alt-Moabit von einer möglichen baulichen Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB ausgegangen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Baudenkmal im Plangebiet oder Baudenkmale außerhalb des Plangebietes sind bei einer Bebauung des genannten Areals nicht zu erwarten, da ausreichende Abstände bestehen.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Baustelleneinrichtung können bei einem entsprechend großen Absenktrichter Auswirkungen auf die Gründung der vorhandenen Bauwerke haben. Im Rahmen des notwendigen Genehmigungsverfahrens werden jedoch negative Auswirkungen auf bestehende Baulichkeiten ausgeschlossen. Darüber hinaus gewährleisten die gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin einen Schutz vor negativen Auswirkungen auf die Denkmale.

Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung

Erhebliche Auswirkungen auf die Baudenkmale und Baudenkmalbereich in der Umgebung sind nicht zu erwarten, da die gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin zur Anwendung kommen. Auch das denkmalgeschützte Gebäude des Restaurants „Paris-Moskau“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann erhalten werden. Aufgrund seiner Lage innerhalb der Baugrenzen des Sondergebietes ist jedoch eine vollständige Überbauung und andere Nutzung, wie Büro- und Verwaltungsnutzungen möglich.

Die historisch wertvollen Altbauten im Bereich Polizei- und Feuerwehrwache sowie des Restaurants Zollpackhof unterliegen nicht dem Denkmalschutzgesetz. Hier weist der Bebauungsplan bestandsorientierte Baufenster und Nutzungsmaße aus, die diese historisch wertvolle Bausubstanz im Wesentlichen berücksichtigen.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Baustelleneinrichtung können bei einem entsprechend großen Absenktrichter Auswirkungen auf die Gründung der vorhandenen Bauwerke haben. Im Rahmen des notwendigen Genehmigungsverfahrens werden jedoch negative Auswirkungen auf bestehende Baulichkeiten ausgeschlossen. Darüber hinaus gewährleisten die gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin einen Schutz vor negativen Auswirkungen auf die Denkmale.

5.3.9 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Kapiteln bereits eingegangen. Deren erheblich umweltrelevante Auswirkungen wurden in den schutzgutbezogenen Einschätzungen mit berücksichtigt und entsprechend dargestellt und bewertet. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu bspw. auch die Speicherung von Niederschlagswasser oder die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere zählt. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist allerdings nicht zu erwarten.

5.4 Anwendung der Eingriffsregelung

Gemäß § 18 des BNatSchG ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren – etwa gemäß § 34 Abs. 1 BauGB, müssen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgeglichen werden. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 BNatSchG unberührt, das heißt die Eingriffe sind ausgleichspflichtig.

Für die Beurteilung dieses Sachverhaltes ist das bestehende Planungsrecht maßgebend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABL. 1961 S. 742) als Nichtbaugebiet ausgewiesen. Die Ausweisung

Nichtbaugebiet gilt als nicht übergeleitete Bebauungsplanfestsetzungen im Sinne des § 173 Abs. 3 BBauG.

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich demzufolge nach den Planersatzvorschriften des Baugesetzbuchs, den §§ 34 und 35 BauGB. Auf Grund der örtlichen Situation insbesondere der weitläufigen Freiflächen westlich des Zollpackhofes, die von prägenden Bebauungen durch das Stadtbahnviadukt abgeschottet wirken, sind die unbebauten Flächen im westlichen Teil des Plangebietes dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB und die bebauten Flächen (Zollpackhof mit Polizei und Feuerwehr sowie Gaststätte zuzüglich der Fläche bis zur Straße Alt-Moabit), die am Bebauungszusammenhang der dem Hauptbahnhof zugewandten Flächen teilnehmen, dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu zuordnen. Zulässig ist ein Nutzungsmaß, das sich am gegenwärtigen Bestand orientiert.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

An der Straße Alt-Moabit Ecke Elisabeth-Abegg-Straße ist im Bebauungsplan ein Kerngebiet mit einer GFZ von 4,0 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf + 65,5 m ü NHN festgesetzt, was bis zu 8 Geschosse ermöglicht. Die Baugrenzen lassen eine Straßen begleitende Bebauung bis zu 0,25 ha zu. Die durch die Baukörperausweisung bestimmte Grundfläche der Bebauung wäre bereits heute nach § 34 BauGB zulässig. Als zulässiges Nutzungsmaß ist hingegen von einer GFZ von lediglich 2,0 auszugehen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist eine GFZ von 2,0 mit maximal fünf Geschossen festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand des Polizei- und Feuerwehrstandortes.

Östlich der Elisabeth-Abegg-Straße wird die vorhandene Gaststätte mit Biergarten durch Baukörperausweisung eingeschossig gesichert. In Einbeziehung der vorhandenen Terrassenflächen entspricht diese Ausweisung ebenfalls dem Bestand.

Für den Bereich des Plangebietes, der gemäß § 35 BauGB zu beurteilen ist und zum Außenbereich zählt, wurde eine Eingriffsbilanz erstellt, die den Zustand und Wert von Natur und Landschaft im Bestand dem zu erwartenden künftigen Zustand und Wert gegenüber stellt. Sie erfolgte auf Grundlage des „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ (Auhagen 2004).

Für den Bereich des Plangebietes, der gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist und zum unbeplanten Innenbereich zählt, konnte auf eine Eingriffsbilanz verzichtet werden. Auf diesen Flächen sind nur solche Eingriffe in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen, die über das bereits zulässige Nutzungsmaß auf den jeweiligen Flächen hinaus gehen. Dieses wird hier durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die überbaubare Grundfläche nicht überschritten. Lediglich die Höhe des geplanten Baukörpers im künftigen MK überschreitet das zulässige Maß und wäre somit zu berücksichtigen. Allerdings wirkt sich die Höhe eines Gebäudes in erster Linie auf die Betrachtungen des Landschaftsbildes und ggf. des Lokalklimas aus. Im vorliegenden Fall sind die Auswirkungen gegenüber dem heute zulässigen Maß als nicht erheblich zu bewerten.

Der erforderliche Ausgleich für nach Baumschutzverordnung geschützten Baumbestandes im Plangebiet wird für die Flächen ermittelt, die als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen sind. Geschützte Bäume im Bereich der § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen gehen über ihren Biotopwert in die Eingriffs-Bilanz ein.

Ermittlung des Eingriffs

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung im Bereich der gemäß § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen führt zum Verlust der Naturhaushaltsfunktionen Boden, Wasser, Klima und der Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen. Sie löst einen Eingriff gemäß § 1a Abs. 3 BauGB aus, der in der Abwägung bzw. der Entscheidung über den Ausgleich zu berücksichtigen ist.

Der Untersuchungsraum für die Eingriffsbewertung, der sich auf den Außenbereich bezieht, umfasst ca. 5,28 ha.

Folgende erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auf Grund der Planung zu erwarten:

- Verlust von unversiegeltem Boden mit allen negativen Folgen für die Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt, das Lokalklima sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere,

- Verlust von ruderalen Baumbeständen und Einzelbäumen, von ruderalen Staudenfluren und offenen Böden als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Grundlage der biologischen Vielfalt sowie als lokalklimatisch positiv wirkende Elemente,
- Veränderungen des Landschaftsbildes durch den Verlust von Vegetationsbeständen sowie durch bauliche Nutzung oder Entwicklung von nutzungsorientierten Freiflächen innerhalb künftiger Baugrundstücke,

Für die Ermittlung der Eingriffsdimension wurden für die biotischen und abiotischen Faktoren die Neuversiegelung sowie der Verlust von Biotopen zugrunde gelegt. Insgesamt bereiten die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Neuversiegelung von ca. 2 ha (vergleiche Kapitel II 5.3.4.5) vor. Zudem ist von einem Verlust von ca. 0,7 ha ruderalen Gehölzbeständen, von 0,4 ha Ruderalflächen mit teilweisen Gehölzbeständen und von 2 ha Ruderalflächen ohne Gehölzbestände auszugehen. Während die zusätzliche Versiegelung neben dem unmittelbaren Verlust an Pflanzenbeständen auch einen langfristigen Verlust des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere darstellt, wirkt sich die Umwandlung der bestehenden Bestände in Freiflächen der Baugebiete mit einer Verschiebung des Artenspektrums auf den betroffenen Flächen aus.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft trifft der Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen und Regelungen bzw. sind folgende Maßnahmen konzipiert oder kommen folgende gesetzliche Regelungen zur Anwendung.

Regelungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Festsetzungen:

Die Nutzung des Plangebietes als Standort für die geplante Entwicklung stellt an sich bereits eine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme gegenüber anderen Standorten dar. Hier wird im Sinne der Bodenschutz- und Umwidmungsklausel gemäß § 1 a (2) BauGB eine innerstädtische Brachfläche mit nur sehr geringer bis allgemeiner Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft baulich genutzt.

- Begrenzung der Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke auf das unbedingt notwendige Maß durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl im Sondergebiet und im allgemeinen Wohngebiet. Diese Regelungen sichern einen entsprechenden Freiflächenanteil auf den Baugrundstücken zur Minderung der Versiegelung und damit von Beeinträchtigungen des Bodens, des Wasserhaushalts und des Lokalklimas. Darüber hinaus werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere erhalten und so die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt gemindert. Die Festsetzungen tragen dazu bei, das Landschaftsbild im Rahmen des Ziels der baulichen Entwicklung des Plangebietes wieder herzustellen und Erholungsflächen auf den Baugrundstücken bereit zu stellen.
- Erhalt von Baumbeständen und Gehölzflächen durch Festsetzung von öffentlichen Parkanlagen in Bereichen, die im Bestand einen hohen bis mittleren Anteil an Gehölzen aufweisen.
- Einzelbaumfestsetzung im Kerngebiet mit Nachpflanzgebot bei Abgang des Gehölzes entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 16 zum langfristigen Erhalt von Grünvolumen innerhalb des Baugebietes.
- Anpflanzung von mindestens 189 heimischen Bäumen innerhalb des Sondergebietes entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 14 und Anlage gärtnerisch gestalteter Flächen im allgemeinen Wohngebiet entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 15.. Die Festsetzungen sichern ein Mindestmaß an Grünvolumen in den Baugebieten und tragen somit zur Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens, des Wasserhaushalts und des Lokalklimas bei. Darüber hinaus werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen und so die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt gemindert. Weiterhin wird das Landschaftsbild im Rahmen des Ziels der baulichen Entwicklung des Plangebietes wieder hergestellt.
- Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf 33 % der Dachflächen im Sondergebiet entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 13 zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Minderung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Lokalklimas sowie des zur Schaffung von Ersatzlebensräume für Flora und Fauna.

- Höhenstaffelung im Sondergebiet durch Begrenzung der Ausnutzbarkeit der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (+69,0 m ü NHN) auf Grund der Festsetzung einer vergleichsweise niedrigen GFZ zur Minderung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes.
- Einhausung technischer Dachaufbauten im Sondergebiet entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 11 zur Beruhigung der Dachlandschaft und damit zur Minderung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes.
- Sicherung von 1,5 ha und damit 20 % des Plangebietes als öffentliche Parkanlagen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung im Plangebiet.
- Festsetzung einer Baugrenze im Sondergebiet, die in großen Teilen 10 m Abstand zum Stadtbahnviadukt einhält sowie Höhenstaffelung des Gebäudekomplexes des Bundesinnenministeriums durch Begrenzung der Ausnutzbarkeit der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf Grund der Festsetzung einer vergleichsweise niedrigen GFZ. Beide Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minimierung von Verschattung angrenzender Wohnnutzung an der Lüneburger Straße.

Regelungen aufgrund anderer gesetzlicher Vorgaben (außerhalb des Bebauungsplanverfahrens):

- Erforderliche Baumfällungen dürfen gemäß Baumschutzverordnung Berlin in Verbindung mit dem Berliner Naturschutzgesetz nur in der Zeit vom 15. September bis zum 15. März erfolgen. Dadurch kann eine Vernichtung von Gelegen von Brutvogelarten weitgehend ausgeschlossen werden.
- Gesetzlicher Schutz der Naturdenkmale
- Nachhaltige erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts und des Grundwassers werden auf Grundlage des Berliner Wassergesetzes vermieden bzw. gemindert. § 36a Abs. 1 regelt in diesem Zusammenhang, dass Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden soll, 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. So sieht die Freianlagen- und Entwässerungskonzeption für den Neubau des Bundesinnenministeriums im Bereich des Sondergebietes die naturnahe Versickerung von ca. 30 % des insgesamt anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und sonstiger versiegelter Flächen (Nebenanlagen) auf dem Grundstück in Mulden vor. Darüber hinaus ist geplant, das nicht zur Versickerung gebrachte Regenwasser zu sammeln und während der Sommermonate zur Bewässerung der Freianlagen zu nutzen, wodurch in dieser Zeit eine deutlich höhere Versickerungsrate erzielt werden kann. Die genannten Maßnahmen reduzieren die Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation und tragen somit zur Minderung negativer Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bei.
- Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts bzw. des Grundwassers durch Grundwasserhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Baudurchführung werden auf Grund der Bestimmungen zum notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren ausgeschlossen. Die im Rahmen des Verfahrens erforderliche Prüfung der Betroffenheit von Umweltbelangen in Form einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung und ggf. Umweltverträglichkeitsprüfung schließt entweder entsprechende negative Umweltfolgen aus oder definiert Maßnahmen, die diese vermeiden bzw. minimieren.
- Ggf. Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher negativer Auswirkungen auf Baudenkmale und erhaltenswert Bausubstanz durch erforderliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen im Zuge der Bauabwicklung auf Grundlage der im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durchgeführten Umweltverträglichkeitsvorprüfung bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung.

Für das Schutzgut Boden verbleibt auch nach Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein erheblicher Eingriff. Zusätzlich zu den bestehenden voll versiegelten Flächen wird unversiegelter Boden langfristig in Anspruch genommen und versiegelt. Dieser Eingriff ist bei Umsetzung des Planungsziels, der baulichen Entwicklung des Gebietes als Bundesinnenministerium sowie als Wohngebiet unvermeidbar

Für das Schutzgut Grundwasser verbleibt nach Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein erheblicher Eingriff. Das anfallende Niederschlagswasser bleibt dem natürlichen Wasserhaushalt nicht vollständig erhalten. Im Bereich des Sondergebietes ist trotz der geplanten dezentralen Versickerung und Brauchwassernutzung davon auszugehen, dass in den Wintermonaten bis zu 70 % (in den Sommermonaten aufgrund der Gartenbewässerung weniger) des anfallenden Niederschlagswassers der Dach- und sonstiger versiegelter Flächen aus dem Gebiet abgeleitet werden müssen. Für das Wohngebiet ist aufgrund der geringen Planungstiefe der Angebotsplanung keine Aussage zur Versickerungsrate zu treffen. Hier greift das Versickerungsgebot des Berliner Wassergesetzes. Es ist in diesem Zusammenhang davon auszugehen, dass unter Anwendung der gesetzlichen Regelungen verbleibende erhebliche Eingriffe in den Wasserhaushalt aufgrund der Ableitung von Niederschlagswasser bei Umsetzung des Planungsziels unvermeidbar sind.

Für das Schutzgut Klima verbleibt nach Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein erheblicher Eingriff, da klimatisch positiv wirksame Vegetationsbestände, insbesondere Einzelbäume und Baumbestände vernichtet werden und bisher unversiegelter Boden von langfristig in Anspruch genommen und bebaut bzw. versiegelt werden muss. Dieser Eingriff ist bei Umsetzung des Planungsziels, der baulichen Entwicklung des Gebietes als Bundesinnenministerium sowie für eine Wohngebietsnutzung unvermeidbar.

Für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt verbleibt nach Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein erheblicher Eingriff. Es werden Vegetationsbestände, insbesondere ruderales Einzelbäume und Baumbestände, ruderales Staudenfluren mit teilweisen Gehölzbeständen, ruderales Staudenfluren ohne Gehölzbestände sowie sonstige Lebensräume vernichtet und bisher unversiegelter Boden langfristig in Anspruch genommen und bebaut bzw. versiegelt. Dieser Eingriff ist bei Umsetzung des Planungsziels, der baulichen Entwicklung des Gebietes als Bundesinnenministerium sowie für eine Wohngebietsnutzung unvermeidbar.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung verbleiben nach Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. der Wiederherstellung des Landschaftsbildes keine erheblichen Eingriffe. Das Landschaftsbild kann entsprechend dem Planungsziel, der baulichen Entwicklung des Gebietes als Bundesinnenministerium sowie für eine Wohngebietsnutzung landschaftsgerecht hergestellt werden. Die Erholungsfunktion des Plangebietes wird durch den Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Grünfläche und der öffentlichen Parkanlagen nicht nachhaltig und erheblich beeinträchtigt.

Ausgleichsmaßnahmen

Über die genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinaus sind im Plangebiet keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen umsetzbar. Das Planungsziel, die Schaffung von Bauflächen für die Bundesregierung (Bundesinnenministerium) sowie für Wohn- und Kerngebietsnutzungen, der Sicherung bestehender Gemeinbedarfs- (Polizei und Feuerwehr) und Straßenverkehrsflächen, wie auch der vorhandenen Gaststätte lassen keinen Raum für die Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Flächen.

Die Anlage der öffentlichen Parkanlagen im Geltungsbereich verfolgt an diesem innerstädtischen Standort in erster Linie das Ziel der Schaffung und Sicherung intensiv öffentlich nutzbarer Grünflächen. Ausgleichsmaßnahmen lassen sich unter dieser Prämisse innerhalb dieser Flächen nicht umsetzen.

Bilanz

Ergebnis der Eingriffsbewertung ist, dass die Maßnahmen im Plangebiet nicht ausreichen, den Eingriff, der durch die bauliche Nutzung entsteht, auszugleichen. Im Rahmen des gewählten Bilanzierungsmodells verbleibt für die Bauflächen Sondergebiet und allgemeines Wohngebiet ein Defizit, das sich entsprechend der nachfolgenden Tabelle auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt verteilt:

Eingriffsbilanz Sondergebiet in Wertpunkten

Teilflächen im SO	Bestand	Planung	Entwicklung
Abiotische Komponenten			
Anthropogener Einfluss auf den Boden	79	27	- 52
Abflussbildung und Wasserhaushalt	285	112	- 173
Luftaustausch	0	0	0
Stadtklimatische Funktion	107	36	- 71
Summe abiotische Komponenten	471	175	- 296
Biotische Komponenten			
Biotopbewertung	307	84	- 223
Biotopverbund	0	0	0
Summe biotische Komponenten	307	84	- 223
Landschaftsbild / Erholung			
Erkennbarkeit des Stadtraums	0	107	+ 107
Anteil gestalterisch wertvoller Elemente	0	71	+ 71
Kleinräumige Sichtbeziehungen	0	0	0
Freiflächenversorgung	34	0	- 34
Innere und äußere Erschließung	72	0	- 72
Verbindungsfunktion	0	0	0
Summe Landschaftsbild /Erholung	106	178	72
Summe SO insgesamt	884	437	- 447

Bei den abiotischen und biotischen Komponenten kommt es im geplanten Sondergebiet durch Zunahme der Versiegelung und Verlust von Vegetationsstandorten zu einer deutlichen Verschlechterung. Auch hinsichtlich der Erholungsfunktion ergibt sich eine Verschlechterung, da die bedingt erholungswirksamen Flächen vollständig als Baugebiet genutzt werden. Bezogen auf das Landschaftsbild und die gestalterische Qualität des Stadtraums wirkt sich die geplante Maßnahme jedoch positiv aus. In der Summe verbleibt ein Kompensationsdefizit von -447 Wertpunkten.

Eingriffsbilanz Wohngebiet in Wertpunkten

Teilflächen im WA	Bestand	Planung	Entwicklung
Abiotische Komponenten			
Anthropogener Einfluss auf den Boden	7	7	0
Abflussbildung und Wasserhaushalt	32	22	- 10
Luftaustausch	0	0	0
Stadtklimatische Funktion	17	6	- 11
Summe abiotische Komponenten	56	35	- 21
Biotische Komponenten			
Biotopbewertung	41	4	- 37
Biotopverbund	0	0	0
Summe biotische Komponenten	41		- 37
Landschaftsbild / Erholung			
Erkennbarkeit des Stadtraums	0	17	+ 17
Anteil gestalterisch wertvoller Elemente	0	11	+ 11
Kleinräumige Sichtbeziehungen	0	0	0
Freiflächenversorgung	0	0	0
Innere und äußere Erschließung	7	0	- 7
Verbindungsfunktion	0	0	0

Summe Landschaftsbild/Erholung	7	28	21
Summe WA insgesamt	104	67	-37

Bei den abiotischen und biotischen Komponenten kommt es im geplanten Wohngebiet durch den Verlust von Vegetationsstandorten und der Zunahme von Versiegelungsintensität zu einer deutlichen Verschlechterung. Auch hinsichtlich der Erholungsfunktion ergibt sich eine leichte Verschlechterung, da die Flächen künftig als Baugebiet nicht die gleiche Zugänglichkeit besitzen werden. Bezogen auf das Landschaftsbild und die gestalterische Qualität des Stadtraums wirkt sich die geplante Maßnahme jedoch positiv aus. In der Summe verbleibt ein Kompensationsdefizit von -37 Wertpunkten.

Eingriffsbilanz Parkanlage / Fußgängerbereich in Wertpunkten

Teilflächen in Parkanlage und Fußgängerbereich	Bestand	Planung	Entwicklung
Abiotische Komponenten			
Anthropogener Einfluss auf den Boden	32	28	- 4
Abflussbildung und Wasserhaushalt	109	99	- 10
Luftaustausch	0	0	0
Stadtklimatische Funktion	35	34	- 1
Summe abiotische Komponenten	176	175	- 15
Biotische Komponenten			
Biotopbewertung	134	125	- 9
Biotopverbund	0	0	0
Summe biotische Komponenten	134	125	- 9
Landschaftsbild / Erholung			
Erkennbarkeit des Stadtraums	98	105	+ 7
Anteil gestalterisch wertvoller Elemente	44	47	+ 3
Kleinräumige Sichtbeziehungen	44	46	+ 2
Freiflächenversorgung	39	70	+ 31
Innere und äußere Erschließung	52	54	+ 2
Verbindungsfunktion	10	12	+ 2
Summe Landschaftsbild/Erholung	287	334	+ 47
Summ Park / Fußgängerb. insgesamt	597	634	+ 23

Bei den abiotischen und biotischen Komponenten kommt es durch Zunahme der Versiegelung und den Verlust von Vegetationsstandorten auf den Flächen des Fußgängerbereiches zu einer leichten Verschlechterung. Bezogen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung sind hingegen Verbesserungen zu erwarten. Dies rührt zum Einen aus der Gestaltung des Fußgängerbereiches und zum Anderen aus der Ausweisung der an die südöstlich an die Kastanienallee angrenzenden Flächen als öffentliche Freifläche, die sich insbesondere positiv auf die Freiflächenversorgung auswirken werden. In der Summe verbleibt ein Kompensationserfolg von + 23 Wertpunkten.

5.4.1 Ersatzbedarf für geschützte Bäume im Kerngebiet

Der Ersatzbedarf für die Fällung geschützter Bäume im Kerngebiet, das gemäß § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen ist, erfolgt im Rahmen der Realisierung künftiger Baumaßnahmen nach den Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung. Nach derzeitigem Stand sind 25 Bäume gemäß Baumschutzverordnung als geschützt zu betrachten, für die momentan eine Verpflichtung von 41 Ersatzbäumen mit einer Qualität von 18 – 20 cm Stammumfang ermittelt wurde. Die tatsächliche Ermittlung erfolgt zum gegebenen Zeitpunkt.

5.4.2 Umgang mit dem verbleibenden naturschutzfachlichen Kompensationserfordernis unter Einstellung der Gesamtmaßnahme des B-Plans II-200 „Innerer Spreebogen“

Im Rahmen der Bewertung der ermittelten Eingriffe ist zu berücksichtigen, dass im landschaftsplanerischen Fachbetrag für den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans II-200 aus dem nach der Teilung u.a. der Bebauungsplan II-200g hervorging bereits Kompensationsmaßnahmen, insbesondere in den bereits festgesetzten Bebauungsplänen II-200b und II-200d berücksichtigt und umgesetzt wurden. Hierzu zählen öffentliche Grünflächen und Parkanlagen, wie Spreebogenpark und Ufergrünzüge und die Aufwertung bestehender öffentlichen Grünflächen, wie die Fläche vor dem Reichstag. Auf eine Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen wurde in den jeweiligen Bebauungsplänen verzichtet, da die Durchführung der Maßnahmen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Hauptstadt Berlin, Parlaments- und Regierungsviertel sichergestellt ist. Ergebnis der damaligen detaillierten Eingriffs- / Ausgleichsbewertung war, dass eine 72 %ige Kompensation umsetzbar ist.

In Gesamtbebauungsplan II-200 war bereits der Teilbereich des heutigen Bebauungsplans II-200g zu einem Großteil als Kerngebietenutzung festgesetzt, ausgenommen waren eine Grünfläche im Verlauf der Kastanienrampe und der Ufergrünzug. In diesem Zusammenhang sind geplante bauliche Nutzungen mit einem Maß von überwiegend 0,6 GRZ in Teilbereichen auch höher (0,8 GRZ) in die Eingriffsbilanzierung eingestellt worden.

Unter Einbeziehung der Tatsache, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans II-200g ermittelten Kompensationsdefizite Teil des größeren Ausgleichskonzept im Gesamtbebauungsplans II-200 „Innerer Spreebogen“ sind, relativiert sich das ermittelte Kompensationsdefizit im Bebauungsplan II-200g. Von dem ermittelten Kompensationsbedarf kann ein Anteil von 72 Prozent der bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen als ausgeglichen angesehen werden. Die verbleibenden 28 Prozent des Eingriffs sind noch nicht kompensiert und in die Abwägung einzustellen. Dies entspricht für das Sondergebiet 125 Wertpunkte und für das Wohngebiet 10 Wertpunkte.

Bezüglich der Bemessung weiterer Kompensationsmaßnahmen ergäbe sich bei einer Monetarisierung gemäß dem „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ (Auhagen 2004) eine Summe, die bei der an diesem innerstädtischen Standort 1 Wertpunkt 1.366,00 € entspricht.

Die Kompensation der noch nicht umgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB. Im Städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Kompensation über die Schaffung von naturhaushaltswirksamen Flächen, im Rahmen der Gestaltung von Teilflächen des künftigen „Döberitzer Grünzuges“ erfolgen wird. Im Bereich des übergeordneten Grünzuges werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und gesichert sowie die Naturhaushaltsfunktionen (Boden, Wasser, Klima) verbessert. Durch diese Kompensationsmaßnahme wird auch das Landschaftsbild aufgewertet und es werden Erholungsräume in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet geschaffen. Die Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag benannt.

Für den erforderlichen Baumersatz im Bereich des Kerngebietes verbleibt die Verpflichtung zur Pflanzung von 41 Ersatzbäumen mit einer Qualität von 18 bis 20 cm Stammumfang, da der Ersatzbaumbedarf nicht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung abgedeckt ist.

5.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Vorkonzeption wurde eine Reihe von Planungsalternativen geprüft. So wurde zwischenzeitlich das gesamte Plangebiet mit dem Ziel einer Nutzungsmischung als Kerngebiet vorgesehen. Durch Festlegung von Wohnungsanteilen in den Kerngebieten sollte die beabsichtigte Mischung von Nutzungen gewährleistet werden. Ziel war es, der Verödung des Stadtraums außerhalb der Ladenöffnungs- und Bürozeiten entgegenzuwirken und eine Belebung der Quartiere zu gewährleisten.

Im Zuge nachlassender Nachfrage an zentralen Büro- und Verwaltungsflächen wurde für Teilflächen des Plangebietes die Nutzung als allgemeiner Wohnstandort präferiert, um an dem Ziel der Nutzungsdurchmischung im Gebiet festzuhalten.

Im Rahmen der Konzeptumsetzung des preisgekrönten Architekturentwurfs für das geplante Bundesinnenministerium wurden der Zuschnitt und die Abgrenzung der öffentlichen Parkan-

lage an der Kastanienrampe und des öffentlichen Fußgängerbereiches alternativ untersucht. Aufgrund der Belange, die sich aus § 247 Abs. 1 BauGB ergeben, ist im Verlauf des Verfahrens die nordwestliche Grenze der Parkanlage zugunsten des Sondergebietes verändert worden. Zum flächenmäßigen Ausgleich wurde die öffentliche Parkanlage unter Verringerung der Fläche des geplanten Wohngebiets erweitert. Im Norden wurde ein öffentlicher Fußgängerbereich als Vorplatz vor dem künftigen Bundesinnenministerium und als Übergang von der Straßenunterführung Alt-Moabit zur Kastanienrampe angeordnet.

5.6 Zusätzliche Angaben

5.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Methodische Grundlagen für den Umweltbericht sind neben der Auswertung vorhandener Unterlagen, wie z.B. Landschaftsprogramm und Umweltatlas, Ortsbegehungen sowie aktuell zur Planung erstellte Fachgutachten. Bei den jeweiligen Schutzgütern werden hierzu die entsprechenden Angaben gemacht.

5.6.2 Hinweise zu Schwierigkeiten

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern gegeben.

5.6.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4c Satz 1 BauGB 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.

Zur Überwachung der vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung sind nach derzeitigem Planungsstand folgende Überwachungsmaßnahmen geeignet:

- Regelmäßige Überwachung in kurzfristigen Abständen der baubedingten negativen Auswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans während der Bauausführung bis zur Fertigstellung. Die Überwachung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung folgender Projektwirkungen bzw. Schutzgüter:
- Ordnungsgemäßer Rückbau und Deponierung vorhandener Gebäude und Baulichkeiten,
- Kontrolle möglicher Lärmimmissionen,
- Schutz von Brutvögeln,
- Schutz von Fledermaus-Lebensstätten,
- Schutz und Erhalt von Gehölzbeständen.
- Einmalige Überwachung nach Festigstellung der Baumaßnahme folgender Sachverhalt:
- Kontrolle der zulässigen Bodenversiegelung,
- Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Dachbegrünung, Niederschlagsversickerung und Anpflanzungen auf den Baugrundstücken),
- Überprüfung der Eingriffsbilanz unter Zugrundelegung der durchgeführten Kompensationsmaßnahmen,
- Überprüfung von Lärmemissionen und -immissionen im Bereich Gaststätte und Wohnbebauung durch Messreihen im Sommer zu verschiedenen Tageszeiten und bei unterschiedlicher Ausnutzung des Biergartens.

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Land Berlin beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung des nördlichen Moabiter Werders. Geplant sind die Ausweisung eines Sondergebietes zur Unterbringung von Einrichtungen der Bundesregierung (Bundesinnenministerium), die Ausweisung von Wohn- und Kerngebietsnutzungen, die Sicherung und teilweise Erweiterung bestehender Grün- und Verkehrsflächen sowie die Sicherung des Feuerwehr- und Polizeistandes und der Gaststatennutzung.

Die vorgesehenen Nutzungsänderungen bewirken, trotz teilweise vorhandener Vorbelastungen und trotz geplanter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen negative Umweltauswirkungen. Sie begründen sich insbesondere durch die bei Umsetzung der Planungsabsichten unvermeidliche zusätzliche Versiegelung und Bebauung derzeit unversiegelten Bodens und den Verlust von Vegetationsbeständen und Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Negative Umweltauswirkungen werden für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotop- und Artenschutz sowie biologische Vielfalt prognostiziert. Das Landschafts- und Ortsbild wird neu gestaltet, so dass hier keine wesentlichen negativen Umweltfolgen resultieren. Für den Menschen sowie Kultur- und Sachgüter werden keine negativen Folgen durch die Planung genannt.

Im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung muss das zulässige unterschiedliche Planungsrecht berücksichtigt werden.

Für die Bereiche, die planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen und bereits bebaubar sind, reduziert sich das Ausgleichserfordernis auf die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zusätzlich und damit planungsrechtlich erstmalig erfolgen. Dies ist für die betroffenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-200g nicht der Fall. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfasst daher nur die Flächen des Sonder- und allgemeinen Wohngebietes sowie der dazwischen befindlichen öffentlichen Parkanlage und den Fußgängerbereich. Sie sind gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen, auf denen ein Kompensationserfordernis uneingeschränkt gilt.

Für die genannten Baugebiete ermittelt die Bilanz ein deutliches Kompensationsdefizit im Hinblick auf den Naturhaushalt sowie den Biotop- und Artenschutz. Bezogen auf das Landschaftsbild und die gestalterische Qualität des Stadtraums wirkt sich das Vorhaben positiv aus. Die Gesamtbilanz zeigt jedoch weiterhin ein deutliches Kompensationsdefizit im Geltungsbereich. Auf den öffentlichen Flächen (Parkanlage und Fußgängerbereich) kommt es insgesamt zu einer Verbesserung der Situation.

Unter Einbeziehung der Tatsache, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans II-200g ermittelten Kompensationsdefizite zum Teil im Rahmen des Ausgleichskonzeptes im Gesamtbebauungsplans II-200 „Innerer Spreebogen“ berücksichtigt worden, relativiert sich das ermittelte Kompensationsdefizit jedoch. Im Rahmen der Gesamtmaßnahme gibt es Flächen mit hohem Eingriffsanteil, wie auf dem Moabiter Werder Nord und Flächen mit einem hohen Kompensationsanteil, wie die Uferpromenaden und die öffentlichen Grünflächen und Parkanlagen z.B. im Inneren Spreebogen und vor dem Reichstag, die bereits umgesetzt sind. Alleebaumpflanzungen in Nord- und Südallee sowie sonstige Straßenbaumbepflanzung sind ebenfalls Teil der bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen.

Unter Einstellung dieser Maßnahmen reduziert sich das Kompensationsdefizit für die betrachteten Baugebiete erheblich, auf -125 Wertpunkte für das Sondergebiet und -10 Wertpunkte für das Wohngebiet. Bezüglich der Bemessung weiterer Kompensationsmaßnahmen ergäbe sich bei einer Monetarisierung gemäß dem „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ (Auhagen 2004) eine Summe, bei der an diesem innerstädtischen Standort 1 Wertpunkt 1.366,00 € entspricht.

Die Kompensation der noch nicht umgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB. Im Städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Kompensation über die Schaffung von naturhaushaltswirksamen Flächen, im Rahmen der Gestaltung von Teilflächen des künftigen „Döberitzer Grünzuges“ erfolgen wird. Im Bereich des übergeordneten Grünzuges werden Lebensräume für Tiere

und Pflanzen geschaffen und gesichert sowie die Naturhaushaltsfunktionen (Boden, Wasser, Klima) verbessert. Durch diese Kompensationsmaßnahme wird auch das Landschaftsbild aufgewertet und es werden Erholungsräume in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet geschaffen.

Für das Kerngebiet (unbeplanter Innenbereich) ist auf Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin ein Bedarf an Ersatzbäumen von 41 Stück mit einer Qualität von 18 bis 20 cm Stammumfang erforderlich und in diesem Rahmen zu berücksichtigen, da der Ersatzbaumbedarf nicht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung abgedeckt ist.

6 Begründung und Abwägung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Sondergebiet „Bundesregierung“

In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme soll für die beabsichtigte Ansiedlung des Bundesministeriums des Inneren ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bundesregierung“ gemäß § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO rechtfertigt sich durch das Erfordernis, im Planbereich nur die Zweckbestimmung – Bundesregierung – zu zulassen, die sich in ihrer ausschließlichen Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Gemäß der geplanten Nutzung sollen Einrichtungen der Bundesregierung sowie Büro- und Verwaltungsnutzungen allgemein zulässig sein (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Zur Sicherung des an der Straße Alt-Moabit vorhandenen denkmalgeschützten Restaurants „Paris-Moskau“ können darüber hinaus ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden (**textliche Festsetzung Nr. 1**). Die Festsetzung soll der besonderen Bedeutung des Restaurantbetriebes in einem denkmalgeschützten Gebäudes sowie der attraktiven Lage des Restaurants in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof gerecht werden. Die Berücksichtigung des Restaurants war bei der städtebaulichen Konzeption des Bundesinnenministeriums Voraussetzung. Der Entwurf sieht vor, das Gebäude in einen neu zu errichteten Stadtplatz zu integrieren.

Auf Grund des geplanten baulichen Umfangs des Bundesinnenministeriums sowie der begrenzten Fläche sollen keine weiteren Nutzungen im Sondergebiet zulässig sein, da hierfür keine Flächen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus stehen einer möglichen Nutzungsmischung zur Belebung öffentlicher Einrichtungen Belange entgegen, die sich aus § 247 Abs. 1 BauGB (Erfordernisse der Verfassungsorgane des Bundes und Wahrnehmung ihrer Aufgaben) ergeben.

Das Sondergebiet erstreckt sich zwischen der Straße Alt-Moabit, der öffentlichen Parkanlage, der Ingeborg-Drewitz-Allee und der Stadtbahn. Die ursprüngliche städtebauliche Konzeption für den Bebauungsplan sah eine kleinere Sondergebietsfläche vor. Die östliche Sondergebietsgrenze verlief unmittelbar an der östlichen Gebäudekante des geplanten Neubaus und schloss direkt an die geplante öffentliche Parkanlage an. Die Konzeption des Bebauungsplans sah die Anbindung der Parkanlage des ULAP-Geländes an die Ingeborg-Drewitz-Allee vor und setzte damit die übergeordneten landschaftsplanerischen Ziele um. Im Zuge der Konkretisierung der Planung für das Bundesinnenministerium wurde jedoch deutlich, dass dieser Planung Belange entgegenstehen, die sich aus § 247 Abs. 1 BauGB ergeben.

Eine Einbeziehung des an das Sondergebiet angrenzenden Flurstücks 447 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans war nicht erforderlich, da unabhängig vom Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Eisenbahnbundesamt (EBA, Schreiben vom 27. August 2009) eine Nutzung durch das Bundesministerium – unter Berücksichtigung der Planfeststellung – möglich ist.

6.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs soll entsprechend der vorgesehenen Nutzungsmischung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

festgesetzt werden. Die beabsichtigte Wohngebietsentwicklung begründet sich im Wesentlichen aus der attraktiven Lage in Wassernähe und grünem Umfeld mitten in der Stadt, die es erlaubt, hier einen kleinen hochwertigen Wohngebietsstandort zu entwickeln. Gleichzeitig wird damit dem Ziel entsprochen, in zentraler Lage Wohnnutzungen anzubieten und die beabsichtigte Nutzungsmischung entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplans, aus der Sonderbaufläche Hauptstadtfunktion Wohn- und Mischnutzungen zu entwickeln, zu sichern. Das geplante Wohngebiet ergänzt die vorhandenen Wohngebiete in Moabit und des südwestlichen Moabiter Werders und fungiert als sogenannter „Trittsstein“ der Wohnnutzung zum Hauptbahnhof und den sich anschließenden Bereichen der Berliner Mitte.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen **Gartenbaubetriebe und Tankstellen** sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen werden (**textliche Festsetzung Nr. 2**), da sich diese Nutzung nicht mit der Entwicklung von qualitativ hochwertigen Wohngebieten vereinbaren lässt. Die Ansiedlung von Tankstellen würde in den Wohngebieten zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen und die Wohnruhe stören. Die nächstgelegenen Tankstellen befinden sich in der Paul- sowie Rathenowstraße. Hinsichtlich der Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist zu befürchten, dass Gartenbaubetriebe mit ihren entsprechenden baulichen Ausmaßen nicht mit der angestrebten hochwertigen Nutzungs- und Bebauungsstruktur harmonisieren. Gleichzeitig sollen die Wohnbauflächen primär der geplanten Wohnnutzung zur Verfügung stehen, um die beabsichtigte Nutzungsmischung zu gewährleisten. Aus diesem Grund soll das Raumangebot für flächenintensive Gartenbaubetriebe zurückgestellt werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets wird nicht in Frage gestellt, da die für Wohngebiete typischen Hauptnutzungen weiterhin zulässig sind und nur einzelne Nutzungen ausgeschlossen werden.

6.1.3 Kerngebiet

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs soll entsprechend der vorgesehenen Nutzungsmischung ein Kerngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO festgesetzt werden. Das geplante Kerngebiet ist aus der unmittelbaren Nähe zum Hauptbahnhofsareal entwickelt worden und soll die für ein Bahnhofsumfeld typischerweise vorhandenen zentralen Nutzungen ermöglichen.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen / Gliederung

Die im Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden. **Spielhallen** sowie **Einrichtungen zur Schaustellung von Personen** (z.B. Peep-, Sex- und Live – Shows), **Video- oder ähnliche Vorführungen** sowie **Bordellbetriebe** und **bordellartige Betriebe** (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sein (**textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4**).

Die geplante ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten dient mit Blick auf die allgemein zulässige Wohnnutzung im Kerngebiet der Gewährleistung einer verträglichen Nutzungsmischung innerhalb des Kerngebiets sowie auch dem Schutz der Wohnungen im benachbarten künftigen Wohngebiet. Der Betrieb von Vergnügungsstätten geht oft mit unzumutbaren Störungen des Wohnens, insbesondere durch nächtlichen Lärm einher, so dass die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Vergnügungsstätten zu Konflikten führen kann. Zur Gewährleistung einer verträglichen Nutzungsmischung ist eine Feinsteuerung erforderlich, um bei sich abzeichnenden Fehlentwicklungen entgegensteuern zu können. Bei Vorlage eines konkreten Vorhabens, bei der die Art der Vergnügungsstätte, der Umfang und die Lage bekannt sind, kann die Bauaufsichtsbehörde eine genaue Aussage zu einer verträglichen Eingliederung in das Kerngebiet treffen und durch den Ausnahmetatbestand die Nutzungsmischung steuern.

Auf Grund der geplanten städtebaulichen Nutzungsstruktur, die für das Quartier neben der Entwicklung eines Regierungsstandortes hochwertige Dienstleistungs- und Wohnbauflächen vorsieht, werden für das geplante Kerngebiet Einrichtungen zur Schaustellung von Personen, u.ä. Bordellbetriebe und bordellartige Betriebe als nicht verträglich eingeordnet. Dies

begründet sich im Wesentlichen aus der Funktion des beabsichtigten Kerngebiets, das einen Übergangsbereich vom Bahnhofsumfeld zum hochwertigen Parlaments- und Regierungsviertel und zu gemischt genutzten Flächen sowie zu Wohngebieten bilden soll. Im Bahnhofsumfeld sind die genannten Nutzungen in gegliederter Form zulässig, so dass ausreichende Flächen im Umfeld des Bebauungsplans II-200g zur Verfügung stehen. Um auf dem Moabit-Werder den städtebaulichen Übergang zu schaffen, soll das Kerngebiet primär für hochwertige Dienstleistungen sowie für Wohnen vorgehalten werden. Auf Grund der geringen Größe stehen für die beabsichtigten hochwertigen Nutzungen nur begrenzte Flächenpotenziale zur Verfügung, so dass das Flächenangebot für Spielhallen, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe zurückgestellt werden muss. Das relativ kleine Kerngebiet würde bei Ansiedlung der genannten Nutzungen zudem eine deutlich diesbezügliche Prägung erhalten, die der angestrebten Nutzungsmischung entgegensteht. Die Akzeptanz für hochwertige Dienstleistungen und Wohnen ist abhängig von einem hochwertigen Umfeld und der Vermeidung störender Nutzungen. Auf Grund der beabsichtigten allgemein zulässigen Wohnnutzung ist zudem die Verträglichkeit der ausgeschlossenen Nutzungen nicht gegeben. Die Ansiedlung von Wohnen ist zur Belebung des Quartiers wünschenswert, so dass dem Wohnen ein großes Gewicht bei der Betrachtung der Verträglichkeit eingeräumt wird. Das Kerngebiet dient als Übergangsbereich zu dem geplanten Wohngebiet im südlichen Bereich der Elisabeth-Abegg-Straße und soll auch in diesem Zusammenhang eine wohnfreundliche Nutzungsmischung aufweisen.

Die im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen wie Spielhallen, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen, Bordelle u.ä. führen erfahrungsgemäß zu den so genannten „Trading – Down – Effekten“ und zu Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes durch typischerweise reißerisch aufgemachte Reklame. Diese negativen Auswirkungen stehen der angestrebten Nutzungsmischung und -zuordnung sowie der angestrebten Entwicklung des Bereiches zu einem hochwertigen heterogenen Wohn- und Arbeitsquartier als Teil des Regierungs- und Parlamentsviertels entgegen. Auf Grund der zentralen Lage in Nähe des Hauptbahnhofs besteht die konkrete Gefahr der Ansiedlung der genannten Nutzungen. In der Folge werden Verdrängungseffekte und unerwünschte städtebauliche Entwicklungen befürchtet.

Darüber hinaus sollen die im Kerngebiet allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Diese Nutzungen stehen der angestrebten Zielstellung, einen hochwertigen Dienstleistungs- und Wohnstandort zu entwickeln, entgegen. Die Flächen sollen, wie oben ausgeführt, den genannten Nutzungen und nicht anderen wenig attraktiven flächen- und emissionsintensiven Nutzungen vorgehalten werden, um dem angestrebten Ziel gerecht zu werden. Mit Blick auf die attraktive Lage in Spree Nähe ist ein harmonisches Einfügen von Tankstellen und Großgaragen grundsätzlich nicht verträglich und würde das Stadtbild beeinträchtigen. Auf Grund der Nähe zum Hauptbahnhof und an einer übergeordneten Straße besteht die konkrete Gefahr der Ansiedlung der genannten Nutzungen.

Die allgemeine Zweckbestimmung wird durch den Ausschluss der genannten Nutzungen nicht in Frage gestellt, da die für das Kerngebiet typischen Hauptnutzungen weiterhin zulässig sind und nur einzelne allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig sind.

Wohnen im Kerngebiet

Im Kerngebiet soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnen bis zu einem Anteil von 20% der zulässigen Geschossfläche allgemein zulässig sein (**textliche Festsetzung Nr. 6**). Die Zulässigkeit von Wohnen soll der Entwicklung eines heterogenen vitalen Quartiers und damit der Vermeidung von Monostrukturen dienen. Ziel ist die Belebung dieses innenstädtischen Quartiers in Bahnhofsnähe. Durch Ermittlung der zulässigen Geschossfläche, die sich aus der Geschossflächenzahl errechnen lässt, ist die Regelung nachvollziehbar. Der zulässige Anteil von 20% der Geschossfläche für Wohnen entspricht einem Flächenanteil von rund 3.236 m².

Einzelhandel

Im Kerngebiet sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb der überbaubaren Fläche A im ersten

Vollgeschoss zulässig sein (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Die Begrenzung der Flächen für Einzelhandelsbetriebe entspricht bzw. dient den Zielen des Stadtentwicklungsplans Zentren 2020 und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Bezirks Mitte, die den Bereich um den Hauptbahnhof nicht als Zentrum, sondern auf Grund der überregionalen Bedeutung, der zentralen Lage und der Nähe zum Regierungsviertel als Sonderfall werten.

Der nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans II-200g angrenzende festgesetzte Bebauungsplan II-201a setzt in Entwicklung der landesplanerischen bzw. bezirklichen Ziele fest, dass im Bahnhofsgebäude insgesamt 15.000 m² Geschossfläche für Einzelhandel zulässig sind. Von diesen sind bereits 11.000 m² Verkaufsfläche realisiert. Damit ist eine Größenordnung entstanden, die sich auf die angrenzenden Kerngebiete auswirkt und die auch die Versorgung der neu entstehenden Quartiere mit übernehmen kann. Weitergehende Angebote, die über den Bestand und die Bebauungsplanung hinausgehen, sollten unterbleiben, um nachteilige Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu vermeiden. Die o.g. Begrenzung der Einzelhandelsflächen erfolgt daher aus der Abwägung übergeordneter Belange hinsichtlich der Zentrenstruktur. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets bleibt mit Blick auf die angrenzenden Bereiche mit umfangreichen Kerngebietsflächen gewahrt, da der Betrachtungshorizont nicht nur auf den Geltungsbereich begrenzt ist, sondern angrenzende Flächen gleicher Nutzungsstruktur umfasst. Ergänzend wurden daher die benachbarten Kerngebiete innerhalb des Bebauungsplans II – 201a für die Beurteilung herangezogen, in denen Flächen für Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Die Gebietstypik bleibt daher gewahrt.

Die Begrenzung der Flächen für Einzelhandelsbetriebe soll auch dem Ziel dienen, die Ansiedlung von Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur und damit die angestrebte Nutzungsmischung zu stärken. An der Straße Alt-Moabit sollen Einzelhandelsnutzungen zur Attraktivitätssteigerung und Belebung des öffentlichen Raums beitragen und daher nur im ersten Vollgeschoss zulässig sein. Einzelhandelsnutzungen sind im Durchschnitt wesentlich publikumsintensiver und mit höherem Verkehrsaufkommen belastet als Büronutzungen. Um zusätzlichen Verkehr in der Elisabeth-Abegg-Straße zu vermeiden, soll eine Ansiedlung im rückwärtigen Bereich unterbleiben. Auf Grund der Geländetopografie und dem Grundstückszuschnitt ist das Kerngebiet für eine umfangreiche Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wenig geeignet. Die Fläche A umfasst eine Größe von ca. 1.260 m².

Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets bleibt gewahrt, da die Begrenzung der Einzelhandelsflächen nur eine Nutzungsart betrifft, die auf eine Fläche begrenzt wird.

6.1.4 Fläche für Gemeinbedarf

Die Fläche für die im Regierungs- und Parlamentsviertel zuständigen Feuerwehr und Polizei soll entsprechend dem vorhandenen Bestand als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des Standortes und gewährleistet dabei eine möglichst kurze Anfahrt zu den primären Einsatzorten im Regierungsviertel.

6.1.5 Fläche für besonderen Nutzungszweck

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs soll eine vorhandene Gaststätte als Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gaststätte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt werden. Die Festsetzung berücksichtigt die bestehende Nutzung, die über einen erweiterten Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich gesichert werden soll. Sie begründet sich neben der Sicherung der historischen Nutzung auch aus der attraktiven Lage an einem übergeordneten wasserbegleitenden innerstädtischen Grünzug. Der Standort eignet sich in optimaler Weise als Gaststätte und dient der Attraktivität des Grünzuges und der Erholungsfunktion an der Spree und beherbergt gegenwärtig einen Biergarten, der Berlin-weit einen übergeordneten Charakter aufweist. Da der Standort ausschließlich zur Sicherung der Gaststätte dienen soll, wurde die Festsetzung der Fläche für besonderen Nutzungszweck gewählt. Die nicht überbaubaren Flächen können ausnahmsweise als Freisitzfläche (Biergarten) bis zu einer Fläche von 1.200 m² genutzt werden. Diese Festsetzung ist bestandsorientiert und gewährleistet planungsrechtlich die vorhandene Freiflächennutzung. Der Ausnahmetatbestand ermöglicht eine Feinsteuerung, um bei ggf. auftretenden Konflikten (z.B. Lärmbelastungen) mit angrenzenden sensiblen Nutzungen, die Freiflächennutzung entsprechend einzuschränken.

Die untersuchten Schallimmissionen, die durch den Betrieb der Gaststätte verursacht werden, zeigen, dass im Nachtbeurteilungszeitraum die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nur eingehalten werden können, wenn der Schankbetrieb im Außenbereich mit maximal 200 Plätzen betrieben wird. Der Nachtbetrieb wäre an der zur Spree gerichteten Seite des Gebäudes einzurichten, um die abschirmende Wirkung des Gebäudes zu nutzen. Gemäß der Ausführungsvorschrift zum Landesimmissionsschutzgesetzes – AV LImSchG Bln (ABL Nr. 56 vom 21.12.2007) – besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine Ausnahmegenehmigung für den Nachtbetrieb bis 23.00 bzw. bis 24.00 Uhr zu erteilen, wenn der Beurteilungspegel den Tagesimmissionsrichtwert nicht überschreitet. Dies ist hier der Fall, so dass eine Ausnahmegenehmigung grundsätzlich möglich erscheint. Die Erteilung der Ausnahmegenehmigung liegt im Ermessen der Gemeinde. Das Bezirksamt Mitte hat jedoch bereits signalisiert, dass bei künftigen Beschwerden von der Möglichkeit der Ausnahmegenehmigung für den Nachtbetrieb nicht Gebrauch gemacht werden soll, da die Beeinträchtigungen ansonsten erheblich wären und das Wohngebiet durch den Bahnverkehr ohnehin schon stark vorbelastet ist. Da der Nachtbetrieb mit ca. 200 Gästen aufrechterhalten werden kann, ist eine Existenzbedrohung für den Betrieb nicht zu befürchten, so dass ggf. erforderliche Einschränkungen als zumutbar eingeordnet werden.

Erklärtes Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist die Integration von Regierungsfunktionen und öffentlichen Funktionen in ein gemischtes Stadtgefüge, um Monostrukturen entgegenzuwirken. Die geplante Nutzungsmischung entspricht diesem übergeordneten Ziel, in dem das Wohnen in öffentliche Nutzungen eingelagert werden soll. In diesem Sinne ist von allen vorhandenen und künftigen Nutzungen eine gegenseitige Rücksichtnahme zu erwarten. Zwar handelt es sich bei dem geplanten Wohngebiet um eine heranrückende Nutzung an einen bestehenden Betrieb, gleichwohl hat auch das Wohnen einen Anspruch auf die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Eine Regelung der Beschränkung der Nutzerzahl der Gaststätte ist mangels Rechtsgrundlage planungsrechtlich jedoch nicht möglich. Die gegenwärtige Nutzung hat Bestandsschutz. Eine Berücksichtigung der künftigen Wohnbebauung ist demzufolge erst bei Beantragung einer Nutzungsänderung möglich.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung soll entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen für die einzelnen Baugebiete in unterschiedlicher Form durch Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch Begrenzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bzw. baulichen Höhe bestimmt werden.

6.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die zulässigen bebaubaren Flächen sollen innerhalb des Sondergebiets und des allgemeinen Wohngebiets durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt werden. Im Sondergebiet ist eine GRZ von 0,5 und im allgemeinen Wohngebiet von 0,4 vorgesehen.

Die zulässige Grundfläche innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf entspricht der durch die erweiterte Baukörperausweisung bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Begrenzung durch Festsetzung einer einschränkenden Grundflächenzahl erfolgt nicht. Der Verzicht begründet sich aus dem Nutzungszweck, der einen hohen Versiegelungsgrad benötigt. Innerhalb des Kerngebiets und der Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck – hier für die Gaststätte – wird die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen ebenfalls durch die erweiterte Baukörperausweisung bzw. enge Baukörperausweisung bestimmt. Die Baugrenzen für die Gaststätte sind bestandsorientiert mit einer angemessenen Erweiterungsmöglichkeit gewählt worden.

Der erweiterten Baukörperausweisung liegt eine bestimmte städtebauliche Figur zugrunde, die einen angemessenen Spielraum für künftige Entwürfe lässt. Sie wird mittels Baugrenzen festgelegt und ist keine flächenmäßige Ausweisung. Ergänzt wird die erweiterte Baukörperausweisung durch zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder Geschossfläche als Höchstgrenze. Bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse bzw. Höhe der baulichen Anlage ist die erweiterte Baukörperausweisung eine "ausdrückliche Festsetzung" im Sinne von § 6 Abs. 8 der Berliner Bauordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO entspricht der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anla-

gen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder numerischen Grundfläche ist nicht erforderlich. In Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe bzw. Anzahl von Vollgeschossen wird das zulässige Maß der Nutzung rechtlich eindeutig bestimmt. Die durch die Planzeichnung ganz konkret festgelegte Fläche eines Baukörpers ist eine Festsetzung, die die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO (Maß der Nutzung) und zugleich Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) ist.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) soll für das Sondergebiet mit einem Wert von 2,1, für das Kerngebiet mit einem Wert von 4,0 und für die Fläche für den Gemeinbedarf mit einem Wert von 2,0 festgesetzt werden. Im allgemeinen Wohngebiet und für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck – Gaststätte – ist die Geschossflächenzahl aus den geplanten Festsetzungen der zulässigen bebaubaren Flächen (Grundfläche) sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (siehe unten) ableitbar.

Folgende Grund- und Geschossflächenzahlen werden durch die geplanten Festsetzungen erzielt bzw. festgesetzt:

Baugebiet	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Sondergebiet	0,50	2,1
Allgemeines Wohngebiet	0,40	2,0
Kerngebiet	0,61	4,0
Fläche für den Gemeinbedarf	0,72	2,0
Fläche mit besonderem Nutzungszweck – Gaststätte	0,39	0,39

Die Grundflächenzahlen halten in allen Baugebieten die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen ein.

Die Baunutzungsverordnung sieht für das allgemeine Wohngebiet eine Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2, für das Sondergebiet eine GFZ von 2,4 und für das Kerngebiet von 3,0 vor. Die Geschossflächenzahlen werden mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebiets und des Kerngebiets eingehalten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern (Nr. 1), sie durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden (Nr. 2) und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (N. 3).

Besondere städtebauliche Gründe

Die Überschreitungen der Obergrenzen setzen besondere städtebauliche Gründe voraus, die sich von den allgemeinen städtebaulichen Gründen deutlich abheben. Eine städtebauliche Standardsituation reicht als Begründung für Überschreitungen nicht aus. Es muss sich um eine Ausnahmesituation handeln, die besondere planerische Lösungen erfordert, so dass mögliche städtebauliche Nachteile durch eine besondere Qualität der Planung ausgeglichen werden können. Besondere städtebauliche Gründe sind i.d.R. nur aus den Umständen im Einzelfall und den sich daraus ableitenden Planungszielen herzuleiten. Die Gründe müssen ein gewisses Gewicht besitzen, um die Überschreitung zu begründen. Besondere städtebauliche Gründe liegen demnach dann vor, wenn eine spezifische städtebauliche Idee in einer herausgehobenen Situation umgesetzt werden soll.

Diese Voraussetzungen werden hier erfüllt.

Das Areal ist Teil der Entwicklungsmaßnahme des Parlaments- und Regierungsviertels gemäß § 165 BauGB f., für das sich aus der Funktion heraus besondere Maßnahmen ableiten lassen. Das Regierungsviertel erfordert in besonderem Maße Flächenvorhaltungen für Dienstleistungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Hauptstadtfunktion stehen. Darüber hinaus erfordert die Lage des Areals im direkten Umfeld des zentralen Hauptbahnhofs eine städtebauliche Dichte, um der bahnhofsnahe Funktion gerecht zu werden. Die im Rahmen des Bebauungsplans entwickelte Konzeption für eine künftige Bebauung im Kerngebiet sieht eine kompakte Baustruktur mit einer Blockkante vor, die mit der künftigen gegenüber liegenden Bebauung korrespondierend die Straße Alt-Moabit fassen kann. Insbe-

sondere ist dabei der Auftakt des Straßenzuges zur der Moltkebrücke (Torsituation) unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten als Akzentuierung von Bedeutung.

Die städtebaulich gewünschte Eckbetonung sowie die Randbebauung an der Elisabeth-Abegg-Straße sollen der baulichen Abgrenzung des intensiv genutzten Bahnhofsumfeldes von den öffentlichen Parkanlagen an der Spree dienen. Die vorhandene Geländetopographie, die beabsichtigte Höhe, die sich aus der gegenüberliegenden künftigen Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans II-201a ableitet, sowie die gewünschte bauliche Einfassung tragen in der Summe im Wesentlichen zu der hohen baulichen Dichte in dem relativ kleinen Kerngebiet bei.

Die hohe Dichte im allgemeinen Wohngebiet resultiert im Wesentlichen aus der beabsichtigten Konzentration des Wohnens an dem geplanten Standort, das einen wesentlichen Beitrag zu der angestrebten Nutzungsmischung innerhalb der Entwicklungsmaßnahme des Parlaments- und Regierungsviertels leistet. Die Baugebiete in der Umgebung des Hauptbahnhofs enthalten Wohnnutzungen nur in untergeordnetem Maße, so dass dem (isolierten) Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans II-200g, bezüglich der angestrebten Nutzungsmischung eine sehr wichtige Bedeutung für das gesamte Gebiet zukommt. Die städtebaulichen Ziele der Nutzungsmischung werden als besonders hoch eingestuft, um eine Belebung des innerstädtischen Quartiers zu gewährleisten. Die Lage des Wohngebietes in landschaftlich attraktiver Umgebung mit direkt angrenzenden umfangreichen Erholungsmöglichkeiten bietet sehr gute Voraussetzungen zur Tragfähigkeit der festgesetzten Nutzungsdichte. Dabei trägt die Zulässigkeit von fünf Vollgeschossen wesentlich zu dem hohen Nutzungsmaß bei. Die festgesetzte Anzahl von fünf Vollgeschossen ist jedoch erforderlich, um eine annähernd gleiche Höhenentwicklung mit angrenzenden und in der Umgebung vorhandenen Gebäuden und Baugebieten zu sichern, insbesondere hier zur „Wohnschlange“ auf dem Moabiter Werder, die mit fünf Vollgeschossen nur durch den „Kanzlerpark“ unterbrochen, gegenüberliegt. Städtebaulich markante Gebäude in der Umgebung des Wohngebietes wie das Bundeskanzleramt, das Haus der Kulturen der Welt sowie die südwestlich des Plangebiets gelegenen Wohngebiete prägen zudem das Areal und erfordern ebenfalls eine angemessene Höhenentwicklung innerhalb des Wohngebietes. Die besonderen städtebaulichen Gründe, die diese Nutzungsmaßüberschreitung erfordern, ergeben sich aus der Vielzahl bzw. aus dem Zusammenhang der hier vorliegenden städtebaulichen Gründe.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Nutzungsmaßüberschreitungen setzen voraus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und durch Maßnahmen ausgeglichen werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden sowie die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Bezüglich der punktuellen Abstandsflächenverkürzungen im Kerngebiet bedarf es daher einer besonderen Rechtfertigung, bei der die Wirkung auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts besonders gewichtet und in der Abwägung berücksichtigt werden. Die Anforderungen, die durch das Maß der Nutzung berührt werden, beziehen sich dabei insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten. Diese einzelnen Auswirkungen sind untersucht worden und werden im nachfolgenden Kapitel dargelegt, so dass hier darauf verwiesen werden kann. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Als direkt ausgleichende Maßnahmen für die Überschreitungen der Obergrenzen dienen für beide Baugebiete die angrenzenden öffentlichen Parkanlagen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden sowie die Wasserflächen der Spree, die unmittelbar ausgleichend wirken und eine gute Belüftung ermöglichen. Insbesondere die Wasserflächen der Spree haben auf Grund ihrer relativen Weitsichtigkeit eine besondere Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner und Nutzer. Die gute landschaftliche Lage mit umfangreichen Grün-, Frei- und Wasserflächen bietet einen besonders hohen Erholungswert, der den nachteiligen Effekten der Verdichtungen entgegen wirken kann. Weitere in unmittelbarer Nähe vorhandene Grün- und Freiflächen wie der Spreebogenpark und das „ULAP-Gelände“ bilden zusätzliche Erholungsbereiche, die sich positiv auf die Baugebiete auswirken. Dies ist mit Blick auf die innerstädtische Lage von besonderer Bedeutung.

Für das Kerngebiet wirkt sich zudem die angrenzende kleinere öffentliche Parkanlage unmittelbar aus. In einer gemeinsamen Betrachtung des Kerngebiets und dieser öffentlichen

Grünfläche würde sich die Geschossflächenzahl von 4,0 auf ca. 3,15 reduzieren. Damit würden bei Einbeziehung der Grünfläche die Überschreitungen der Obergrenzen nur noch in einem geringen Maß vorliegen. Überlegungen, die öffentliche Parkanlage aus diesem Grund in das Kerngebiet einzubeziehen, wurden jedoch im Rahmen der Abwägung verworfen, da sich die Einbeziehung der Grünfläche in das Kerngebiet zwar rein rechnerisch auswirken würde, eine tatsächliche Reduzierung der Baumasse unter Beibehaltung der städtebaulichen Konzeption aber nicht erzielen ließe. Es würde sich lediglich die Freiflächenfunktion ändern.

Als ausgleichende Maßnahme soll im Kerngebiet eine Einzelbaumfestsetzung sicherstellen, dass innerhalb des Kerngebiets ein einheimischer Laubbaum nachgepflanzt werden muss, wenn diese vorhandene Platane, die als Naturdenkmal besonders geschützt ist, gefällt werden muss. Der Baumstandort wird damit über den Bestand des Naturdenkmals hinaus langfristig gesichert, so dass auch künftig ein Baum zu einem gesunden und grüneprägten Wohn- und Arbeitsumfeld im Kerngebiet beiträgt.

Die Reduzierung der Flächen für die öffentliche Durchwegung auf der westlichen Seite der Parkanlage zugunsten des Sondergebiets, unter Berücksichtigung der Belange, die sich aus § 247 Abs. 1 BauGB ergeben, führte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer Erweiterung der Parkanlage auf der östlichen Seite zulasten des Wohngebiets, um eine angemessene Breite zu erzielen. Die Einbettung des Wohngebiets in angrenzende öffentliche Parkanlagen berücksichtigt dennoch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Als direkt ausgleichende Maßnahmen ist im allgemeinen Wohngebiet eine „Fläche mit Pflanzbindung“ auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, so dass innerhalb des Baugebiets ein Ausgleich der Nutzungsmaßüberschreitungen geschaffen werden kann. Damit entsteht ein grüneprägter Bereich in unmittelbarer Nähe künftiger Gebäude, der nicht durch Nebenanlagen und Stellplätzen genutzt werden kann.

Von der Festsetzung extensiver Dachbegrünungen als ausgleichende Maßnahmen zur Nutzungsmaßüberschreitungen wurde im Ergebnis der Abwägung abgesehen. Die im Kerngebiet festgestellten Maßüberschreitungen können im Wesentlichen bei Betrachtung der angrenzenden öffentlichen Parkanlage ausgeglichen werden, so dass ein Erfordernis weiterer Maßnahmen – mit Ausnahme der Einzelbaumfestsetzung – nicht besteht. Gleiches gilt vom Grundsatz auch für das Wohngebiet – mit Ausnahme der Pflanzbindung für die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Darüber hinaus sollen im Wohngebiet keine Nutzungseinschränkungen, die sich ggf. durch Festsetzungen von Dachbegrünungen ergeben könnten, vorgesehen werden. Da für das Wohngebiet noch kein konkretes Konzept vorliegt, soll im Sinne einer optimierten künftigen Planung ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Dachbegrünungen können die Nutzung von Dächern als Terrassen oder durch Solaranlagen einschränken oder verhindern. Diese sollen jedoch ausdrücklich zugelassen werden, um zusätzliche Terrassen als wohnungsbezogene Erholungsflächen zu ermöglichen.

Die Umweltbelange werden mit der Reduzierung zulässiger Versiegelungen sowie mit der qualitativen Aufwertung von Nutzungen besonders berücksichtigt. Da sich die Überschreitungen der Obergrenzen allein auf die Geschossflächenzahlen beziehen und die Obergrenzen der Grundflächen eingehalten werden, gewährleistet der minimierte Flächenanspruch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des Baugesetzbuches. Das Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe minimieren die klimatischen Auswirkungen.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorhandenen Straßenverkehrsflächen berücksichtigt. Die besonders gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht eine Begrenzung des zusätzlichen motorisierten Verkehrs, der sich aus einer hohen Dichte ableiten lässt.

Sonstige Belange

Sonstige öffentliche Belange, die der Überschreitung der Obergrenzen entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

6.2.2 Abstandsflächen

Bei der Abwägung hat der Plangeber die von § 6 BauOBln geschützten Rechtsgüter als Belang zu berücksichtigen. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes hat im Kerngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf eine Verringerung der Mindestabstandsflächen von 0,4 H zur Folge. Demzufolge müssen die in den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele, wie Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und Sicherung ausreichender Sozialabstände nunmehr im Rahmen der Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB abgewogen und bewältigt werden.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen in der Regel gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Entsprechend den Regelungen der Berliner Bauordnung dürfen die Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bis zu deren Mitte liegen. Die Regelungen werden durch die geplanten Festsetzungen eingehalten.

Sondergebiet

Das zulässige Maß der Nutzung wird im Sondergebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) unter Angabe der zulässigen Oberkante (OK) als Höchstmaß in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt. Damit gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bauordnung für Berlin. Demzufolge kann im Sondergebiet im südlichen Teil gegenüber den Bahnanlagen eine mögliche Bauung bis an die westliche Baugrenze unter Wahrung der Abstandsflächen nur bis zu einer Höhe von ca. 22,5 m erfolgen.

Allgemeines Wohngebiet / Fläche für den Gemeinbedarf

Für das allgemeine Wohngebiet setzt der Bebauungsplan durch die überbaubare Grundstücksflächenzahl unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche eine flächenmäßige Ausweisung fest. Damit gelten auch hier die Abstandsflächenvorschriften der Bauordnung für Berlin, d.h. künftige Baukörper müssen die erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H einhalten. Damit können direkt an die Baugrenzen zur Fläche für den Gemeinbedarf angrenzende Gebäude eine maximale Höhe von 12,5 m erzielen bzw., da fünf Vollgeschosse als städtebaulich erforderlich begründet wurden, diese erst mit einem größeren Abstand (bei einer Geschosshöhe von 3 m ergeben sich 6 m Abstand) errichtet werden. Zur Grünfläche und zur Straße sind Abstandsflächen bis zur jeweiligen Mitte zulässig.

Kerngebiet / Fläche für den Gemeinbedarf

An der Grenze zwischen dem Kerngebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf darf die an der Linie zwischen den Punkten B und C gelegene Baugrenze bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen der Bauordnung für Berlin herangebaut werden (**textliche Festsetzung Nr. 9**). Diese Festsetzung soll als ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 BauOBln die Möglichkeit eröffnen, in diesem Bereich eine geschlossene Bauweise an der Grundstücksgrenze vorzusehen, die sich am historischen Gebäudevolumen orientiert und auf Grund der guten Sicht von der Straße Alt-Moabit für diesen Bereich eine optisch ansprechende Lösung für künftige Gebäude darstellt, da damit eine bauliche Fassung der Parkanlage erzielt werden kann.

Die erforderlichen Abstandsflächen der Berliner Bauordnung von 0,4 H werden durch die Festsetzung planungsrechtlich an dieser Stelle außer Kraft gesetzt. Die Umsetzung der geplanten Festsetzung führt zu einer Verringerung der Abstandsflächen, so dass der Nachweis zu erbringen ist, dass die geplante Unterschreitung der Abstandsflächen die in den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele wie Brandschutz, Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie Sicherung ausreichender Sozialabstände nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung des Brandschutzes ist nicht zu befürchten, da die erforderlichen brandschutztechnischen Vorschriften analog der geschlossenen Bauweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten sind und geprüft werden. Die Belange des Brand-

schutzes werden daher als gewährleistet angesehen. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung künftiger Baukörper kann über die westlichen und östlichen Außenwände erfolgen, die zu öffentlichen Freiflächen bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgerichtet sind, so dass ausreichende Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsmöglichkeiten vorhanden sind und die Regelung hier keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erwarten lässt.

Im Kerngebiet überschreiten die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Abstandsflächen von 0,4 H nicht die Straßenmitte der angrenzenden Straßen und der öffentlichen Parkanlage. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf, die neben der Berücksichtigung des Bestandes eine Erweiterung der baulichen Anlagen als erweiterte Baukörperausweisung zulässt, werden die Mindestabstandsflächen bis zur Straßenmitte eingehalten, entlang der Grundstücksgrenze zum allgemeinen Wohngebiet werden sie hingegen nicht eingehalten. Insbesondere bedarf das einer ergänzenden Abwägung bezüglich des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes.

Die beabsichtigte bauliche Flexibilität für die Fläche der Polizei und Feuerwehr wird als bedeutsam eingeordnet, um auf mögliche künftige Anforderungen adäquat reagieren zu können. Die Festsetzung einer erweiterten Baukörperausweisung in der beabsichtigten Ausdehnung für diesen Zweck wird als öffentlicher Belang angesehen. Die städtebauliche Konzeption sieht für das Quartier – mit Ausnahme des Sondergebietes – einen einheitlichen baulichen Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen bzw. den öffentlichen Straßen vor, um einen „Vorgartenbereich“ zu gestalten. Dieser Abstand wurde daher auch zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und dem allgemeinen Wohngebiet gewählt. Insgesamt verbleibt damit ein Abstand zwischen den künftigen Baukörpern von mindestens 10,0 m. Eine mögliche Bauung an der südlichen Grundstücksgrenze auf der Fläche der Polizei und Feuerwehr bietet zudem den Vorteil einer abschirmenden Wirkung hinsichtlich Lärmimmissionen – verursacht durch Polizei und Feuerwehr – im allgemeinen Wohngebiet, so dass Lärmbeeinträchtigungen minimiert werden können.

Die zu erwartenden Abstandsflächen können durch eine künftige Bebauung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf an der Baugrenze je nach Höhe der geplanten Gebäude bis maximal ca. 2 m im Wohngebiet liegen (bei einer angenommenen Geschosshöhe von 3,5 m). Durch die nordöstliche Lage der Fläche für Gemeinbedarf sind keine Verschattungen im allgemeinen Wohngebiet zu befürchten. Auf Grund des Abstandes zwischen den Baugrenzen von insgesamt 10,0 m, der Festsetzung einer Fläche für eine Pflanzbindung und der betroffenen unattraktiven Nordostseite künftiger Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet entlang der Grundstücksgrenze sind keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 sichert im allgemeinen Wohngebiet umfangreiche Freiflächen, die bei der Realisierung so angeordnet werden können, beispielsweise in Form eines Innenhofs, dass sie ausgleichende Wirkungen erzielen können. Konzeptionell ist davon auszugehen, dass an der Nordostseite von Wohngebäuden überwiegend Funktionsräume angeordnet werden, so dass für Aufenthaltsräume, die zu den attraktiven Seiten ausgerichtet sein werden, keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Voraussetzung ist, dass Wohnungen nicht einseitig ausgerichtet sind.

Eine Beeinträchtigung des Brandschutzes ist auf Grund des Abstandes von 10,0 m zwischen den Gebäuden nicht zu befürchten. Die konkrete Prüfung des Brandschutzes erfolgt im Rahmen der Objektplanung, so dass die Belange des Brandschutzes als gewährleistet angesehen werden. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung künftiger Baukörper kann an den nicht betroffenen Außenwände gewährleistet werden, die zu einem großen Anteil zu den öffentlichen Parkanlagen ausgerichtet sind, so dass ausreichende Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsmöglichkeiten vorhanden sind und die Regelung hier keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erwarten lässt. Insbesondere die Lage an der Spree führt zu einer guten Belüftungssituation.

Fläche für besonderen Nutzungszweck „Gaststätte“

Durch die geplante erweiterte Baukörperausweisung können die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Sondergebiet

Im Sondergebiet soll die Höhe baulicher Anlagen mit 69,0 m über NHN begrenzt werden. Die Höhe ermöglicht bei einer mittleren Geländeoberkante von ca. 34,1 m ü NHN ca. 35 m hohe Gebäude. Die Höhe leitet sich aus der städtebaulichen Konzeption für den geplanten Neubau ab, der für den höchsten Bauteil neun Vollgeschosse aufweist.

Im Sondergebiet können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 AG BauGB sowie § 16 Abs. 6 BauNVO im Einzelfall die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen durch Dachaufbauten überschritten werden, wenn sie

- eine Grundfläche von insgesamt 840 m² nicht überschreiten,
- eine Höhe von 5,0 m über der zulässigen Oberkante nicht überschreiten,
- ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen wie Lüftungsanlagen oder Kühltürmen dienen,
- die zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird und
- eingehaust werden.

Die Einhausung von Antennen muss nur ausnahmsweise erfolgen (**textliche Festsetzung Nr. 11**). Die Festsetzung gewährleistet eine Überschreitung der zulässigen Oberkante unter den genannten Voraussetzungen, um die erforderlichen technischen Dachaufbauten zu sichern, ohne die gesamte Oberkante für bauliche Anlagen zu erhöhen. Die hohe Bebauung mit neun Vollgeschossen erzielt eine erhebliche Fernwirkung, so dass eine Beruhigung der Fassadengestaltung und der Dachlandschaft erforderlich ist. Insbesondere von der unmittelbar angrenzenden und hoch frequentierten Stadtbahn ist das Areal besonders gut einzusehen, so dass der Gestaltung eine besondere Bedeutung zugeordnet wird. Der zulässige Umfang von 840 m² leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab und betrifft nur den mit neun Geschossen höchsten Bauteil, der eine Fläche von rund 840 m² aufweist.

Die Einhausung der technischen Aufbauten dient dem Ziel der Integration und der Beruhigung der Dachlandschaft, da andernfalls Beeinträchtigungen des Ortbildes zu erwarten sind. Insbesondere bei Büro- und gewerblichen genutzten Gebäuden werden üblicherweise umfangreiche technische Dachaufbauten beispielsweise für Kühlanlagen u.ä. sowie Antennenanlagen auf dem Dach realisiert, was optisch als störend eingeordnet wird. Im Rahmen der Projektkonkretisierung für den Neubau des Ministeriums sind verschiedene Lösungsmöglichkeiten zur optischen Integration der technischen Aufbauten geprüft worden, da die technischen Anlagen auf dem Dach das Erscheinungsbild des Gebäudes erheblich beeinflussen. Die genaue Lösung ist noch nicht entschieden. Um jedoch eine optische Integration der technischen Aufbauten zu sichern, müssen Aufbauten eingehaust werden.

Die Zulässigkeit von Antennen, die nicht eingehaust sind, dient dem Ziel, die für das Innenministerium erforderlichen Antennen, die in ihrem Sendungsverhalten nicht eingeschränkt werden dürfen, ausnahmsweise aus der Einhausung herausragen zu lassen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dient der Feinsteuerung, so dass eine Häufung beeinträchtigender Antennen vermieden werden kann.

Kerngebiet

Im Kerngebiet sollen künftige Gebäude eine Höhe von 65,5 m über NHN nicht überschreiten. Die Höhe entspricht der im Bebauungsplan II-201a festgesetzten Höhen für Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Alt-Moabit, so dass damit eine annähernd gleiche Höhenentwicklung an der Straße Alt-Moabit gewährleistet werden kann. Je nach Geländehöhe, die im Kerngebiet zwischen 35,0 und 37,0 m über NHN liegt, sind damit bis 8 Vollgeschosse möglich. Die geplante Höhe liegt damit über den vorhandenen Gebäuden innerhalb der Fläche für den Gemeindebedarf. Die Orientierung an der städtebaulich relevanten Straße Alt-Moabit wurde als bedeutsamer eingeordnet als eine Orientierung an den vorhandenen Gebäuden im Geltungsbereich. Ziel ist die Hervorhebung einer städtebaulich markanten baulichen Kante an der Straße Alt-Moabit, die in Verbindung mit der zulässigen Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite eine Torwirkung ergibt.

Im Kerngebiet können im Einzelfall die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen durch Dachaufbauten

- eine Höhe von 1,5 m über der zulässigen Oberkante nicht überschreiten,
- ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern oder technischen Einrichtungen wie Aufzugsanlagen oder Lüftungsanlagen dienen,
- in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten und
- eingehaust werden (textliche Festsetzung Nr. 12).

Bei Büro- oder gewerblich genutzten Gebäuden ist regelmäßig mit technischen Aufbauten zu rechnen. Die Festsetzung soll die Zulässigkeit unter den genannten Voraussetzungen gewährleisten, da sie für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich sind. Da sie im publikumswirksamen Straßenraum optisch nicht bzw. kaum wahrgenommen werden sollen, müssen sie einschließlich ihrer Einhausungen in einem Winkel von 60° hinter die Baugrenze zurücktreten. Vor dem Hintergrund einer Beruhigung der Dachlandschaft sind Dachaufbauten als gestalterischen Anforderungen einzuhausen.

Im Geltungsbereich ist mit den geplanten Festsetzungen im Sondergebiet und Kerngebiet annähernd einheitliche Höhenstruktur erzielbar, die für den Straßenraum Alt-Moabit bedeutsam ist.

6.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse erfolgt für die Fläche für den Gemeinbedarf und für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck Gaststätte bestandsorientiert (fünf bzw. ein Vollgeschoss). Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse auf fünf Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet orientiert sich an der benachbarten Bebauung der Feuerwehr / Polizei sowie an markanten Baukörpern in der Umgebung. Hierzu zählen insbesondere das Haus der Kulturen der Welt und die Wohngebäude südwestlich des Kanzlerparks.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sowie die Abstände zu öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen wurde situationsbezogen differenziert. Mit Ausnahme des Sondergebiets gilt für die Baugebiete der Grundsatz, dass zwischen den Baugebieten sowie zu öffentlichen Verkehr- und Freiflächen ein baulicher Abstand von 5 m einzuhalten ist. In Teilbereichen sind Abweichungen vorgesehen, die in den folgenden Kapiteln separat dargestellt werden

Sondergebiet

Die Festlegung überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet erfolgt nach dem Grundsatz der Flexibilität für das künftige Ministerium – insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des § 247 BauGB (Erfordernisse der Verfassungsorgane des Bundes und Wahrnehmung ihrer Aufgaben). Die Baugrenzen reichen an der Straße Alt-Moabit und Ingeborg-Drewitz-Allee bis an die Straßenbegrenzungslinien heran. Begleitend zur Stadtbahn sollen Baugrenzen im südlichen Teil zum Stadtbahnviadukt einen Abstand von 10,0 m einhalten. Da das Flurstück 447 bis in den südlichen Teil des Sondergebiets reicht und im südlichen Teil eine Breite von 1 m aufweist, reduziert sich der in der Planzeichnung dargestellte Abstand auf 9 m zum Flurstück 447. Der Abstand gewährleistet für diesen Bereich einen ausreichenden Schutzstreifen für den Stadtbahnviadukt und dessen Bahnbetrieb.

Die Reduzierung des Schutzstreifens im nördlichen Teil des Sondergebiets bis an die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 447 berücksichtigt die geplanten Zugangsbauten für das Ministerium, die im Rahmen der Projektentwicklung mit der Bahn AG abgestimmt wurden. Die Vereinbarkeit der Planung mit der Zweckbestimmung des Grundstücks als Bahnanlage wurde in dem Schreiben vom 27. August 2009 festgestellt.

Die östliche Baugrenze im Sondergebiet berücksichtigt die ursprünglich angestrebte städtebauliche Konzeption der Grünverbindung, die optisch auch künftig bestehen bleiben soll, da sie stadtgestalterisch von Bedeutung ist. Die Baugrenzen sehen daher einen kontinuierlich größer werdenden Abstand (über im Schnitt 16 m, 21 m und rund 40 m) von der Sondergebietsgrenze zur öffentlichen Parkanlage („Kastanienrampe“) vor. Weitere Begrenzungen der Baugrenzen sollen zur Sicherung einer weitestgehend großen Flexibilität nicht erfolgen.

Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet sollen die Baugrenzen an allen Seiten des Baugebiets einen Abstand von 5,0 m einhalten. Die durch bauliche Anlagen nicht überbaubaren Streifen sichern einen baulichen Abstand analog der für Berlin typischen „Vorgartenzone“, der durch Festsetzung einer Pflanzbindung (**textliche Festsetzung Nr. 15**) gärtnerisch angelegt werden muss.

Kerngebiet

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als erweiterte Baukörperausweisung festgelegt (Näheres siehe unter 6.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl).

Im Kerngebiet soll die für Berlin typische Vorgartenzone von 5 m in der Elisabeth-Abegg-Straße eingehalten werden. An der Straße Alt-Moabit können Baukörper entsprechend den Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan II-201a bis an die Straße herangebaut werden. Ziel ist die bauliche Einfassung der Straße am Übergang zur Moltkebrücke. Gleiches gilt für Baukörper angrenzend an die öffentliche Parkanlage, die eine bauliche Einfassung in Ergänzung des vorhandenen Baukörpers der Polizei- und Feuerwehr ermöglichen sollen. Die westliche Baugrenze soll entsprechend dem baulichen Bestand der Polizei und Feuerwehr eine einheitliche Bauflucht gewährleisten.

Die rückwärtigen Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung des vorhandenen Naturdenkmals so gewählt, dass eine Schädigung des Baumes bei künftigen Baumaßnahmen bzw. durch künftige Gebäude nicht zu befürchten ist. Im südlichen Teil des Kerngebiets soll die Bautiefe an der Elisabeth-Abegg-Straße 10,0 m nicht überschreiten. Damit verbleibt zwischen dem Naturdenkmal und der rückwärtigen Baugrenze ein Abstand von 3,4 m, gemessen an der derzeit vorhandenen Krone. Bei Berücksichtigung des Schutzbereiches von 1,5 m um den Kronenbereich reduziert sich der Abstand auf 1,9 m. Bei Berücksichtigung eines Abstandes von 4,0 m (gemessen ab Kronenbereich) würde die Gebäudetiefe 10,0 m unterschreiten, was für eine sinnvolle Gebäudenutzung im Kerngebiet zu wenig ist. Ein Vorrücken des Gebäudes zur Elisabeth-Abegg-Straße ist auf Grund des straßenbegleitenden Baumbestandes nicht möglich. Da durch Reduzierung der Bautiefe zwischen dem Kronenbereich des Naturdenkmals und der Baugrenze ein Abstand von 3,4 m verbleibt, sind bei Baumaßnahmen entsprechende Vorkehrungen zu treffen, so dass es zu keinen Austrocknungen im Wurzelbereich kommt.

Die rückwärtige Baugrenze parallel zur Straße Alt-Moabit gewährleistet einen ausreichenden Abstand von ca. 4,5 m zum Naturdenkmal, so dass der Schutz gesichert ist.

Fläche für Gemeinbedarf

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch eine erweiterte Baukörperausweisung vorgesehen, die den vorhandenen baulichen Bestand einbezieht. Angrenzend an die öffentliche Parkanlage berücksichtigen die Baugrenzen den baulichen Bestand und reichen bis an die Gebietsgrenze heran. Gleiches gilt für das Gebäude der Feuerwehr, das an der Elisabeth-Abegg-Straße bis an die Straßenverkehrsfläche heranreicht und in den oberen Geschossen durch Gebäudeteile die Verkehrsfläche (siehe Nebenzeichnung) überkragt.

Die westliche Baugrenze berücksichtigt den Gebäudebestand und soll unter Berücksichtigung des auskragenden Gebäudeteils eine einheitliche Bauflucht mit künftigen Gebäuden innerhalb des Kerngebietes bilden. Im südlichen Teil müssen künftige Baukörper analog zum benachbarten Wohngebiet einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

Fläche mit besonderem Nutzungszweck Gaststätte

Die überbaubaren Flächen innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck wurden im Wesentlichen am Gebäudebestand der Gaststätte „Zollpackhof“ orientiert. Die Baugrenze der Gaststätte reicht demnach bis 3,0 m bzw. bis direkt an die Verkehrsfläche der Elisabeth-Abegg-Straße heran. Die rückwärtige Baugrenze wurde zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes, insbesondere zum Schutz des Naturdenkmals bis auf den Gebäudebestand bzw. vorhandene Terrassenanlagen zurückgenommen. Der nicht überbaubare Bereich soll einen grüngerprägten Übergangsbereich zur Spree zu sichern. Im südlichen Bereich ist eine bauliche Erweiterung möglich.

Ergänzend zu den zeichnerischen Darstellungen in der Planzeichnung kann die rückwärtige Baugrenze bis zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO für die Anlage einer Terrasse überschritten werden (**textliche Festsetzung Nr. 10**). Die Festsetzung soll sicherstellen, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die vorhandene Terrasse auch künftig zulässig ist. Eine eingeschossige Bebauung, die in diesem Bereich in den Kronenbereich des Naturdenkmals hineinreichen würde, ist zum Schutz des Naturdenkmals nicht zulässig.

Eine weitere Zurücknahme der Baugrenzen zum Schutz des Naturdenkmals wurde nicht vorgesehen, da es sich um eine Bestandssicherung handelt und die Gaststätte einschließlich Terrassen planungsrechtlich nicht umfänglich gesichert wäre. Die Bäume haben sich mit dem Gebäudebestand entwickelt und sich demnach auf diesen Standort eingerichtet, so dass Beeinträchtigungen der Bäume bei der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes nicht zu erwarten sind.

6.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich vorhandene Verkehrsfläche der Elisabeth-Abegg-Straße diene ehemals als Zufahrt zum Zollpackhof. Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme erfolgte eine Grunderneuerung und ein Ausbau in ihren aktuellen Zustand. Die Straße soll als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, die vorgesehene Breite der Straßenverkehrsfläche entspricht den Erfordernissen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens (**textliche Festsetzung Nr. 20**). Der Erhalt der die Straße prägenden Platanen ist über die Regelungen der Berliner Baumschutzsatzung ausreichend gesichert. Eine Einzelfestsetzung von Bäumen erfolgt daher nicht.

Zum Nachweis einer störungsfreien Erschließung des geplanten Bundesinnenministeriums, die im Wesentlichen über die Straße Alt-Moabit erfolgen soll, ist eine verkehrliche Untersuchung erfolgt. Ziel der Untersuchung war es, eine im Grundsatz genehmigungsfähige Lösung zur Gestaltung der Hauptzufahrt für Bedienstete und Besucher aus der Straße Alt-Moabit vor dem Hintergrund einer auf dem Grundstück in nördlicher Lage angeordneten Zugangskontrolle darzustellen. Die geplante Tiefgarage umfasst 218 Stellplätze. Die besonderen Anforderungen erfordern eine Zugangskontrolle, so dass sich der Zeitbedarf für ein-fahrende Fahrzeuge erhöht.

Nach den vorliegenden Ergebnissen ist aufgrund der erhöhten Anforderungen mit Rückstauerscheinungen auf der Straße Alt-Moabit zu rechnen. Das Gutachten empfiehlt zur Verbesserung der verkehrlichen Abwicklung folgende Maßnahmen:

- Zufahrtsmöglichkeit ausschließlich aus östlicher Richtung mit Querung des Mittelstreifens der Straße Alt-Moabit,
- Einrichtung optischer Einfahrtssignale und Verstärkung des Kontroll- und Einweisungspersonals,
- Sperrung der Ausfahrt in den morgendlichen Spitzenstunden, um diese als zusätzliche Einfahrt zu nutzen,
- Verzicht auf den aus westlicher Richtung ankommenden rechts einbiegenden Verkehr von der Straße Alt-Moabit auf das Grundstück (Sicherheit für den Fahrradstreifen),
- Verzicht auf den links abbiegenden Verkehr vom Grundstück auf die Straße Alt-Moabit. Ausschließliche Möglichkeit der Ausfahrt nach rechts in östliche Richtung auf die Straße Alt-Moabit und
- Möglichkeit des „U-Turns“ über den Mittelstreifen der Straße an festgelegter Position.

Bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen, die mangels Rechtsgrundlage nicht Gegenstand einer Festsetzung sein können, ist von einer störungsfreien Zufahrt zum Grundstück auszugehen. Die Berücksichtigung der Maßnahmen ist in Abstimmung mit den zuständigen Verkehrsbehörden erfolgt. Infolge der grundsätzlich rückläufigen Tendenz der Straßenverkehrsbelastungen für den Prognosezeitraum 2025 behalten die Aussagen des Gutachtens ihre Gültigkeit.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten D und E sowie zwischen den Punkten F und G die Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie (**textliche Festsetzung Nr. 19**). Die ursprüngliche Planung sah in diesen Bereichen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans II-200g vor, so dass der südlich angrenzende Bebauungsplan II-200a an diesen Stellen keine Straßenbegrenzungslinien festsetzt. Da nunmehr für den gesamten westlichen Bereich ein Baugebiet an die Ingeborg-Drewitz-Allee angrenzt, wird die bereits festgesetzte Straßenbegrenzungslinie entsprechend ergänzt.

6.4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs soll eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert werden. Die Einteilung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung (**textliche Festsetzung Nr. 20**). Die Fläche sichert die fußläufige Anbindung des Geltungsbereichs an die nördlich der Straße Alt-Moabit gelegenen Parkanlage mit der vorhandenen Unterführung, die im angrenzenden Bebauungsplan II-200a ebenfalls als Fußgängerbereich festgesetzt ist. Auf der westlichen Seite der Verkehrsfläche soll im Böschungsbereich eine Treppenanlage die untere Ebene mit dem konzeptionell geplanten Stadtplatz im Sondergebiet und angrenzender Gaststätte sowie der Straße Alt-Moabit verbinden.

Das übergeordnete städtebauliche Konzept für die Entwicklungsmaßnahme sah ursprünglich eine Grünverbindung auf beiden Seiten der „Kastanienrampe“ vom Hauptbahnhof bis an die Spree bzw. die südlich gelegenen öffentlichen Parkanlagen vor. Zu diesem Zweck war zwischen der „Kastanienrampe“ und dem Sondergebiet eine öffentliche Parkanlage vorgesehen. Im Zuge der Konkretisierung der Planungen für das Innenministerium wurde deutlich, dass auf Grund besonderer Anforderungen des Bundesinnenministeriums die öffentlich zugängliche Parkanlage nicht gesichert werden konnte, da auf dem Areal keine ausreichenden Flächen für die Anforderungen des Ministeriums und eine öffentliche Durchwegung auf der westlichen Seite der „Kastanienrampe“ vorhanden ist. Daher wurde auf die öffentliche Durchwegung auf der westlichen Seite der „Kastanienrampe“ zugunsten des Sondergebietes unter Berücksichtigung der Belange des § 247 BauGB verzichtet. Aus diesem Grund endet der Fußgängerbereich hinter der Unterführung am Sondergebiet und führt auf den konzipierten Stadtplatz im Sondergebiet und die Straße Alt-Moabit. Der Verzicht auf die weitergehende Grünverbindung sowie auf die Unterführung ist im Rahmen der Planentwicklung intensiv diskutiert worden. Ein bedeutendes Argument für einen denkbaren Verzicht und damit Schließung der Unterführung auf der nördlichen Seite war die befürchtete Entstehung eines unsicheren Verkehrsraums und eines sozialen Brennpunkts. Dass Unterführungen grundsätzlich bei Bevölkerungsgruppen als unsicher empfunden werden, kann nicht dazu führen, auf Unterführungen grundsätzlich zu verzichten. Für die Erhaltung der öffentlichen Zugänglichkeit dieser Unterführung sprachen insbesondere städtebauliche Gründe. Die historische Eisenbahnunterführung soll als Relikt der ehemaligen Nutzung „Güterbahnhof“ erhalten bleiben und genutzt werden. Die Spannweite weist eine lichte Weite von 30,0 m auf. Die Unterführung ist somit nicht mit einem engen Fußgängertunnel zu vergleichen und als erlebbarer „Angstraum“ erheblich entschärft. Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft mit dem Bundesinnenministerium als besonders gesichertes und bewachtes Objekt ist eine Ausbildung der Unterführung als sozialer Brennpunkt nicht zu befürchten. Die Unterführung bietet zudem die Möglichkeit einer Wegeverbindung vom Hauptbahnhof zum Bundesinnenministerium, bei der die stark frequentierte Straße Alt-Moabit nicht überquert werden muss. Die Unterführung wurde im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme vollständig saniert.

Eine Treppenanlage stellt die Verbindung zum Straßenniveau Alt-Moabit her. Auf eine Rampe für Rollstuhlfahrer, Kinderwagen und Fahrräder musste aus Platzgründen verzichtet werden.

6.5 Stellplätze und Garagen

Im Sondergebiet sollen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen mit Ausnahme von Stellplätzen für Protokolfahrzeuge, schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl nicht zulässig sein. Um die Zulässigkeit für Stellplätze in der konzipierten Tiefgarage bzw.

den Garagengeschossen zu gewährleisten, soll die Festsetzung nicht für Tiefgaragen und Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden gelten (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

Die geplante Festsetzung soll sicherstellen, dass keine oberirdischen Stellplätze und Garagen mit Ausnahme der genannten Anlagen errichtet werden. Ziel der Festsetzung ist die Gewährleistung, dass die für das Ministerium erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen bzw. Garagengeschosse verlagert werden, wie es das Konzept für den Neubau auch vorsieht, und nicht als ausgedehnte Anlagen auf den Freiflächen realisiert werden. Umfangreiche Stellplatzanlagen würden das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Die gute Einsicht vom Stadtbahnviadukt und der höher gelegenen Straße Alt-Moabit erfordern eine ansprechende Freiflächengestaltung.

6.6 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich sollen entsprechend der städtebaulichen Konzeption sowie entsprechend dem vorhandenen Bestand drei öffentliche Parkanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans II-200g umfasst in Verbindung mit der gesamten Entwicklungsmaßnahme einen aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht besonders zu behandelnden Rand- und Übergangsbereich des Großen Tiergartens. Die geplanten öffentlichen Grünflächen dienen der Einbindung der geplanten Gebäudekomplexe in diesen grün geprägten Bereich. Sie sind wichtiger Bestandteil des aus den städtebaulichen Wettbewerben hervorgegangenen Konzeptes. Darüber hinaus übernehmen sie funktionale und strukturelle Aufgaben, die aus freiraumplanerischer Sicht von gesamtstädtischer Bedeutung sind.

Die öffentlichen Grünflächen dienen gleichzeitig der weitestgehenden Sicherstellung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Gesamtzusammenhang der Entwicklungsmaßnahme für das Parlaments- und Regierungsviertel betrachtet werden und die sich ausgleichend im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auswirken. Die getroffenen flächenhaften Festsetzungen stellen ein Potenzial zur Verfügung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzrechts.

Die geplante Festsetzung der öffentlichen Parkanlagen dient zudem der Vernetzung übergeordneter Grünverbindungen. Die an der Spree bereits hergestellte öffentliche Parkanlage soll planungsrechtlich gesichert werden. Sie ist Teil einer wasserbegleitenden Grünverbindung, die einer breiten Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll.

Die geplante öffentliche Parkanlage im Zentrum des Geltungsbereichs einschließlich der vorhandenen „Kastanienrampe“ soll der fußläufigen Verbindung von der Ingeborg-Drewitz-Allee zum nördlich gelegenen Hauptbahnhof dienen. Sie sichert die Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes und bildet zur optischen Auflockerung eine Grünachse zwischen den geplanten Baugebieten.

Die mit Kastanien bestandene und gepflasterte Rampe von der Straße Alt-Moabit zum tiefer liegenden Gelände des ehemaligen Hamburg-Lehrter Güterbahnhofs ist Teil der öffentlichen Parkanlage. Die Rampe ist ein städtebaulich markantes Element, das mit den ausgebesserten Stützmauern und Bahnunterführungen den Bereich wesentlich prägt. Durch Integration der Rampe in die öffentliche Parkanlage soll der Erhalt des Ensembles als prägendes Element des Stadtbildes gesichert werden. Gleichzeitig kann die öffentliche Nutzbarkeit durch die Allgemeinheit gewährleistet werden. Auf der östlichen Seite der „Kastanienrampe“ soll eine Gründurchwegung gesichert werden. Sie dient der fußläufigen Anbindung der nördlich gelegenen Parkanlage auf dem „ULAP-Gelände“ am Hauptbahnhof zu den südlich gelegenen Parkanlagen sowie der Spree. Die „Kastanienrampe“ soll zudem als Protokollzufahrt zum Bundesinnenministerium dienen. Bei der Nutzung der „Kastanienrampe“ als Protokollzufahrt wird es sich erwartungsgemäß um ausnahmsweise stattfindende Ereignisse handeln, die nur zu diesen Zeitpunkten die öffentliche Zugänglichkeit einschränken werden. Diese ausnahmsweise eintretende Einschränkung der Nutzung wird als verträglich eingestuft, da die „Kastanienrampe“ ansonsten der Öffentlichkeit uneingeschränkt zur Verfügung stehen wird. Die Nutzung als Protokollzufahrt ist vertraglich gesichert.

Eine planungsrechtliche Sicherung der Zugänglichkeit der „Kastanienrampe“ für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten auf der westlichen Seite ist nicht erforderlich, da diese vertraglich gesichert sind.

Infolge der Aufgabe der geplanten Grünverbindung auf der westlichen Seite der „Kastanienrampe“ wurde die geplante Parkanlage auf der östlichen Seite der „Kastanienrampe“ zur Attraktivitätssteigerung aufgewertet. Das ursprünglich geplante benachbarte Wohngebiet wurde entsprechend verkleinert. Die Parkanlage soll im Zuge der Entwicklungsmaßnahme hergerichtet werden, so dass die ursprünglich beabsichtigte Konzeption der Grünverbindung, wenn auch in modifizierte Form, weiterhin Bestandteil der Planung ist. Eine Grünverbindung zwischen dem „ULAP-Park“ und der Ingeborg-Drewitz-Allee besteht weiterhin auf der östlichen Seite der „Kastanienrampe“.

Die zwischen dem Kerngebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf gelegene öffentliche Parkanlage dient primär der Sicherung eines grün geprägten Bereichs, der einer Auflockerung innerstädtischer Baugebiete dienen soll. Dies ist insbesondere in baulich verdichteten Innenstadtbereichen von Bedeutung, da sie zu besseren Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen. Dem Erhalt des Grünbereichs einschließlich des Naturdenkmals sowie des weiteren Baumbestandes wird eine wichtige Bedeutung zugeordnet. Gleichzeitig kann die Parkanlage eine Erholungsfunktion übernehmen, wenn auch auf Grund der isolierten Lage nur in geringem Umfang.

6.7 Grünordnerische Maßnahmen

Dachbegrünung

Im Sondergebiet sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 33 von Hundert der Dachflächen extensiv begrünt werden (**textliche Festsetzung Nr. 13**). Die Festsetzung dient insbesondere als Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme der Kompensation der planungsrechtlich relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die durch die Planung verloren gehenden Vegetationsflächen bieten Insekten einen Lebensraum. Die Insekten erhalten durch die extensive Dachbegrünung einen Ersatzlebensraum. Zugleich wirken Dachbegrünung staubbindend. Begrünte Dachflächen können Niederschlagswasser speichern und wieder zur Verdunstung bringen, so dass sich eine Rückhaltung des Niederschlagswasser ergibt.

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 % (einem Drittel) der Dachflächen, die extensiv zu begrünen sind, stützt sich auch auf die geplante Konzeption für den beabsichtigten Neubau, der rund 34 % Dachbegrünung vorsieht und demzufolge umsetzbar ist.

Baumpflanzungen

Sondergebiet

Im Sondergebiet sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 189 einheimische Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gepflanzt und erhalten werden (**textliche Festsetzung Nr. 14**). Die Festsetzung dient als Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme der Kompensation der planungsrechtlich relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft. Darüber hinaus dienen die Baumpflanzungen der angestrebten Durchgrünung des Areals. Bäume sind ortsbildprägend, dienen Tieren als Lebensgrundlage und tragen zu einem gesunden Wohn- und Arbeitsumfeld bei.

Das vorliegende Freiflächenkonzept ist Grundlage für die geplante Festsetzung. Hiernach ist eine Pflanzung von 177 Hainbuchen im Freiflächenbereich sowie 12 Hainbuchen auf dem konzeptionell geplanten Stadtplatz innerhalb des Sondergebiets geplant. Die Baumpflanzungen sind in die Eingriffsbilanzierung eingeflossen und sollen durch die textliche Festsetzung gesichert werden.

Kerngebiet

Im Kerngebiet soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB nach Abgang des vorhandenen Laubbaums ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm ge-

pflanzt und erhalten werden (**textliche Festsetzung Nr. 16**). Der bestehende Einzelbaum ist als Naturdenkmal geschützt. Es handelt sich um eine vitale Platane, die sowohl den Krieg, die Nachkriegszeit in der Innenstadt und die Nutzung des Areals durch die Bahn schadfrei überstanden. Der Baum hat einen Kronendurchmesser von ca. 19 m. Bei einem Abstand der inneren Baugrenzen von 4,5 m zur nördlichen und 3,4 m zur östlichen rückwärtigen Baugrenze ist bei einer künftigen Bebauung kein Konflikt zu erwarten. Die nicht überbaubare Fläche wurde so festgelegt, dass der Baum im Wurzelbereich nicht geschädigt wird (Weiteres siehe unter 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen). Der Erhalt des Baumes ist durch den Status als Naturdenkmal gesichert. Er dient als Bereicherung des Stadtbildes und trägt mit seiner Lage im Innenhof zur architektonischen Aufwertung der künftigen Bebauung bei. Falls künftig der Verlust des Baumes zu verzeichnen ist, muss ein einheimischer Laubbaum nachgepflanzt werden.

Die Festsetzung dient als ausgleichende Maßnahme der Nutzungsmaßüberschreitungen im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Flächen zum Anpflanzen

Im Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen (**textliche Festsetzung Nr. 15**). Diese Festsetzung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sowie Stellplätze sind nicht zulässig. Die Festsetzung umfasst die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 5 m von der Baugebietsgrenze. Sie sichert einen Bereich, der nicht durch Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO belegt werden kann. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage sichert einen vegetationsbestandenen Vorgartenbereich, der zu einem aufgewerteten Stadtbild beiträgt.

Die Festsetzung dient als ausgleichende Maßnahme der beabsichtigten Nutzungsmaßüberschreitungen im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

6.8 Immissionsschutz

Bahnlärm

Auf das allgemeine Wohngebiet wirken insbesondere Immissionen durch den Bahnverkehr ein, die im allgemeinen Wohngebiet zu Überschreitungen der für die Bauleitplanung zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005 in beiden Beurteilungszeiträumen – tags und nachts führen. Die Überschreitungen tags bis 6 dB(A) und nachts bis 11 dB(A) sind als erheblich einzuordnen. Unter Berücksichtigung der künftigen Bebauung des Sondergebiets reduzieren sich die Überschreitungen zwar um jeweils 1 dB(A), sind aber auch dann noch erheblich. Bei den Orientierungswerten handelt es sich um Immissionswerte, deren Unterschreitung bzw. deren Einhaltung wünschenswert ist, um die Schutzbedürftigkeit des jeweiligen Baugebiets zu wahren und aus denen sich ggf. Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung ableiten lassen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Da der Geltungsbereich in einem Stadtgebiet liegt, das bestehende Verkehrswege sowie vorhandene Siedlungs- und Nutzungsstrukturen aufweist, ist das Gebiet als vorbelastet einzustufen. Ein Leitgedanke für die Inhalte des Bebauungsplans II-200g ist die innerstädtische Nutzungsmischung, um Monostrukturen im Umfeld des Hauptbahnhofs bereits bei der Planung entgegen zu wirken. Darüber hinaus ist das WA als Ergänzung südlich angrenzender vorhandener Wohngebiete zu sehen. Es ist auf Grund der Überschreitungen nicht als ruhiges Wohngebiet einzuordnen. Es weist jedoch mit Blick auf die Lage im Zentrum und an der Spree sowie angrenzend an wertvolle Parkanlagen deutliche Qualitäten für innerstädtisches Wohnen auf. Der angestrebten innerstädtischen Nutzungsmischung wird somit eine höhere Bedeutung beigemessen als der Voraussetzung der Einhaltung der Orientierungswerte, die im innerstädtischen Bereich nicht immer eingehalten werden können. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen bleiben aber dennoch durch die zu berücksichtigenden passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109, die als technische Baubestimmung in Berlin eingeführt worden ist, gewahrt. Darüber hinaus empfiehlt der Gutachter eine Grundrissbindung festzusetzen. Danach muss zum Schutz vor Lärm ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei

Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von Bahnseite abgewandt angeordnet sein (**textliche Festsetzung Nr. 17**). Ein Erfordernis, die Errichtung von Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet erst nach Realisierung der baulichen Anlagen im Sondergebiet zu zulassen, ergibt sich auf Grund der geringen abschirmenden Wirkung (Reduzierung der Überschreitungen um jeweils 1 dB(A)) der Bebauung nicht. Veränderungen von Schallimmissionen bis 1 dB(A) sind für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar, so dass eine merkbliche Reduzierung nicht zu erwarten ist.

6.9 Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Im Geltungsbereich soll die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen werden. Die Verwendung anderer Brennstoffe soll dann zulässig sein, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL ist (**textliche Festsetzung Nr. 16**). Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans im „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“, in dem sich besondere Anforderungen an die Luftreinhaltung ergeben. Emissionen von Luftschadstoffen müssen entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu hohen Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen (z.B. geschlossenen Hofsituationen, besonderer Rauigkeit des topografischen Profils, niedrigen Quellschichten) und besonders großem Anteil vorhandener Kohleeinzelfeuerungsanlagen können gesundheitsgefährdende Konzentrationen von Luftschadstoffen entstehen.

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 daher dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

6.10 Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen

Die im Geltungsbereich festgesetzten Baufluchtlinien werden durch Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt und treten damit außer Kraft (**textliche Festsetzung Nr. 21**).

III Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die geplante Ausweisung eines Regierungsstandortes sowie eines Wohngebiets sind direkte Auswirkungen auf den Straßenverkehr zu erwarten, da Flächen, die bislang als Außenbereich den geplanten baulichen Nutzungen nicht zugänglich waren, künftig genutzt werden können.

Die geplante hauptsächliche Erschließung über die Straße Alt-Moabit führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Eine störungsfreie Zufahrt kann unter Berücksichtigung erforderlicher Sicherheitsmaßnahmen über geeignete Maßnahmen – außerhalb des Bebauungsplanverfahrens – gewährleistet werden. Derzeitiger Busverkehr entfällt künftig auf Grund der Aufgabe des Busparkplatzes. In der Elisabeth-Abegg-Straße ist durch die Ansiedlung eines Wohngebietes künftig mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen.

2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Einnahmen

Für das Land Berlin sind in Folge des verbleibenden Kompensationsdefizits planexterne Ausgleichsmaßnahmen durch Schaffung von naturhaushaltswirksamen Flächen im Rahmen der Gestaltung von Teilflächen des künftigen „Döberitzer Grünzuges“ vorgesehen. Bezüglich der Bemessung der Monetarisierung des Kompensationsdefizits ergäbe sich für das Sondergebiet eine Summe von 170.750 € und für das allgemeine Wohngebiet von 13.660 €. Die

Zuordnung der planexternen Maßnahmen sowie der Ausgleichsmittel erfolgt mittels städtebaulichen Vertrags zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem Land Berlin.

Ausgaben

Der Bebauungsplan ist Teil der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ und wird daher über diese Maßnahme finanziert. Die Entwicklungsmaßnahme wird entsprechend einer Verwaltungsvereinbarung aus dem Jahr 1994 zu 64 % vom Bund gefördert (Einnahme bei Kapitel 12 20, Titel 331 22). Der verbleibende Finanzierungsbeitrag in Höhe von 36 % wird vom Land Berlin geleistet. Alle Maßnahmen werden bzw. wurden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ finanziert. Ausgaben im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme, die nicht durch eigene Einnahmen der Entwicklungsmaßnahme gedeckt sind, werden aus Kapitel 12 20, Titel 894 43 des Landeshaushalts finanziert. Von einer gesicherten Finanzierung kann daher grundsätzlich ausgegangen werden.

Die Kosten (ohne private Hochbaumaßnahmen) ergeben sich aus nachstehender Übersicht:

1.	Bebauungsplan (mit Umweltbericht und Gutachten)	160 T€
2.	Freilegung von Grundstücken	6.821 T€
3.	Straßenbau	816 T€
4.	Uferbau	500 T€
5.	Freiflächen	1.300 T€
a)	Magnus-Hirschfeld-Ufer	790 T€
b)	Kastanienrampe Ostseite mit Stadtplatz an Elisabeth-Abegg-Straße	430 T€
c)	Stadtplatz am BMI	80 T€
6.	Baumaßnahme Feuer- und Polizeiwache	11.978 T€
Summe		<u>21.575 T€</u>

Die unter 3., 4., 5. a) sowie 6. genannten Maßnahmen sind abgeschlossen.

Das Bundesinnenministerium im Sondergebiet wird durch die BIMA bzw. das BBR entwickelt. Sämtliche Maßnahmen und Kosten, die unmittelbar mit dem Neubau des Bundesinnenministeriums in Zusammenhang stehen (Sicherheitszaunanlage, Baumaßnahmen, Gutachten, ggf. Umbau der Straße Alt-Moabit im Bereich der Einfahrt, Ertüchtigung der „Kastanienrampe“), werden durch den Bund übernommen. Die Baufeldvorbereitung des Sondergebiets erfolgt in Abstimmung mit der BIMA durch den Entwicklungsträger zu Lasten der Entwicklungsmaßnahme. Für das Areal des Bundesinnenministeriums erfolgt eine Beräumung bis zu einer Tiefe von 50 cm über dem Grundwasser durch den Entwicklungsträger. Die genaue Höhe der Auffüllung orientiert sich an den geplanten Baukörpern.

Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets sowie des Kerngebietes erfolgt im Rahmen der Vermarktung durch die künftigen Investoren.

Entsprechend einer Grundstücksübertragungsvereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Berlin aus dem Jahr 1999 wurden mit Datum vom 29. Juni 2006 das Grundstück der Polizei und Feuerwehr, die Straßenverkehrsfläche der Elisabeth-Abegg-Straße, die öffentliche Parkanlage an der Spree, die Platzfläche nordöstlich der Polizei und Feuerwehr sowie das Grundstück der zukünftigen öffentlichen Parkanlage „Kastanienrampe“ mit einer Größe von ca. 14.328 m² vom Bund an das Land Berlin übertragen. Die Übertragungen erfolgten in Form eines wertneutralen Grundstücksaustausches zwischen Bund und Land Berlin. Die Grundbucheintragungen stehen noch aus.

Die künftigen Unterhaltskosten für die öffentlichen Flächen sind in den Haushalt einzustellen.

IV Verfahren

1 Aufstellung des Bebauungsplans II-200g, Teilung und Geltungs- bereichsänderung

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen fasste am 31. Oktober 1992 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes II-200 (Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin am 13. November 1992, Seite 3377 auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 Buchstabe c AZG), aus dem nach der Teilung der Bebauungsplan II-200g hervorging. Der Teilungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin am 18. August 1995 auf Seite 2830 bekanntgemacht.

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.

2 Teilung und Geltungsbereichsänderung

Die (ehemalige) Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat am 01. Oktober 1993 die Aufteilung der Bebauungspläne I-200 und II-200 in die Bebauungspläne II-200 „Innerer Spreebogen“, II-201 „Lehrter Bahnhof“ und I-200 „Pariser Platz“ bei gleichzeitiger Korrektur der Geltungsbereichsgrenzen beschlossen. Der Beschluss wurde am 12. November 1993 im Amtsblatt von Berlin bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die erste frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 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 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.

4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan II-200, Teilung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB 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-200a, b, c, d, g, h, i und I-210, I-211, mit denen das Bebauungsplanverfahren II-200 weitergeführt wurde. Der Teilungsbeschluss vom 24. Juli 1995 wurde im Amtsblatt für Berlin am 18. August auf Seite 2830 bekanntgemacht. Für den Bebauungsplanbereich II-200g ergaben sich folgende Änderungen:

- Im Geltungsbereich der Bebauungspläne II-200c, d, g und I-210 verringert sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze durch erhöhte Bereitstellung im Jakob-Kaiser-Haus (Bebauungsplan I-200).
- MK und Fläche für den Gemeinbedarf statt Sondergebiet
- Die ursprünglich als Reservefläche für Einrichtungen von Parlament und Regierung vorgesehene „Sonderbaufläche Hauptstadt“ ist im Sinne des Grundsatzes 2 des FNP in MK, Fläche für den Gemeinbedarf und Fläche mit besonderer Zweckbestimmung geändert worden. Es war erkennbar, dass Reserven an dieser Stelle nicht benötigt werden. Daher sollten die für Parlaments- und Regierungseinrichtungen er-

forderliche Feuer- und Polizeiwache sowie Kerngebietsflächen gesichert werden.

- Ergebnis Gutachten Moabiter Werder Nord

Mit der Konkretisierung des Nutzungsprogramms und des städtebaulichen Konzepts für den Geltungsbereich sind folgende Änderungen erfolgt:

- Im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine Bebauung in drei Blöcken, von denen der mittlere unter anderem die Feuer- und Polizeiwache enthält, vorgesehen. Die im westlichen Teil gelegenen Blöcke enthalten – wie die vier Blöcke im Westteil – eine Kerngebietsbebauung mit unterschiedlichem Wohnanteil.
- Das Kasino im Bereich der Uferpromenade soll bestandsorientiert als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Gaststätte“ gesichert werden.
- Verkehrsflächen
- Die im Norden vorhandene Durchwegung des Viadukts soll gesichert werden.
- Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ entlang der Stadtbahn sind in Verkehrsflächen geändert worden, weil das zu erwartete geringe Verkehrsaufkommen eine einschränkende Festsetzung erübrigt. Dies steht im Einklang mit den Lösungen für vergleichbare Situationen an anderer Stelle des ursprünglichen B-Plans II-200. Lediglich an den kleinen Stadtplätzen wird es eine Verkehrsberuhigung und einen deutlichen Gestaltungswechsel geben.
- Fußgängerbereiche sollen dort festgesetzt werden, wo im Zuge einer Verkehrsverbindung ein Fahrverkehr nicht gewollt ist und nach Wiederherstellung der Abbruchkante von Alt-Moabit zum tiefer gelegenen ehemaligen Bahngelände auch nicht mehr möglich sein wird. Die Verbindung soll über eine nur von Fußgängern, Rollstuhl- und Radfahrern nutzbare Treppen- und Rampenanlage hergestellt werden.

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

Die aus der Trägerbeteiligung hervorgegangenen Änderungen sind in den jeweiligen Teilbauungsplänen berücksichtigt worden.

5 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan II-200g erfolgte in der Zeit vom 03. Juli bis einschließlich 18. August 2000. Im Wesentlichen wurden zu folgenden Inhalten Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- Veräußerungen von Grundstücksflächen
- Umfang geplanten Grünflächen
- Verkehrsflächen
- überbaubare Grundstücksflächen
- Denkmalschutz
- Durchwegung des Viadukts
- Höhe baulicher Anlagen
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Geltungsbereichsgrenze am Viadukt
- Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel und Tankstellen
- Festsetzung von Sondergebietsflächen für den Bund

Nach der erfolgten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ruhte das Verfahren.

6 Inhaltliche Änderungen nach der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und weiteres Verfahren

Im Rahmen der weiteren Planentwicklung wurden die Bebauungsplaninhalte im Wesentlichen in folgenden Punkten geändert:

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs sollen die ursprünglich geplanten Kerngebietsflächen in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Bundesregierung geändert werden. Die Abgrenzung des Baugebiets erfolgt in Anlehnung an die Ergebnisse des für den Neubau des Bundesinnenministeriums erfolgten Wettbewerbs.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs sollen die ursprünglich geplanten Kerngebietsflächen zugunsten einer Wohnbaufläche aufgegeben werden. Im nördlichen Teil soll das geplante Kerngebiet bis an die Straße Alt-Moabit heranreichen, so dass die ursprünglich geplante Parkanlage entfällt.

Die geplanten Verkehrsflächen einschließlich der verkehrsberuhigten Bereiche sollen mit Ausnahme der in der Zwischenzeit hergestellten Elisabeth-Abegg-Straße in Folge der geplanten Nutzungsartänderungen entfallen.

Die überbaubaren Flächen sollen größtmögliche Flexibilität gewährleisten. Die Baugrenzen wurden daher soweit wie möglich gefasst.

7 Fortsetzung des Verfahrens

Das Verfahren des Bebauungsplans wurde bereits im Jahr 1992 eingeleitet. Mit der Neufassung des Baugesetzbuchs haben sich die gesetzlichen Regelungen zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens in entscheidenden Punkten geändert. Das Verfahren wird nach den Vorschriften des § 244 Abs. 1 BauGB weiter geführt, d.h. nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004.

Damit waren die Regelungen zu beachten, die durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) in das Baugesetzbuch eingefügt wurden, insbesondere die Einarbeitung einer Umweltprüfung in jedes Bauleitplanverfahren.

Dies bedeutet, dass nunmehr ein Umweltbericht zu erstellen war und die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 zu wiederholen waren. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Darüber hinaus war auf Grund der grundlegenden Änderungen im westlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehen.

8 Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08. Dezember bis einschließlich 19. Dezember 2008 frühzeitig von der Planung informiert.

Die Stellungnahmen hatten im Wesentlichen folgende Inhalte bzw. Anregungen:

- Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes „Paris – Moskau“ mittels Baukörperausweisung bzw. eigener Nutzungsfläche (analog zum Zollpackhof)
- Sicherung der beiden Naturdenkmale (Laubbäume)
- Forderung nach Einsatz erneuerbarer Energien, Sicherung durch den Bebauungsplan
- Bedenken gegen die Zerstörung der Terrasse und der alten Robinie am „Paris - Moskau“ zugunsten von Tiefgaragen, Berücksichtigung des Restaurantbetriebs während der Bauphase

Die Auswertung der Stellungnahmen führte nicht zur Änderung der Planung.

9 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und von den Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 09. Dezember 2008 bis 23. Januar 2009 eingeholt.

Im Wesentlichen hatten die Stellungnahmen folgende Inhalte:

- Finanzielle Auswirkungen
- Technische Infrastruktur
- Denkmalschutzbelange / Schutz von Naturschutzdenkmälern
- Grundwasserschutz, Umgang mit Niederschlagswasser
- Bedenken gegen die Reduzierung der Parkanlage, Sinnhaftigkeit des Fußgängerbereichs
- Bedenken gegen Protokollzufahrt
- Ausweisung einer privaten Grünfläche zwischen Polizei- und Feuerwehrrache und

Kerngebiet

- Wegfall des Busparkplatzes
- Erstellung eines Verkehrsgutachtens
- Rücknahme des MK's zugunsten eines MI's
- Keine Entwidmung der bahnbegleitenden Fläche, Bedenken gegen eine Grenzbebauung
- Bedenken gegen Nähe von Wohnen und Gaststätte wegen Immissionen
- Bedenken gegen die Gebietsqualität
- Anpassung der Nutzungsmaße
- Gebietsgrenzen
- Bedenken gegen Ausweisung eines WA wegen Lärmbeeinträchtigungen

Die Auswertung der Stellungnahmen ergaben folgende Änderungen der Planung:

- Im Sondergebiet wurde die GRZ von 0,45 auf 0,5 erhöht. Die Höhe für bauliche Anlagen wurde mit 69,0 m ü NHN festgesetzt. Zusätzlich darf die Höhe ausnahmsweise durch eingebaute technische Anlagen überschritten werden.
- Im Kerngebiet soll ebenso die Höhe der baulichen Anlagen auf von 65,6 m ü NHN festgesetzt und die GFZ von 3,3 auf 4,0 erhöht werden. Zusätzlich darf die Höhe ausnahmsweise durch eingebaute technische Anlagen überschritten werden.
- Im Kerngebiet und für die Fläche Gaststätte wurden die überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der Naturdenkmale geändert.
- Im Sondergebiet sollen oberirdische Stellplätze unter Berücksichtigung von Ausnahmen nicht zulässig sein.
- Im Wohngebiet soll zum Schutz gegen Bahnlärm eine Grundrissbindung vorgesehen werden.
- Zur Kompensation planungsrechtlich relevanter Eingriffe in Natur und Landschaft soll eine Dachbegrünung sowie die Pflanzung von Bäumen festgesetzt werden.
- Reduzierung des Geltungsbereichs an der östlichen Seite, Heraustrennung des den Viadukt begleitenden planfestgestellten Flurstücks 447 sowie Flurstück 449 (Durchgang zur Lüneburger Straße)
- Änderung der Sondergebietsfläche und des Fußgängerbereichs einschließlich Anpassung der Baugrenzen

10 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 02. Oktober wurden bis zum 05. November 2009 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Insgesamt wurden 31 Behörden beteiligt.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Senatsverwaltung für Finanzen vom 04. November 2009

Stellungnahme

Aus der Zuständigkeit für dingliche Grundstücksgeschäfte und für hauswirtschaftliche Aspekte werden keine Bedenken geäußert.

Grundstücke des Liegenschaftsfonds sind nicht betroffen, nachbarschaftliche Belange nicht berührt. Eine Teilfläche wird vom Liegenschaftsfond in Vollmacht an den Bund veräußert. Auf die Stellungnahme vom 15.01.2009 wird verwiesen.

Weiter originäre Aufgaben auf Grund fachgesetzlicher Regelungen liegen nicht vor.

Abwägung

In der genannten Stellungnahme, die nach Rücksprache mit Sen Fin mit dem 19.01.2009 datiert ist, wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung Hinweise auf die Darstellung der finanziellen Auswirkungen geäußert. Die Hinweise wurden bei der Abwägung und Planung berücksichtigt und führten zu Ergänzungen in der Begründung, aber nicht zu Änderungen in der Planung.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, II D 25 (Wasser, Boden) vom 05. November 2009

Stellungnahme

Gegen den Bebauungsplan bestehen weiterhin keine Einwände.

Es wird ausdrücklich darauf hin gewiesen, dass auf Grund der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes für die Altlastenthematik des Plangebiets die Auswirkungen von Grundwasserabsenkungen in Folge von Tiefbaumaßnahmen hinsichtlich einer möglichen Verschleppung von Bodenverunreinigungen unter andere Grundstücke von der zuständigen Bodenschutzbehörde (Umweltamt Bezirksamt Mitte) zu prüfen und zu beurteilen ist. Die o.g. genannte Thematik taucht im Umweltbericht nicht auf.

Abwägung

Der Anregung wird nachgekommen. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme

Weiter wird im Umweltbericht unter 5.2.4.1 zwar nicht erwähnt, dass „Überläufe aus der Mischwasserkanalisation“ in die Spree einleiten. Von Bedeutung für die Beurteilung der Umweltauswirkungen ist jedoch eine Aussage darüber, ob sich der Anteil des Niederschlagswassers, das aus dem Plangebiet in die Mischwasserkanalisation gelangt, erhöht oder ggf. gleich bleibt und somit mit einer höheren oder ggf. gleichbleibenden Rate an Überläufen zu rechnen ist. Erst anhand dieses Zusammenhangs können mögliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer überhaupt dargestellt und bewertet werden.

Dem vorliegenden Umweltbericht gelingt es nicht, die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das Schutzgut Wasser darzustellen und zu bewerten, er sei daher entsprechend zu überarbeiten.

Abwägung

Im Zusammenhang mit der durch die Planung sich ergebenden zusätzlichen Oberflächenversiegelungen sowie der Erhöhung der Versiegelungsintensität teilversiegelter Flächen im Sondergebiet, wie auch im Kern- und im Wohngebiet ist von erheblichen Umweltauswirkungen durch den erhöhten Anfall und die notwendige Ableitung von Niederschlagswasser auszugehen. Daraus resultiert eine erhöhte Einleitmenge für die vorhandene Mischwasserkanalisation (vergl. Umweltbericht Kapitel 5.2.4.5, Absatz 4).

Berechnungen zur Erhöhung der Ableitmenge für den gesamten Geltungsbereich liegen nicht vor. Derzeit liegt allein für das geplante Sondergebiet ein Niederschlagsentwässerungskonzept vor. Die fachliche Stellungnahme zur Regenwasserbewirtschaftung im Umweltbericht Neubau Moabiter Werder (DAR, 2009) basiert, ausgehend von einer Einleitbeschränkung zu Schmutz- und Regenwasser durch Schreiben der Berliner Wasserbetriebe vom 27.05.2008, auf einer maximalen Einleitmenge von 106 l/s für den Kanalanschluss in der Ingeborg-Drewitz-Allee. Das Konzept zum Niederschlagswasserumgang nutzt diese mögliche Einleitmenge neben Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung aus. Da das geplante Sondergebiet im Bestand unerschlossen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die genannten Einleitmengen zur Einleitmenge im Bestand hinzukommt.

Darüber hinaus sind durch die geplanten Kern- und Wohngebietsausweisungen weitere Niederschlagsableitungen zu erwarten, die jedoch aufgrund der geringen Planungstiefe und der Angebotsplanung derzeit nicht prognostizierbar sind. Im Rahmen der anstehenden weiteren Planungen sind auch für diese Grundstücke Einleitbeschränkungen mit maximalen Einleitmengen zu erwarten.

Der Ermittlung maximaler Einleitmengen liegen nach Rücksprache mit den Berliner Wasserbetrieben als zuständigem Leitungsträger die Vorgaben der zuständigen Senatsverwaltung zu Grunde. Die Beschränkung der maximalen Einleitmengen ist so gewählt, dass eine höhere Rate an Überlaufereignissen ausgeschlossen ist. Um dies zu gewährleisten, werden entsprechende Maßnahmen im Gesamtnetz ergriffen (z.B. Aktivierung von Speichervolumen innerhalb und außerhalb des Netzes), die die Erhöhung der Einleitmengen bei Starkregenereignissen abpuffern. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B 11 vom 21. Oktober 2009Stellungnahme

Zum o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken. Auch seitens der Verkehrslenkung Berlin werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken vorgebracht.

Von dem Bebauungsplanentwurf ist auch die Zuständigkeit der unteren Straßenverkehrsbehörde beim Bezirksamt Mitte von Berlin betroffen.

Abwägung

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplans aus.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – X F 39 / 81 – vom 30. Oktober 2009Stellungnahme

Die Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Areal ergeben. Es werden daher keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich kann nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden.

Abwägung

Der Hinweis wird im Umweltbericht ergänzend berücksichtigt.

Stellungnahme

Erschließungsstraßen seien zu beleuchten. Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, sei die Vorgehensweise mit dem Betreiber abzustimmen. Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten der Verursacher. Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zu zeigen. Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden. Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt bei dem Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit auszunehmen. Das Straßenausbaubeitragsgesetz ist zu berücksichtigen.

Abwägung

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplans aus.

Stellungnahme

Gegen die beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans II-200g mit Planunterlage (Stand Mai 2009) und Begründung (Stand 30.09.2009) bestehen Bedenken seitens der Abteilung Tiefbau, Objektbereich Ingenieurbauwerke (SenStadt X OI).

Von den Planungen sind folgende Brücken- und Ingenieurbauwerke des Landes Berlin betroffen:

1. Alt-Moabiter Brücken

Die Brücken bestehen aus 3 Teilbauwerken. Es handelt sich um die östlich gelegene Einfeldbrücke, die westlich gelegene 2-Feld-Brücke und das dazwischen befindliche Pfeilerbauwerk (Gewölbe). Die Alt-Moabiter Brücken sind 1935 errichtet worden. Sie dienten der Überführung der Straße Alt-Moabit über Gleise, die zum damaligen Lehrter Bahnhof führten.

Der Bahnbetriebszweck wurde in den 90er Jahren aufgegeben, weil der Bereich zwischen Stadtbahn und abgebrochenem Lehrter Bahnhof städtebaulich entwickelt werden sollte, wobei die Planungen große Bereiche für öffentliche Parkanlagen vorsahen. Insbesondere auf den ehemaligen Gleistrassen war eine öffentliche Grünfläche zur Verbindung der Parkanlage des ULAPs, unter der Straße Alt-Moabit hindurch, beidseitig der Kastanienrampe

entlang, bis hin zum Spreeufer geplant. Dafür wurden die Alt-Moabiter Brücken in den Jahren 1995 – 98 aufwändig und kostenintensiv instand gesetzt.

Die vorgelegte Unterlage stehe im Widerspruch zu den genannten Grünplanungen, die Voraussetzung für die Baumaßnahmen an den Alt-Moabiter Brücken war, da nur noch vorgesehen ist, die direkte fußläufige Verbindung vom Bereich nördlich der Straße Alt-Moabit bis zum Spreeufer durch die östlich gelegene Einfeldbrücke zu realisieren. Die momentanen Planungen schränken die ursprünglich geplante Brückennutzung erheblich ein. Damit wird die umfangreiche Instandsetzung der Alt-Moabiter Brücken aus den 90er Jahren in Frage gestellt.

Für die 2-Feld-Brücke sei zwar weiterhin eine Unterquerungsmöglichkeit vorgesehen, jedoch nur für Fußgänger. Radfahrer und mobilitätseingeschränkte Menschen finden sich in einer Sackgasse wieder. Ihnen bleibt nur der Weg zurück durch die Brücke. Das sei zu berücksichtigen.

Abwägung

Die Aufgabe der ursprünglich geplanten Wegeverbindung von der Unterführung in Richtung Süden erfolgte nach intensiven Diskussionen zugunsten des Sondergebiets. Auf Grund besonderer Anforderungen an das Bundesinnenministerium ist die Einbeziehung der Flächen westlich der Kastanienrampe erforderlich, so dass von den ursprünglichen Planungen Abstand genommen werden musste.

Die Instandsetzung der Brücke ist damit nicht in Frage gestellt, da die Unterführung auch künftig durch die Öffentlichkeit genutzt werden kann. Die Sicherung der künftigen Durchgängigkeit erfolgt neben der Sicherung des Bestandes (der Unterführung) insbesondere aus der Überlegung heraus, eine zusätzliche Verbindung vom Hauptbahnhofsgelände zur Kastanienrampe sowie zum Bundesinnenministerium zu schaffen, bei der die stark frequentierte Straße Alt-Moabit nicht überquert werden muss. Die hergestellte Unterquerung dokumentiert darüber hinaus die ursprüngliche Lage der Gleisanlagen des ehemaligen Güterbahnhofsgebietes. Die Unterführung soll auch aus diesem Grund für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Stellungnahme

Für die in der Planung bedachten Fußgänger solle eine neu zu bauende Treppe auf die Straße Alt-Moabit führen. Die geplante Wegeführung für Fußgänger durch die westlich gelegene 2-Feld-Brücke der Alt-Moabiter Brücken sowie für Planung und Bau der Treppe finden aus nachfolgenden Gründen keine Zustimmung:

- Eine Treppe zur Straße Alt-Moabit gibt es vom unten liegenden Gelände bereits auf dem ULAP-Parkgelände.
- Die Fläche für die geplante Treppe liege nicht im Eigentum Berlins, die des Fußgängerbereichs südlich der Brücken auch nicht.
- Die Aussage in der Begründung im Abschnitt IV Nr. 6.3.1 der Begründung, dass bei Schließung der westlichen Unterführung der Alt-Moabiter Brücken „keine direkte vom Straßenverkehr unabhängige Verbindung vom Hauptbahnhof zum Innenministerium vorhanden wäre“ sei so nicht richtig. Bereits vom Hauptbahnhof bis zu den Alt-Moabiter Brücken müssen mindestens 2 Straßen gequert werden, so dass im Anschluss die Querung der mit Mittelinsel ausgestatteten Straße Alt-Moabit kein besonderes Hindernis für Fußgänger sei.

Abwägung

Die geplante Treppe ist unerlässlich, da die vorhandene Unterführung ansonsten in einer Sackgasse enden würde (zur Abwägung des Fußgängerbereichs siehe vorherigen Belang). Eine Treppe ist die einzige Möglichkeit der Wegeführung, da für eine anderweitige Überwindung der Niveauunterschiede, z.B. in Form einer Rampe, kein ausreichender Platz zur Verfügung steht. Die Treppe ist für die fußläufige Verbindung nicht zwingend erforderlich, bietet aber eine zusätzliche Möglichkeit, von der südlichen Straßenseite der Straße Alt-Moabit auf das ULAP-Gelände zu gelangen.

Zu dem geplanten Fußgängerbereich und der Treppe haben nach geäußerten Bedenken des Bezirks Mitte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung Abstimmungen stattgefunden, in der die Gründe für die Reduzierung der Parkanlage und die Konzeption des Fußgängerbereichs einschließlich der beabsichtigten Treppenanlage auf das Niveau der Straße

Alt-Moabit ausführlich dargelegt wurden. Zu den beiden Punkten konnte Einigkeit erzielt werden, so dass die Reduzierung der Parklage vom Bezirk Mitte akzeptiert wurde.

Die geplante Treppe befindet sich innerhalb des Fußgängerbereichs und soll demnach an das Land Berlin bzw. in das Eigentum des Bezirks im Rahmen eines Grundstückstauschs unentgeltlich übergehen.

Stellungnahme

Die Treppe und die Fläche südlich der Brücke seien als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Sie sei rechtlich dem Berliner Straßengesetz zuzuordnen, mit eingeschränkter Widmung „nur für Fußgänger“. Aus dem Gesetz ergibt sich die Pflicht zur Beleuchtung sowie unter anderem die Schneeräum- und Streupflicht. Es entstehen neben Bau- auch Strom- und Unterhaltungskosten für die öffentliche Beleuchtung, die in der Begründung nicht berücksichtigt wurden. Ebenso fehlen die Folgekosten für die Straßenreinigung.

Abwägung

Die Kosten für die Herstellung des Fußgängerbereichs sind über die Entwicklungsmaßnahme gesichert, so dass dem Land Berlin keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Die künftigen Unterhaltungskosten sind in den Haushalt einzustellen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme

Die Wegebeziehung von Norden kommend unter dem westlichen Brückenteil hindurch führe aufgrund der Nichteinsehbarkeit des „Ausganges“ zu Unsicherheiten bei den Benutzern. Hier werden nicht nur Behinderte, sondern beispielsweise auch Frauen benachteiligt.

Erfahrungsgemäß entstehen auf niedrig frequentierten Wegen und in Fußgängertunneln soziale Brennpunkte mit einer Häufung von Verunreinigungen (Müll), Graffiti und Farbschmierereien.

Die Kosten, die dem Land Berlin für Planung, Bau und Instandhaltung der Treppe sowie zur Gewährleistung der Sicherheit auf dem Verkehrsweg entstehen, seien nur zu vertreten, wenn ein allgemein zugänglicher Verkehrs- oder Erholungseffekt gesichert werden kann.

Aus vorgenannten Gründen solle auf die Durchwegung der westlichen 2-Feld-Brücke für die Öffentlichkeit verzichtet werden.

Abwägung

Der Verzicht auf die Durchwegung ist im Rahmen der Planentwicklung intensiv diskutiert worden. Ein bedeutendes Argument für einen denkbaren Verzicht war auch der hier genannte möglicherweise unsichere Verkehrsraum. Dass Unterführungen grundsätzlich als unsicher empfunden werden oder ggf. zu sozialen Brennpunkten werden, kann nicht dazu führen, gänzlich darauf zu verzichten. Die historische Eisenbahnunterführung soll als Relikt der ehemaligen Nutzung „Güterbahnhof“ erhalten bleiben und genutzt werden. Die Spannweite weist eine lichte Weite von 30,0 m auf. Die Unterführung wurde Ende der 90er Jahre saniert und mit einer Beleuchtung ausgestattet. Die Unterführung ist somit nicht mit einem engen Fußgängertunnel zu vergleichen und als erlebbarer „Angstraum“ erheblich entschärft. Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft mit dem Bundesinnenministerium als besonders gesicherte und bewachte Nutzung ist eine Ausbildung der Unterführung als sozialer Brennpunkt auszuschließen.

Die dargelegte Planung ist ein Ergebnis der Abwägung zwischen verschiedenen Belangen. Neben städtebaulichen Belangen (Erhaltung der ehemaligen Gleisführungen als Unterführungen zur Sichtbarmachung ehemaliger Nutzungen sowie Wegevernetzungen) war auch der Ausgleich von Interessen benachbarter Nutzungen ein Ergebnis der Abwägung.

Eine attraktive und behindertengerechte Wegeverbindung zwischen den Parks wird durch die Parkanlage auf der östlichen Seite der Kastanienrampe, die im Rahmen des Verfahrens erweitert wurde, geschaffen.

Die Kosten für die Planung und Herstellung der Treppe übernimmt der BIMA als Bauherr des Bundesinnenministeriums. Kosten entstehen dem Land Berlin für die Errichtung der Treppe daher nicht.

Stellungnahme

2. Kastanienrampe

Die so genannte Kastanienrampe war ein Bauwerk in Zuständigkeit der Bahn. Mit dem Ankauf der Flächen durch den Bund und die vorzeitige Besitzeinweisung des Landes Berlin sei nicht nur die (Ober-)Fläche, sondern das gesamte Grundstück, wie es steht und liegt, an das Land Berlin übergegangen. Nach augenscheinlicher Besichtigung handele es sich bei der Kastanienrampe mindestens um Stützwände (beidseitig) mit teilweise hinterlagerten Räumlichkeiten. Auf der östlichen Seite sind Öffnungen erkennbar. Unabhängig davon, wie das Bauwerk Kastanienrampe tatsächlich konstruktiv ausgebildet sei, und unabhängig davon, in welche Fachverwaltung das Bauwerk gehöre, sei das Land Berlin Eigentümer und Unterhaltungspflichtiger. Insofern werden nachfolgende Bedenken und Forderungen aus der Betroffenheit des Landes Berlin und vorsorglich aus der möglichen Betroffenheit von SenStadt Abt. Tiefbau getätigt:

- Längs neben der westlichen Stützwand sei ein 5,00 m breiter Streifen im Bebauungsplan zu kennzeichnen und mit Festsetzungen zu versehen, die beinhalten, dass in dem Streifen keine baulichen Anlagen entstehen dürfen und ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Baulastträgers der Rampe bestehen müsse. Der Streifen werde benötigt, um die nach DIN 1076 vorgeschriebenen Bauwerksüberwachungen und -prüfungen sowie Instandsetzungsarbeiten durchführen zu können.

Längs der östlichen Stützwand sei keine Festsetzung erforderlich. Hier schließt sich eine öffentliche Parkanlage an, so dass Zugangsrechte und -möglichkeiten auch ohne gesonderte Regelung gegeben seien.

Bestandsunterlagen zur Kastanienrampe liegen hier nicht vor. Sie konnten während der vorgegebenen Bearbeitungszeit nicht beschafft werden, so dass genauere Angaben erst später nachgeliefert werden können, insbesondere Aussagen zur Standsicherheit der Kastanienrampe, zu notwendigen Bauwerksuntersuchungen, zu Umfang und Kosten von Instandsetzungsarbeiten usw.

Die Aussage in der Begründung im Abschnitt IV Nr. 6.5, dass es sich um „wiederhergestellte Stützmauern“ handelt, werde bestritten. Nach hiesigen Erfahrungen zeige das Erscheinungsbild des Bauwerks, dass in den letzten beiden Jahrzehnten keine Instandsetzung stattgefunden habe. Bei den durchgeführten Arbeiten dürfe es sich um reine Ausbesserungen des Verblendmauerwerks gehandelt haben.

Abwägung

Der Anregung, einen 5 m breiten Streifen für die künftige Zugänglichkeit im Bebauungsplan zu sichern, wird nicht nachgekommen, da die Zugänglichkeit im Rahmen vertraglicher Regelungen hinsichtlich der Nutzung der Kastanienrampe gesichert werden soll. Einer gesonderten Festsetzung bedarf es daher nicht.

Der Hinweis zu den Instandhaltungsmaßnahmen wird bei der Überarbeitung der Begründung berücksichtigt.

Stellungnahme

3. Moltkebrücke

Die Brücke führt über die Spree. Die sichtbaren Bestandteile der Brücke beginnen auf der Grenze des Planungsgebietes. Die Gründungskörper der Brücke reichen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein.

Die Planungen sehen im unmittelbaren Anschluss an das Brückenbauwerk eine öffentliche Straße und eine öffentliche Parkanlage vor. Es werden für die Moltkebrücke keine negativen Auswirkungen aus den Planungen erwartet.

Abwägung

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplans aus

Stellungnahme

Die Planungen des Bebauungsplans decken sich nicht mit den Flächennutzungsplan FNP, weder mit dem geltenden noch mit der Arbeitskarte (aktueller Stand). Nach FNP sei der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche mit Hauptstadtfunktion dargestellt, der lediglich im nordöstlichen und südwestlichen Teil eine Grünfläche habe. Die geplanten Festsetzungen eines Fußgängerbereichs südlich der Straße Alt-Moabit sowie einer öffentlichen Parkanlage mit Kastanienrampe seien nach FNP nicht vorgesehen.

Abwägung

Entsprechend den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) können aus Bauflächen Baugebiete und andere Flächen (u.a. Grünflächen) kleiner als drei Hektar entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben (Entwicklungsgrundsatz 1). Die geplanten Parkanlagen sowie der Fußgängerbereich sind kleiner als 3 ha, so dass eine Entwickelbarkeit unter den genannten Voraussetzungen gegeben ist.

Darüber hinaus verdeutlicht der Entwicklungsgrundsatz 2, dass die Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H) eine Vorrangfläche darstellt, deren Ausgestaltung zwischen Berlin und dem Bund im Einvernehmen auf der Grundlage des Hauptstadtvertrages vorgenommen wird. Erklärtes Ziel ist die Vermeidung von Monostrukturen. Dieses Ziel kann mit der geplanten Nutzungsmischung erzielt werden.

Stellungnahme

Weder im Vorfeld noch zu der in der Begründung im Abschnitt V Nr. 10 für den Zeitraum 09.12.2008 bis 23.01.2009 genannten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange habe SenStadt Abt. Tiefbau die Möglichkeit gehabt, sich in die Planungen einzubringen bzw. Stellung zu den Planungen zu nehmen.

Abwägung

Die nunmehr geltend gemachte mögliche Betroffenheit für die Kastanienrampe war im Vorfeld der Beteiligung der TöB nicht bekannt und nicht offensichtlich. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ermöglicht nunmehr eine Berücksichtigung der vorgebrachten Belange.

Stellungnahme

Im angrenzenden Bebauungsplan II-201a ist der Bereich unter der Einfeldbrücke der Alt-Moabiter Brücken in gelb weißer Schraffur als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. An diese öffentliche Verkehrsfläche mit Rechtsstatus nach Berliner Straßengesetz schließe sich im Bebauungsplan II-200g nunmehr eine Parkanlage mit Rechtsstatus nach Grünanlagengesetz an. Dieser Wechsel – noch dazu an dieser Stelle – sei im Rahmen der Überlegung, welche unterschiedlichen Pflichten das Land Berlin für jeden der beiden Teile habe, nicht nachvollziehbar.

Abwägung

Die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan beruhen allein aus planungsrechtlicher Sicht aus der beabsichtigten Zweckbestimmung. Unter einer Unterführung ist eine Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche oder Parkanlage nicht sinnvoll, weil sich diese Fläche nicht als Grünfläche, d.h. mit Vegetation entwickeln kann, so dass als Zweckbestimmung der Verkehrsfläche Fußgängerbereich gewählt wurde. Der Rechtsstatus bzw. der mit der Festsetzung verbundenen Pflichten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Stellungnahme

Auf der Planunterlage sei nördlich der Straße Alt-Moabit gegenüber der Kastanienrampe eine Treppe dargestellt. Diese Treppe gab es nie. Soweit hier bekannt, bestehen auch keine Absichten, eine Treppe zu errichten. Obwohl die dargestellte Treppe außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans II-200g liege, wäre die Planunterlage entsprechend zu überarbeiten.

Für den Bereich mit gelb weißer Schraffur auf der Planunterlage fehle die Erklärung in der Legende.

Abwägung

Die Planzeichnung wird für den nächsten Verfahrensschritt vom Vermessungsamt Mitte erstellt. Die Planzeichnung und die Legende werden entsprechend geändert.

Stellungnahme

In der Kastanienrampe verlaufen Versorgungsleitungen. Art und Beschriftung der Schacht-
abdeckungen deuten darauf hin, dass die Leitungen aktuell in Betrieb seien. Im Bebauungs-
plan II-200g sei der betroffene Bereich zu markieren und mit einer textlichen Festsetzung zu
versehen, die das Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger festsetze.

Die Uferwand entlang der Spree wurde durch SenStadt X PW, als zuständige Fachbehörde,
beplant und gebaut.

Abwägung

Der Anregung, die vorhandenen Leitungen zu sichern, wird nicht nachgekommen. Vorhan-
dene Leitungen genießen Bestandsschutz. Eine darüber hinaus gehende Sicherung ist nicht
erforderlich. Sofern sich die Leitungen innerhalb der öffentlichen Parkanlage befinden, be-
darf es keiner Sicherung, da eine Zugänglichkeit gesichert ist.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin – Brandenburg vom 28. Oktober 2009

Stellungnahme

Der Bebauungsplanentwurf ist an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

Abwägung

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

Bezirksamt Mitte, Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Planen und Genehmigen vom 30. Oktober 2009

Stellungnahme

Redaktioneller Hinweis: Auf der Planzeichnung fehlen die Angaben zu den angrenzenden
festgesetzten Bebauungsplänen (z.B. II-200a; II-201a).

Abwägung

Die Planzeichnung wird für den nächsten Verfahrensschritt vom Vermessungsamt Mitte er-
stellt. Die Planzeichnung wird um die genannten festgesetzten Bebauungspläne ergänzt.

Stellungnahme

Die durch die Nebenzeichnung gesicherte Baugrenze des II. – V. Vollgeschosses für das
bestehende Gebäude erscheine angesichts der sonstigen Baufeldausweisung in der vorlie-
genden Detaillierungstiefe nicht nachvollziehbar. Es werde angeregt, bei einer eventuellen
Neubebauung diesen Fassadenbereich hervorzuheben.

Abwägung

Die Detaillierung der Baugrenzen an der Elisabeth-Abegg-Straße dient allein der planungs-
rechtlichen Sicherung des vorhandenen Baukörpers der Polizei und Feuerwehr, dessen
Kubatur und Ausprägung durch einen architektonischen Wettbewerb entschieden wurde. Die
Baugrenzen sollen das Ergebnis des Wettbewerbs widerspiegeln. Das Überschreiten in den
oberen Vollgeschossen soll die Zulässigkeit auch für künftige Umbauten klarstellen, ohne
dass der Fassadenbereich in der heutigen Form bei einer Neubebauung zwingend wieder-
hergestellt werden muss.

Stellungnahme

Die textlichen Festsetzungen zum Ausschluss von Nutzungen sollten um den Ausschluss der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erweitert werden.

Begründung:

Der nördlich angrenzende Hauptbahnhof stellt im Zentrengefüge des Bezirks Mitte eine Besonderheit dar. Er besitzt als Zentrum keinen eigenen Einzugsbereich und ihm fehlen die für ein Stadtteilzentrum notwendigen ergänzenden Angebote.

Mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von ca. 11.000 m² übersteige er die übliche Größe von Ortsteilzentren (5.000 – 10.000 m² VKF). Die im Rahmen der Entwicklung im Bahnhofsumfeld zusätzlich geplanten Verkaufsflächen werden diesen Wert noch erheblich erhöhen. Durch eine zusätzliche Ansiedlung von Verkaufsflächen im südlich angrenzenden Bereich des Sonderstandortes Hauptbahnhof würde das Bemühen des Bezirkes Mitte der Stärkung bestehender Stadtteilzentren, insbesondere das Stadtteilzentrum Turmstraße negiert werden. Die Aufnahme der Turmstraße in das Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ sei verbunden mit dem Ziel der Stärkung der Zentren, dem Entgegenwirken von Funktionsverlusten sowie den gewerblichen Leerstand. Diese Entwicklung würde durch die Erweiterung der Verkaufsflächen am Hauptbahnhof und seinen angrenzenden Bereichen negativ beeinflusst werden.

Abwägung

Die Anregung wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Für das geplante Kerngebiet ist eine Gliederung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorgesehen. Danach sollen Einzelhandelsnutzungen entlang der Straße Alt-Moabit nur im 1. Vollgeschoss zulässig sein. Das Kerngebiet soll im Übrigen insbesondere der Ansiedlung von Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur dienen und nicht primär der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Diese sollen nur zur Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums dienen und daher nur im ersten Vollgeschoss zulässig sein. Darüber hinaus soll eine Ansiedlung im rückwärtigen Bereich vermieden werden, um zusätzlichen Verkehr in der Elisabeth-Abegg-Straße zu vermeiden. Einzelhandelsnutzungen sind im Durchschnitt wesentlich publikumsintensiver und mit höherem Verkehrsaufkommen belastet als Büronutzungen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets, insbesondere mit Blick auf die angrenzenden Bereiche bleibt gewahrt, da nur eine Nutzungsart nur in Teilbereichen ausgeschlossen wird. Auf Grund der Geländetopografie und dem Grundstückszuschnitt ist das Kerngebiet für eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht geeignet.

Ein kompletter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Kerngebiet ist nicht zulässig, da Kerngebiete vorwiegend u.a. der Unterbringung von Handelsbetrieben dienen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets nicht gewahrt wäre. Das geplante Kerngebiet ist mit Blick auf den in unmittelbarer Nähe vorhandenen Hauptbahnhof entwickelt worden und soll vorrangig für zentrale Einrichtungen ausreichende Flächen zur Verfügung stellen. Die zulässigen Handelsflächen an der Straße Alt-Moabit dienen im Wesentlichen hier der Attraktivitätssteigerung.

Eine Gefährdung des angestrebten Ziel für das Stadtteilzentrum Turmstraße kann durch die beabsichtigte Gliederung ausgeschlossen werden, da sich innerhalb der ausgewiesenen Fläche kein großflächiger Betrieb ansiedeln kann.

Bezirksamt Mitte, Amt für Umwelt und Natur vom 03. November 2009

Stellungnahme

Die Lärmbelastung durch den Verkehrslärm wird ohne die geplante Bebauung des Sondergebiets dazu führen, dass die Orientierungswerte DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – tags um bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 12 dB(A) überschritten werden. Durch die geplante Errichtung der Gebäude des Sondergebiets reduziere sich die Lärmbelastung durch den Verkehrslärm etwas, dennoch werden die Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten. Dieser massiven Überschreitung kann zumindest teilweise begegnet werden, wenn die Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet so angeordnet werden, dass mindestens ein Wohnraum pro Wohnung bzw.

mindestens die Hälfte der Wohnräume an der von der Bahnstrecke abgewandten Seite orientiert werden.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile der Wohnungen, insbesondere deren Fenster, sind auf von der Bahnstrecke abgewandten Seite der Bahnstrecke den erhöhten Schallpegeln anzupassen.

Abwägung

Die Schallschutzuntersuchungen sind in enger Abstimmung mit dem Umweltamt erfolgt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorgeschlagenen Maßnahmen.

Stellungnahme

Der Schankgarten kann am Tage mit bis zu 750 Plätzen betrieben werden. Zur Nachtzeit kann der Schankgarten nur hinter dem Gebäude und mit maximal 200 Plätzen und ohne Musikbeschallung betrieben werden. Ausnahmezulassungen für Schankgärten nach AV-Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImG Bln) werden im hoch verdichteten Innenstadtbezirk Mitte nicht erteilt, da die Innenstadt – Vorbelastung durch Verkehrslärm, gewerblichen Lärm, Straßenfeste, Demonstrationen, Sportveranstaltungen, Events usw. dies im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens nicht zulässt.

Abwägung

Die Ausführungen wurden in der Begründung entsprechend berücksichtigt.

Stellungnahme

Die Boden- und Grundwasserbelastung sei in der Begründung des Bebauungsplans und im Umweltbericht falsch dargestellt, insbesondere sei auch zu berücksichtigen, dass entsprechend der Weiterentwicklung der umweltrechtlichen Standards nicht die Standards aus dem Anfang der 90iger Jahre heranzuziehen wären, sondern die derzeit gültigen.

Im Einzelnen ergibt sich folgender Kenntnisstand auf Grund der bei der Bodenschutzbehörde vorhandenen Unterlagen:

Sonderfläche für BMI sowie Streifen südlich Kastanienallee:

Im Bereich der Sonderfläche ist auf den meisten Flächen im Vorfeld der Errichtung des BMI ein Bodenaushub bis ca. 0,5 m oberhalb des Grundwasserspiegels vorgesehen. Eine Sanierungsanordnung vom 07.05.1992 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat für die oben in der Tabelle aufgeführten Bohrbereiche einen Bodenaushub von mindestens 5 x 5 m bis in die dargestellte Tiefe vorgesehen. Trotz der Mahnung zum Vollzug der Sanierung ist jedoch die Sanierung nicht aktenkundig. Sofern die Flächen außerhalb des Bodenaushubs für das BMI liegen, sei die Bodensanierung gemäß obiger Tabelle bis zur Festsetzung des Bebauungsplans der Bodenschutzbehörde nachzuweisen.

Abwägung

Die Aussagen zu Boden- und Grundwasserbelastungen werden entsprechend der aktuellen Erkenntnisse angepasst.

Soweit die dargelegten Probenahmepunkte innerhalb der Sonderfläche (BMI Areal) liegen, sieht die derzeitige Planung für die Herrichtung dieser Fläche vor, die Bereiche – soweit umweltrechtlich erforderlich – bis zum Grundwasseranschnitt auszuheben und mit Boden der Zuordnungsklasse Z0 wiederzufüllen. Die Arbeiten sind im ersten Quartal 2010 begonnen worden. Außerhalb der Sondergebietsfläche sind folgende Sondierungspunkte gelegen:

- RKS 13 – Kastanienrampe / Nähe Alt-Moabit:

Als sanierungsbedürftig wurde hier ein Teufenbereich von 0 bis 1,3 m u. Geländeoberkante (GOK) ausgewiesen. Möglicherweise wurde der Bereich im Zuge von bereits durchgeführten Baumaßnahmen an der Kastanienrampe bereits bearbeitet. Unabhängig davon erfordert die sensible Lage dieses Punktes eine Abwägung der Belange Baumschutz / Denkmalschutz einerseits und Bodenschutz andererseits. Vor diesem Hintergrund ist eine Überprüfung bzw. ein Aushub dieses Bereiches als unverhältnismäßig zu erachten.

- RKS 113 und 125 – Bereich Kastanienrampe / Nähe Ingeborg-Drewitz-Allee / hergestellt-

te Grünfläche:

Hier wurde aufgrund erhöhter MKW-Messwerte eine „Überprüfung der Bodenbelastung, sofern im Probenbereich kein Aushub stattfindet“ als notwendige Maßnahme ausgewiesen. Aufgrund der Lage innerhalb einer bereits hergestellten Grünfläche kann davon ausgegangen werden, dass diese Bereiche bereits bearbeitet wurden bzw. keine sensorischen Auffälligkeiten im Zuge der Bauarbeiten aufgetreten sind. Insofern stellt sich – mit Blick auf eine evtl. erneute Überprüfung dieser Punkte – auch hier die Frage der Verhältnismäßigkeit.

- RKS 129 – Bereich Ingeborg-Drewitz-Allee

Der Sondierungspunkt liegt außerhalb des Geltungsbereichs in der Ingeborg-Drewitz-Allee, so dass ggf. vorhandenen Altlasten den Bebauungsplan nicht betreffen. Grundsätzlich ist zu dem Punkt folgendes festzustellen: Aufgrund einer erhöhten Kupfer-Konzentration wurde hier ein sanierungsbedürftiger Teufenbereich von 0 bis 1 m unter GOK ausgewiesen. Da der Probenahmepunkt im Bereich der neugebauten Ingeborg-Drewitz-Allee gelegen ist, ist davon auszugehen, dass der Teufenbereich bis 1 m unter GOK im Zuge der Straßenoberbauarbeiten bereits ausgetauscht wurde.

Das Umweltamt hat die vorliegenden Aussagen bestätigt.

Stellungnahme

Es wurden im Gutachten 1990 der NAFU in den drei gesetzten Messstellen im Einzelnen folgende Grundwasserschäden festgestellt:

Die Höhe der Kontaminationen stelle grundsätzlich die geplante Nutzung nicht in Frage. Bei der Nutzung für Brauchwasser (z.B. Brunnen für Grünflächenbewässerung) bzw. der Wasserhaltung für das Gebäude könnte es jedoch Probleme geben. Problematisch seien nach den 20 Jahre alten Untersuchungen, insbesondere die Kontaminationen mit den Monoaromaten (BTXE), polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und den Schwermetallen, insbesondere Blei und Cadmium.

Die Grundwasserfließrichtung wurde deshalb 1989 entgegen der Richtung zum Vorfluter in nordwestliche Richtung ermittelt, weshalb davon auszugehen sei, dass die Kontaminationen nicht von außerhalb, sondern aus dem Geltungsbereich kommen. Bei erheblich erhöhten Sickerraten (Versickerungsanlagen, stark erhöhte Versickerung durch Beregnungsanlagen) sind die Z0-Werte der LAGA TR Boden einzuhalten.

Abwägung

Eine Nutzung von Brauchwasser im Bereich des Sondergebiets ist nicht in Planung, da eine Bewässerung durch Regenwasser vorgesehen ist. Die Bewässerung durch gesammeltes Niederschlagswasser soll mittels eines Kombinationswerkes neben der natürlichen Bewässerung erfolgen. Der geplante Bodenaustausch beinhaltet die Verfüllung von Boden der Zuordnungsklasse Z0. Überlaufendes Wasser aus dem Kombinationsbauwerk soll nicht gesondert versickert, sondern abgeleitet werden. Eine diesbezügliche Regelung im Bebauungsplan erfolgt nicht.

Stellungnahme

Flächen im westlichen Geltungsbereich

Aufgrund der Boden- und Grundwasseruntersuchungen der GWAC von 1995 sind folgende Belastungen gegeben:

Bodenuntersuchungen für die Bewertung der relevanten Oberbodenschicht liegen nicht vor. Ebenso wurde der mittlere Teil der Auffüllung von ca. 1 m unter GOK bis ca. 2,5 m bzw. 4 m nicht analysiert. Wenn man die Bodenbelastung im Bereich des geplanten Wohngebiets auf die obere Bodenschicht überträgt, so sei der Prüfwert der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung von 400 mg / kg für Blei bzw. 200 mg / kg bei Kinderspielflächen bei RKS 3 erheblich überschritten. Es seien daher ergänzende Bodenuntersuchungen auf Schwermetalle auf der WA-Fläche für den Oberboden vorzunehmen oder es sei eine flächendeckender Bodenaustausch / bzw. Überdeckung der Bodenschichten von mindestens 35 cm (gemäß ARGEBAU 2001) sicherzustellen. Für die anderen Nutzungen bestehen hinsichtlich der Oberflächennutzungen keine Bedenken.

Eine Beteiligung der Bodenschutzbehörden erfolgt nach der Novellierung der Berliner Bauordnung nicht mehr, so dass im Bebauungsplan die Festsetzung der geplanten Nutzung sicherzustellen sei.

Abwägung

Die Altlastensituation wurde zwischen den Gutachtern, dem Entwicklungsträger und dem Umweltamt in Folge der Stellungnahme intensiv erörtert. Im Ergebnis sind im März 2010 detaillierende Untersuchungen vorgenommen worden. Die Untersuchungen konnten feststellen, dass für die untersuchten sieben Bereiche die Prüfwerte für Wohngebiete eingehalten werden, bei zwei Bereichen die für Kinderspielflächen nicht. Das Umweltamt hat die Ergebnisse bestätigt.

Stellungnahme

Die Grundwasserfließrichtung wurde 1995 parallel zum Vorfluter in nördliche Richtung ermittelt.

Besonders relevant sind die Kontaminationen mit den Schwermetallen Cadmium und Nickel. Es wird im Gutachten der GWAC vermutet, dass diese aus dem Bereich der RKS 5 kommen. Cadmiumbelastungen im Grundwasser sind jedoch auch in der Fläche des BMI vorhanden. Grundwasserbelastungen mit LHKW wurden bei Untersuchungen 2009 für den Bereich der geplanten Wohnbebauung nicht festgestellt.

Die festgestellten Grundwasserkontaminationen stellen grundsätzlich die geplante Nutzung nicht in Frage. Bei der Nutzung für Brauchwasser (z.B. Brunnen) bzw. für Wasserhaltungen für Neubauten könnte es jedoch Probleme geben, wobei bei Wasserhaltungen möglicherweise eine Reinigungsanlage erforderlich wäre. Bei erheblich erhöhten Sickerraten (z.B. Versickerungsanlagen) sind die Z0 – Werte der LAGA TR Boden einzuhalten.

Abwägung

Sofern eine Nutzung von Brauchwasser bzw. Wasserhaltungsmaßnahmen beabsichtigt ist, ist in dessen Rahmen die Unbedenklichkeit der Maßnahmen nachzuweisen. Eine entsprechende Regelung ist im Bebauungsplan nicht möglich, wird aber außerhalb des Bebauungsplans erfolgen.

Stellungnahme

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB waren u.a. Bedenken gegen die Ausweisung der kleineren öffentlichen Grünfläche zwischen dem Polizei- und Feuerwehrstandort (Fläche für Gemeinbedarf) und dem geplanten Neubau an der Straße Alt-Moabit (MK-Gebiet) geäußert worden. Weiterhin wurde „gefordert“, das ursprüngliche Konzept einer Grünverbindung bis zur Ingeborg-Drewitz-Allee weiterzuverfolgen bzw. es wurde in diesem Zusammenhang die Unterführung der Straße Alt-Moabit sowie die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Fußgängerbereich) südlich o.g. Straße in Frage gestellt. Außerdem waren Veränderungen zum Schutz bzw. für die Sicherung des Erhalts der als Naturdenkmäler geschützten Bäume als notwendig erachtet worden.

Diesen Anregungen sei nur teilweise entsprochen wurden. In der Begründung zum Bebauungsplan sei nicht bzw. nur teilweise begründet worden, weshalb an o.g. Stellungnahme erinnert und um die entsprechende Prüfung bzw. Würdigung gebeten werde.

Abwägung

Die Stellungnahme wiederholt die in der frühzeitigen Behördenbeteiligung geäußerten Belange, die sich auf die Parkanlage an der Polizei und Feuerwehr, die ursprünglich vorgesehene Grünverbindung zur Ingeborg-Drewitz-Allee sowie auf den Schutz der vorhandenen Naturdenkmäler bezogen. Die Abwägung ist ausführlich darauf eingegangen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt, so dass die erfolgte Abwägung nunmehr nachvollziehbarer wird.

Die Baugrenzen auf der Fläche für die Gaststätte wurden im Ergebnis der vorgebrachten Bedenken zu den Baugrenzen und dem vorhandenen Naturdenkmal erneut geprüft. Im Ergebnis wurde der Anregung, die Baugrenze im rückwärtigen Bereich bis auf den Gebäudebestand zurückzunehmen, nachgekommen, so dass keine künftigen Beeinträchtigungen zu

erwarten sind. Gegenwärtig sind die an das Naturdenkmal angrenzenden Flächen bereits im Bestand überbaut. Die für Naturdenkmale geltenden Regelungen gelten unabhängig vom Bebauungsplan, so dass bei eventuellen Bautätigkeiten entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten sind.

Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt vom 06. November 2009

Stellungnahme

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde begründet, dass das ursprüngliche Konzept – Fortführung der Parkanlage auf dem ULAP-Gelände südlich der Straßenunterführung bis zur Ingeborg-Drewitz-Allee wegen besonderer Belange nicht umgesetzt werden könne. Nach der vorliegenden Planung soll der tiefliegende Fußgängerbereich mit dem Straßenniveau verbunden sein; auf eine Rampe für Rollstuhlfahrer, Kinderwagen und Fahrräder solle aus Platzgründen jedoch verzichtet werden. Das Straßen- und Grünflächenamt habe Bedenken gegen diese nicht behindertengerechte Wegeführung, da sie den Interessen der Fußgänger und Radfahrer im öffentlichen Raum widerspreche und eine Vernetzung der Wege im Grünen verhindere. Es werde angeregt zu prüfen, ob im nordöstlichen Bereich der Sondergebietsfläche, wo der Abstand zwischen der Baugrenze Bundesinnenministeriums und Parkanlage erheblich größer sei, diese Sondergebietsfläche zugunsten einer behindertengerechten Rampe zur Kastanienrampe verkleinert werden könne.

Abwägung

Der Anregung kann nicht nachgekommen werden. Eine barrierefreie Wegeführung im Bereich der Verkehrsfläche „Fußgängerbereich“ ist auf Grund unzureichender öffentlicher Flächen nicht möglich. Eine Erweiterung dieser Verkehrsflächen, die eine Verringerung der Sondergebietsfläche erfordern würde, kommt auf Grund der besonderen Belange, die sich aus § 247 Abs. 1 BauGB ergeben, nicht in Betracht. Eine barrierefreie Wegeführung besteht jedoch auf der nördlichen Seite der Straße Alt-Moabit. Die Unterführung ist damit nicht die einzige Wegeführung, sondern eine zusätzliche. Darüber besteht eine weitere Wegevernetzung auf der östlichen Seite der sogenannten Kastanienrampe.

Stellungnahme

Der Ausweisung der kleinteiligen und „verinselten“ Fläche als öffentliche Grünfläche wurde bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung widersprochen, da „die zwischen dem Kerngebiet und der Gemeinbedarfsfläche gelegene geplante öffentliche Grünfläche primär der Sicherung eines grün geprägten Bereichs dient, der einer Auflockerung der innerstädtischen Baugebiete dienen soll“.

Diese Bedenken seien bisher nicht ausgeräumt worden. Dieses Planungsziel sei ebenfalls durch die bereits vorgeschlagene Ausweisung als „Private Grünfläche“ bzw. „nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzbindung zu erreichen. Somit sei die Ausweisung als öffentliche Grünanlage nicht notwendig.

Das Straßen- und Grünflächenamt lehne daher eine Übernahme dieser Fläche in ihr Fachvermögen ab. Hinzu komme, dass aufgrund feststehender Ausstattung mit Personal- und Sachleistungen der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für diese zusätzliche Fläche nicht in angemessener Weise nachkommen werden könne.

Abwägung

Die Bedenken gegen die angesprochene öffentliche Grünfläche sind bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erörtert und abgewogen worden. Hiernach wurde folgendes ausgeführt:

Ziel der geplanten Grünfläche ist, eine vegetationsbestandene Fläche als optische Abgrenzung zwischen Polizei- und Feuerwehrawache und dem geplanten Kerngebiet zu sichern. Sie erfolgt damit auch aus Gründen des Landschaftsbildschutzes. Die intensive Nutzung durch eine breite Öffentlichkeit ist, wie zu Recht bemerkt, auf Grund der eingebetteten Lage nicht realistisch. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche muss allerdings nicht zwingend mit einer intensiven Nutzung durch die Öffentlichkeit einhergehen. Auch wenig genutzte Freiflächen tragen zu einem angenehmen Innenstadtbereich bei. Die Durchgrünung sowie die Sicherung von Freiräumen sind gerade in einem baulich verdichteten Innenstadtbereich von

Bedeutung und führen zu besseren Wohn- und Arbeitsbedingungen. Dem Erhalt der vorhandenen öffentlich zugänglichen Grünfläche einschließlich der Vegetationsstrukturen wird demnach als öffentlichen Belang eine wichtige Bedeutung zugeordnet.

Eine Festsetzung als private Grünfläche als Teil des angrenzenden Kerngebiets hätte abstandrechtliche Konsequenzen hinsichtlich des Gebäudes für die Polizei- und Feuerwehrwache. Ggf. müssten Grundstücke neu definiert werden, um die abstandrechtlichen Vorschriften einhalten zu können. Darüber müssten zusätzlich Geh- und Nutzungsrechte eingeräumt werden, da die Grünfläche auch der Erschließung des Polizei- und Feuerwehrgebäudes dient.

Der Grundstückszuschnitt und die Aufteilung ist Ergebnis eines großen Grundstückstauschs zwischen dem Land Berlin und dem Bund. Eine Änderung der Aufteilung hätte erhebliche finanzielle Auswirkungen, die nicht in öffentlichem Interesse liegen.

Berliner Wasserbetriebe Bereich Netz- und Anlagenbau vom 29. Oktober 2009

Stellungnahme

Es wird inhaltlich auf die Stellungnahme vom 19.01.2009 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen.

Abwägung

Die genannte Stellungnahme weist auf Einleitschränkungen von Regenwasser in die Kanalisation hin. Die Einleitbegrenzungen sind in die Planungen eingegangen (siehe auch Abwägung unter SenGUV).

Vattenfall Europe Berlin AG & Co KG vom 22. und 27. Oktober 2009

Stellungnahme

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Diese Anlagen müssen nicht gesichert werden.

Weitere Anlagen sind für das Bundesinnenministerium geplant.

Abwägung

Aus der Stellungnahme ergeben sich keine Belange zur Änderung der Planung.

Industrie- und Handelskammer vom 10. November 2009

Stellungnahme

Es wird inhaltlich auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 13.02.2009 verwiesen.

Abwägung

Die genannte Stellungnahme weist auf den zu erwartenden Interessenkonflikt zwischen dem geplanten Wohngebiet und den geräuschintensiven Nutzungen Polizei und Feuerwehr sowie Gaststätte mit Außengastronomie hin. Es wurde empfohlen, anstelle des allgemeinen Wohngebietes eine andere weniger sensible Nutzung zu prüfen. Der Sachverhalt wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung geprüft und gutachterlich untersucht. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die geplante Nachbarschaft verträglich ist, wenn der Nachtbetrieb der Gaststätte auf 200 Sitzplätze begrenzt wird. Da diese Begrenzung als zumutbar angesehen wird, soll das geplante Nutzungskonzept im Sinne einer durchmischten Nutzung bestehen bleiben.

Deutsche Bahn Immobilien GmbH vom 28. Oktober 2009

Stellungnahme

Der vorgelegte Bebauungsplan grenzt an die Strecke 6024 – Berlin Ostbahnhof – Potsdam Hauptbahnhof ca. km 6,21 „bahnlinks“.

Gemäß Artikel 1 § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz ENeuOG ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn Verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile, über die die Deutsche Bahn AG Verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlagen zu verstehen sind.

Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 BBO kommt. Eine Übernahme von Baulasten ist grundsätzlich auszuschließen. Ebenso ist die Zuwegung gemäß § 5 BBO ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern.

Gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) werden durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Für Lärmbelästigung, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, gilt der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigen oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Bauausführung zu gewährleisten. Bahndämme dürfen nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht die geradlinige Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche. Für das Ausheben von Baugruben im Bereich der Bahnanlage sind Zustimmungen der DB Netz AG erforderlich, damit eine Senkung des Stadtbahnviadukts ausgeschlossen werden kann. Grundsätzlich sind Rammarbeiten bei der Baugrubenerstellung zum Stadtbahnviadukt nicht möglich. Die Standsicherheit der vorhandenen Bahnanlage mit ihren Einrichtungen darf nicht gefährdet werden und ist jederzeit zu gewährleisten. Weiterhin sind für alle Auf- und Anbauten an dem angrenzenden Stadtbahnviadukt Abstimmungen mit der DB Netz AG erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auf die bereits geführten Abstimmungen zur Errichtung des Bundesministeriums des Innern einschließlich Zaunanlage auf dem Stadtbahnviadukt vom 24.07.2009 hin.

Zu dem Punkt 2.3.4 Verbindliche Bauleitplanung – Planfeststellung wurde auf eine Abstimmung zum planfestgestellten Flurstück 447 und dem sich darauf befindenden Mastfundament eines betriebsnotwendigen Oberleitungsmastes am Bahnviadukt zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem Eisenbahn-Bundesamt verwiesen. Im Ergebnis bleibt das Flurstück 447 weiterhin als Bahnanlage planfestgestellt und wurde aus dem Geltungsbereich herausgetrennt. Es wird um Übergabe des in der Anlage genannten Schreibens vom EBA vom 27.08.2009 gebeten.

Abwägung

Die überwiegenden Aussagen betreffen das Bauordnungsrecht sowie die Bauausführung und berühren nicht die Inhalte des Bebauungsplans.

Den zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen im geplanten allgemeinen Wohngebiet werden mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan begegnet.

Das o.g. Schreiben des EBA ist beim Eisenbahn-Bundesamt anzufordern.

Eisenbahn-Bundesamt vom 04. November 2009

Stellungnahme

Dem Entwurf des Bebauungsplans wird zugestimmt. Es wird auf Folgendes hingewiesen:

Bei dem Flurstück 447, Gemarkung Tiergarten, Flur 52, handele es sich um eine Bahnanlage. Dies wird in Abschnitt III, Ziffer 2.3.4 der Begründung des Bebauungsplans (Seite 18 der Begründung) zutreffend ausgeführt. Das Flurstück ist in dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 30. September 2009) nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Es wird damit begründet, dass das Grundstück der Fachplanungshoheit unterliegt und deshalb durch den Bebauungsplan nicht überplant werden könne.

Diese Schlussfolgerung wird nicht für zutreffend gehalten. Eine Überplanung des Flurstücks wäre möglich, denn planerische Aussagen, insbesondere auch Festsetzungen eines Bebauungsplans, die inhaltlich der bestehenden Zweckbestimmung einer Fläche als Bahnanlage nicht zuwiderlaufen, sind zulässig (BVerwG, Urteil vom 16.12.1988 -4C 48/86, NVwZ 1989, 655, 656).

Die Vereinbarkeit der Planung mit der Zweckbestimmung des Grundstücks als Bahnanlage wurde in dem Schreiben vom 27. August 2009 (Fußnote 11 der Begründung zum Bebauungsplan) festgestellt. Da eine Überplanung des Flurstücks im Rahmen des Bebauungsplans nicht mehr vorgesehen ist, ist diese Feststellung als Vorprüfung zu betrachten. Eine verbindliche Feststellung kann erst im Baugenehmigungsverfahren aufgrund des konkreten Bauantrags erfolgen. Das Eisenbahnbundesamt ist deshalb auch an dem Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Abwägung

Die Ausführungen sind zum Teil nicht nachvollziehbar. Sofern das Flurstück weiterhin innerhalb des Geltungsbereichs geblieben wäre, wäre allein eine nachrichtliche Übernahme des Flurstücks als Bahnanlage in Frage gekommen, da es nach Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes durch Vorhandensein eines Oberleitungsmastes an der Straße Alt-Moabit betriebsnotwendig ist. Da sich das zufällig geschnittene Flurstück 447 von der Straße Alt-Moabit bis fast an die südliche Grenze des Geltungsbereichs erstreckt und eine Flurstücksverkleinerung auf das für den Oberleitungsmast erforderliche Größe keine Zustimmung beim Eisenbahn-Bundesamt gefunden hat, wurde auf die Darstellung der nachrichtlichen Übernahme verzichtet. Ein städtebauliches Erfordernis, diese Fläche in den Geltungsbereich einzubeziehen, bestand insofern nicht. Eine Festsetzung eines Baugebietes ist nach der geltenden Rechtslage auf einer planfestgestellten Fläche nicht zulässig.

Die Nutzung von Teilflächen des Flurstücks 447 für das beabsichtigte Vorhaben erfolgt in interner Abstimmung der jeweiligen Grundstückseigentümer außerhalb des Bebauungsplanverfahrens und ist bereits vom Eisenbahn-Bundesamt in Aussicht gestellt worden.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung vom 04. November 2009

Stellungnahme

Es wird angeregt, zu folgenden Punkten in der Begründung die Ergänzungen bzw. Klarstellungen zu berücksichtigen:

Nr.1 Veranlassung und Erforderlichkeit Seite: 13 – Mitte –

Anstelle der Formulierung „Mit der beabsichtigten Realisierung des Bundesinnenministeriums soll das Regierungsviertel ergänzt werden.“ wird vorgeschlagen: „Realisierung eines Neubaus zur wirtschaftlichen Unterbringung des BMI.“

zu Ziffer III Bebauungsplan II-200g Planungsgegenstand

Nr. 2.3.4 Verbindliche Bauleitplanung Seite: 18 Planfeststellung

„Der Grundstückseigentümer Bundesrepublik Deutschland vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, hat mit Schreiben vom 02. Dezember 2008 für das genannte Flurstück die Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG beantragt und den Antrag am 19. Mai 2009 konkretisiert.“

zu Ziffer IV Planinhalt

Nr. 1 Entwicklung der Planüberlegungen Seite 20 – Mitte –

„Nunmehr hat sich das Bundesministerium des Innern (BMI) entschlossen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans II-200g einen Neubau zu errichten.“

Das BMI bittet stattdessen um folgende Formulierung:

„Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat auf Vorschlag der Bundesregierung beschlossen, für eine wirtschaftlichere und sichere Unterbringung des BMI einen Neubau zu errichten.“

zu Ziffer IV Planinhalt

Nr. 2 Intention des Planes Seite 20 – Mitte –

„Das westliche Areal des ehemaligen Hamburg- Lehrter Güterbahnhofs soll als neuer Standort für das Bundesinnenministerium dienen und damit zur Ergänzung des Parlaments- und Regierungsviertels beitragen.“

Es wird darum gebeten im Text aufzunehmen, dass im Sondergebiet „ Bundesregierung“ neben der Nutzung durch das BMI auch andere Nutzungen des Bundes für Bauteil C vorgesehen sind.

zu Ziffer IV Planinhalt

Nr. 5.1.1.4 Projektwirkungen Seite 23 – Mitte –

„Bau- und betriebsbedingt besteht die Gefahr der Verschmutzung von Grundwasser oder Oberflächengewässer durch Schadstoffeinträge.“

Diese Formulierung ist irreführend. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Betriebsbedingt entstehen keine zusätzlichen, über den jetzigen Status der Nutzung (Busparkplatz) hinausgehenden Gefahren für das Grundwasser.

zu Ziffer IV Planinhalt

Nr. 5.2.2.2 Grundlagen Seite: 33 Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung

„Im Zuge von Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Bauphase könnte es daher zu erheblichen Auswirkungen auf Vegetationsbestände im Plangebiet und in der Umgebung kommen. Die im Rahmen des hierfür vorgesehenen Genehmigungsverfahrens erforderliche Prüfung der Betroffenheit von Umweltbelangen in Form einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung und ggf. Umweltverträglichkeitsprüfung schließt entweder entsprechende negative Umweltfolgen auf Vegetationsbestände aus oder definiert Maßnahmen, die diese vermeiden bzw. minimieren.“

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme zur Erlaubnisbedürftigen Grundwasserabsenkung und zum Erlaubnisbedürftigen Einbringen von pastösen Stoffen in den Grundwasserhorizont befinden sich keine Flächen innerhalb der durch die Grundwasserabsenkungsmaßnahmen betroffenen Bereiche, die einer sogenannten sensiblen Nutzung , wie z.B. Feucht – und Wasserschutzgebiete, Parkanlagen mit einem besonders schützenswerten Baumbestand, etc. unterliegen.

Nur im Absenkrichter der Grundwasserabsenkungen von 0,5 m < s > 0,3 m befinden sich Grünflächen mit Baumbestand. Diese sind:

- nördlich der Straße Alt-Moabit
- nördlich der Ingeborg-Drewitz-Allee
- im Bereich der Kastanienrampe

Auf dem Bebauungsgelände selbst sind keine Grünflächen, Bäume o.ä. vorhanden. Schädliche Auswirkungen auf Fauna und Flora sind unter Beachtung des relativ großen Flurabstandes des Grundwassers von rd. 3 m bei sachgemäßer Ausführung der Grundwasserabsenkungen nicht zu erwarten.

zu Ziffer IV Planinhalt

Nr. 5.2.7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes Seite: 54 – oben –

„Für das Bundesinnenministerium sind entsprechend der Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung (M+O Berlin) lediglich 218 Stellplätze geplant, die zum Teil (38 Stück) noch für Dienstfahrzeuge und Besucher vorgehalten und nicht täglich genutzt werden.“

Es wird darum gebeten, die Formulierung wie folgt zu ändern:

„.... lediglich 218 Stellplätze in einem zweigeschossigen Parkdeck geplant, die zum Teil (41 Stück) noch für Dienstfahrzeuge, Behinderte und temporär für Besucher / Gäste vorgesehen sind.“

zu Ziffer IV Planinhalt

Nr. 5.2.7.6 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen Seite: 55 – oben –

„Der Bebauungsplan reagiert auf die oben genannten Umweltziele sowie die erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die mit der geplanten baulichen Entwicklung des Plangebietes und den damit einhergehenden Auswirkungen für den Menschen und seine Gesundheit verbunden sind, sowie die Anforderung, diese zu vermeiden bzw. zu kompensieren.....“

Diese Eingangsformulierung wird aus hiesiger Sicht bezüglich der angeblichen erheblichen negativen Umweltauswirkungen als unangemessen bewertet und spiegelt nicht die tatsächlichen Planungsinhalte wider.

Abwägung

Den Anregungen wird nachgekommen.

Stellungnahme

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben weist zudem darauf hin, dass eine Konkretisierung des Freistellungsantrages mit Schreiben vom 19. Mai 2009 nicht erfolgte. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat mit Schreiben vom 14. Mai 2009 das Eisenbahnbundesamt (EBA) lediglich an die Bearbeitung erinnert bzw. um Mitteilung des Bearbeitungsstandes gebeten.

Des weiteren werde darauf hingewiesen, dass das EBA nach dem Erörterungstermin am 04. August 2009 und den vorgelegten Planunterlagen mit Schreiben vom 27. August 2009 zwar grundsätzlich bestätigt hat, dass die Erstreckung des geplanten Neubaus des BMI auf das Flurstück 447 mit der Zweckbestimmung des Grundstückes als Bahnanlage vereinbar sei. Diese Aussage beruhe jedoch auf der Maßgabe der EBA, dass das Flurstück im B – Plan nachrichtlich als Bahnanlage ausgewiesen wird. Mit Schreiben vom 04. November 2009 weist das EBA nochmals darauf hin, dass ein Verbleib des Flurstückes 447 im B – Plan rechtlich möglich sei. Unter Bezug auf die Rechtsprechung führt das EBA aus, dass eine Überplanung des Flurstückes erfolgen kann, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans der bestehenden Zweckbestimmung einer Fläche als Bahnanlage nicht zuwiderlaufen. Da eine Überplanung des Flurstückes im Rahmen des Bebauungsplanes nicht mehr vorgesehen sei, kann eine endgültige Zustimmung des EBA erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend erfolgen.

Abwägung

Zur Herauslösung des Flurstücks 447 wird auf die Abwägung zum EBA verwiesen.

Stellungnahme

zu Ziffer IV Planinhalt der Begründung wird um folgende Ergänzung gebeten:

Nr. 5.2.4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes Seite: 43 – 3. Absatz –

„Im Bereich des Sondergebietes ist die dezentrale Versickerung von ca. 30 % des auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in naturnahen Mulden vorgesehen.“

Der angegebene Wert von 30 % berücksichtigt nicht die Werte, die mit der Regenwasserbewirtschaftung und Nutzung des Kombinationsbauwerkes gemäß Planung DAR tatsächlich erreicht werden können. (siehe hierzu S.17 und S.18 der fachlichen Stellungnahme zum Umweltbericht von DAR im Anhang der Begründung zum B – Plan – Entwurf.)

Es wird darum gebeten, die durch die Regenwasserbewirtschaftung erreichten Werte in der Begründung darzustellen.

Abwägung

Der Anregung wird nachgekommen. Der Umweltbericht wird geändert.

Im Bereich des Sondergebietes ist für das Bundesinnenministerium die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser geplant. Darüber hinaus erfolgt in den Sommermonaten eine Brauchwassernutzung für die Gartenbewässerung. In den Kalendermonaten Oktober bis März werden rd. 38 % der befestigten Einzugsflächen (EZG) dezentral versickert und rd. 62 % geschlossen mittels Schwerkraftentwässerung abgeleitet. In den Kalendermonaten April bis September werden rd. 90 % der EZG im statistischen Mittel dezentral versickert (infolge Brauchwassernutzung für die Gartenbewässerung nebst dezentraler Versickerung) und lediglich rd. 10 % geschlossen mittels Schwerkraftentwässerung abgeleitet.

In der vorliegenden Begründung ist die Versickerungsleistung anhand des vorliegenden Konzeptes auf die zulässige GRZ von 0,5 hochgerechnet worden: Die Berechnung erzielte

eine Versickerungsleistung von rund 30 %. Dieser Passus wird in der Begründung gestrichen, da er nicht von Relevanz und irritierend ist.

Stellungnahme

zu Ziffer IV Planinhalt der Begründung wird um folgende Klarstellung gebeten:

Nr. 5.2.5.6 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen Seite: 46 – oben

„Festsetzung extensiver Dachbegrünung auf 33 % der Dachflächen im Sondergebiet zur Erhöhung der Transpirationsleistung im Gebiet und damit zur Minderung der Auswirkungen auf das Mikroklima.“

Es wird darauf hingewiesen, dass der Wert von 33 % nur für die Gesamtsumme aller Dachflächen (Stadtplatz, Hauptgebäude, Eingangshof, zukünftiges Bauteil C und Nebengebäude) eingehalten werden kann.

Abwägung

Die Unterlagen zum Bauvorhaben (Flächenzusammenstellung Dachflächen und Begrünung, Vogt Landschaftsplaner 13.07.2009) erzielen für alle Dachflächen einen Begrünungsanteil von rund 34,7 %. Unter Berücksichtigung der Belange aus Natur und Landschaft wurde der Begrünungsanteil mit 33 % festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf alle zu errichteten Dachflächen in der Summe. Das ermöglicht Variationen hinsichtlich der Anordnung der begrünten Flächen.

Stellungnahme

zu Ziffer IV. Planinhalt

Nr. 5.2.7.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes Seite: 49 Erholung

„Uferpromenade und Kastanienrampe sind Freiräume im Plangebiet, die eine Verbindungsfunktion in Bezug auf bewegungsorientierte Freizeitaktivitäten, wie Rad fahren und spazieren gehen besitzen.“

Die Befahrbarkeit der Kastanienrampe für Protokollzwecke mit Dienstfahrzeugen sowie einer Polizeieskorte mit Motorrädern müsse planungsrechtlich möglich sein.

Abwägung

Die geplante Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage entspricht der planerischen Zielstellung, nämlich eine angelegte öffentliche Grünfläche mit einer öffentlichen Durchwegung zu sichern. Dieses ist das primäre Ziel der Festsetzung. Bei der Nutzung der Kastanienrampe als Protokollzufahrt wird es sich erwartungsgemäß um ausnahmsweise stattfindende Ereignisse handeln, die nur zu diesen Zeitpunkten die Zugänglichkeit einschränken wird. Eine planungsrechtliche Sicherung der Protokollzufahrt ist nicht erforderlich, da die Zulässigkeit vertraglich vereinbart werden soll, zumal eine dauerhafte Sicherung dieser Fläche der öffentlichen Nutzung entgegenstünde.

Stellungnahme

zu Ziffer IV Planinhalt

Nr. 5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten Seite: 65 Standortalternativen

„Eine der wenigen Flächen für Hauptstadtfunktionen, für die noch kein Bebauungsplan als Satzung beschlossen ist, stellt das Plangebiet dar. Mit seiner Lage im Parlaments- und Regierungsviertel, seiner Größe und seinen Besitzverhältnissen ist die gewählte Fläche in besonderer Weise geeignet, die vorgesehene Nutzung, das geplante Bundesinnenministerium aufzunehmen. Standortalternativen gleicher Qualität und Eignung sind derzeit nicht gegeben.“

Es wird darum gebeten, das Wort „derzeit“ zu streichen.

Abwägung

Die Prüfung von Standortalternativen erfolgte im Rahmen der Standortsuche durch das Bundesbauministerium. Die Wahl des Standorts auf dem Moabiter Werder resultierte insbe-

sondere aus funktionellen Gründen, nämlich der unmittelbaren Nähe zum Bundeskanzleramt und weiteren Regierungsstandorten, die als bedeutsam eingeordnet wurde.

Stellungnahme

zu Ziffer IV Planinhalt

Nr. 5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten Seite 65 Planungsalternativen werde angeregt die Begründung bezüglich der Belange des Bundesministeriums zum Flächentausch östlich der Kastanienrampe umzuformulieren:

Zur Konkretisierung der Planung fand ein Flächenaustausch auf der östlichen Seite der Kastanienrampe zwischen dem Bund und dem Land Berlin stattfand, so dass und somit eine Durchwegung vom ULAP-Park bis zur Uferpromenade an der Spree längs der Kastanienrampe sichergestellt wurde. Eine Durchwegung westlich der Kastanienrampe zwischen der Zaunanlage des Sondergebietes „ Bundesregierung “ und der Kastanienrampe hätte zu keiner vertretbaren städtebaulichen Qualität geführt und wurde daher zugunsten oben stehender Lösung verworfen.

Abwägung

Die Begründung wird bezüglich der benannten Belange umformuliert.

Stellungnahme

zu Ziffer IV Planinhalt

Nr. 6 Begründung und Abwägung der Festsetzung:

Nr. 6.1. Art der baulichen Nutzung:

Nr. 6.1.1 Sondergebiet „ Bundesregierung “ Seite: 68

Anstelle „Zur Sicherung des an der Straße Alt-Moabit vorhandenen denkmalgeschützten Restaurants „Paris-Moskau“ können ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 1). Die Festsetzung soll der besonderen Bedeutung des Restaurantbetriebes in einem denkmalgeschützten Gebäude sowie der attraktiven Lage des Restaurants in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof gerecht werden.

Die Berücksichtigung des Restaurants war bei der städtebaulichen Konzeption des Bundesinnenministeriums Voraussetzung.“

folgender Vorschlag: Zur Sicherung des an der Straße Alt-Moabit vorhandenen denkmalgeschützten Fachwerkgebäudes Paris-Moskau können ausnahmsweise Schank – und Speisewirtschaften zugelassen werden. Die Festsetzung soll der besonderen Bedeutung des denkmalgeschützten Gebäudes gerecht werden.

Die Integration des denkmalgeschützten Gebäudes war bereits bei der städtebaulichen Konzeption vorgesehen. Der Entwurf sieht vor, das Gebäude Paris-Moskau in einem neu errichteten Stadtplatz zu integrieren.

Abwägung

Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Die Festsetzung ist allein aus der Absicht erfolgt – unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestandes – mit der beabsichtigten Nutzungsmischung eine Belebung des Straßenraums der Straße Alt-Moabit zu gewährleisten. Der Schutz des Gebäudes ist nicht alleiniger Grund für die Festsetzung. Hierfür hätte die nachrichtliche Übernahme des denkmalgeschützten Gebäudes ausgereicht.

Stellungnahme

zu Ziffer IV Planinhalt

Nr. 6 Begründung und Abwägung der Festsetzung:

Nr. 6.3. Öffentliche Verkehrsflächen

Nr. 6.3.1 Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung – Fußgängerbereich Seite: 64 – oben –

Die gewünschte Zugänglichkeit der alten Katakomben unterhalb der Kastanienrampe und des Brückenbauwerks von der westlichen Seite muss für eine künftige Nutzung durch freie Träger bzw. für die Öffentlichkeit vermieden werden.

BMI weist ausdrücklich darauf hin, dass eine freie Zugänglichkeit vom ULAP-Gelände nicht geboten sei. Eine Nutzungsvereinbarung für die Katakomben zwischen dem Land Berlin und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Eigentümerin des angrenzenden Grundstückes könnte zur Lösung führen und sollte daher angestrebt werden. Auf die beabsichtigte und bereits mit dem Land Berlin im Zuge des durchgeführten Realisierungswettbewerbes vereinbarte Nutzung der Kastanienrampe als Protokollzufahrt für hochrangige Staatsgäste und die damit verbundene Befahrbarkeit auch mit Motorradeskorten der Berliner Polizei wird vorsorglich hingewiesen.

Abwägung

Den Anregungen wird nachgekommen. Es ist beabsichtigt, die Nutzung der Katakomben durch das Bundesamt für Immobilien als Teil vertraglicher Regelungen zwischen dem Land Berlin und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu sichern. Eine Nutzung durch andere Nutzer wäre demnach nicht möglich.

Stellungnahme

zu Ziffer IV Planinhalt

Nr. 6 Begründung und Abwägung der Festsetzung:

Nr. 6.5 Öffentliche Grünflächen Seite: 75 – oben –

„die mit Kastanien bestandene und gepflasterte Rampe von der Straße Alt-Moabit zum tiefer gelegenen Gelände des ehemaligen Hamburg-Lehrter Güterbahnhofs ist Teil der öffentlichen Parkanlage... Durch Integration der Rampe in die öffentliche Parkanlage soll der Erhalt des Ensembles als prägendes Element des Stadtbildes gesichert werden. Gleichzeitig kann die öffentliche Nutzbarkeit durch die Allgemeinheit gewährleistet werden.“

Es wird auf die Ausführungen in der Stellungnahme zu Ziffer 5.2.7.1 hingewiesen, wonach die Befahrbarkeit der Kastanienrampe für Protokollzwecke mit Dienstfahrzeugen sowie einer Polizeieskorte mit Motorrädern planungsrechtlich möglich sein solle.

Abwägung

Die geplante Nutzung der Kastanienrampe für Protokollfahrzeuge soll im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung vertraglich gesichert werden. Siehe auch Abwägung zu Ziffer 5.2.7.1

Stellungnahme

zu Ziffer IV Planinhalt

Nr. 6 Begründung und Abwägung der Festsetzung:

Nr. 6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Seite: 76 Baumpflanzungen

„das vorliegende Freiflächenkonzept ist Grundlage für die geplante Festsetzung. Hiernach ist eine Pflanzung von 177 Hainbuchen im Freiflächenbereich sowie 12 Hainbuchen auf dem Stadtplatz geplant.“

Im Freiflächenkonzept sind 177 Bäume mit einem Stammumfang von größer 20 cm vorgesehen. Darüber hinaus 12 Gehölze, die aus Hecken und Bäumen für die Gestaltung des Stadtplatzes bestehen.

Abwägung

Die geplante Anzahl der Baumpflanzungen wurden im Vorfeld abgestimmt. Zusätzlich zu den geplanten Baumpflanzungen sollen Heckenpflanzungen erfolgen.

Stellungnahme

zu Ziffer IV Planinhalt

Nr. 6 Begründung und Abwägung der Festsetzung:

Nr. 6.4 Stellplätze

„Im Sondergebiet sollen gemäß § 12 Abs. 6 Bau NVO Stellplätze und Garagen mit Ausnahme von Stellplätzen für Protokollfahrzeuge und Behindertenstellplätze nicht zulässig sein.“

Neben den Protokollfahrzeugen müsse auch die zeitlich befristete Nutzung für Wirtschaftsfahrzeuge / Fahrzeuge externer Dienstleister (Handwerker usw.) zur Erbringung von zeitlich befristeten Dienstleistungen bzw. ereignisabhängig auch für zusätzliche Einsatzfahrzeuge der Bundespolizei möglich sein.

Abwägung

Eine oberirdische Ausweisung von Stellplätzen innerhalb des Sondergebiets soll aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein. Ein zeitlich befristetes Abstellen von Fahrzeugen steht dem nicht entgegen; sie ist jedoch nicht regelbar. Eine dauerhafte Einrichtung von oberirdischen Stellplätzen ist aus städtebaulichen Gründen allerdings nicht beabsichtigt.

Stellungnahme

zu Ziffer IV Planinhalt

Nr. 6 Begründung und Abwägung der Festsetzung:

Nr. 6.8 Verwendung luftverunreinigender Stoffe Seite: 78 – Mitte –

„ Im Geltungsbereich soll die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen werden.“

Es wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz von dieselbetriebenen Notstromaggregaten im Falle eines Stromausfalls und für den Wartungsbetrieb vorgesehen ist.

Abwägung

Entsprechend des 2. Satzes der Festsetzung sind auch andere Brennstoffe zulässig, wenn sie die entsprechenden Emissionen einhalten.

Stellungnahme

zu Ziffer IV Planinhalt

Nr. 7 Auswirkungen des Bebauungsplans

Nr. 7.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Seite: 79 Einnahmen „keine“

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die Bereitschaft besteht, die benannten Ausgleichszahlungen zu leisten, die durch die umweltrechtliche Ausgleichsbilanz begründet sind.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben weise in diesem Zusammenhang nochmals nachdrücklich darauf hin, dass die vorgenommene Einstufung des Plangebietes der Sondergebietsfläche nach § 35 BauGB ohne Anerkennung einer Rechtspflicht lediglich zur Kenntnis genommen werde, um den vorgesehenen Zeitplan und damit die fristgerechte Realisierung des geplanten Bauvorhabens nicht zu gefährden.

Diese Kenntnisnahme sei insofern nicht auf künftige, vergleichbare Bebauungsplanverfahren übertragbar.

Abwägung

Die Beurteilung einer Teilfläche des Geltungsbereiches als Außenbereich ist fachlich begründet worden. Ein erforderlicher Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich aus § 1a BauGB. Sofern diese Ausgleichsmaßnahmen nicht auf dem Grundstück selbst oder im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen können, besteht die Möglichkeit z.B. durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB – wie hier vorgesehen – geeignete Maßnahmen an anderer Stelle zu vereinbaren. Diese Maßnahmen und ggf. die sich daraus ergebenden Ausgleichszahlungen sind als Ergebnis der Abwägung vor der Beschlussfassung zum Bebauungsplan vertraglich zu regeln.

Stellungnahme

zu Ziffer IV Planinhalt

Nr. 7 Auswirkungen des Bebauungsplans

Nr. 7.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung Seite: 79 Ausgaben

Vorsorglich wird auf die vereinbarte Kostentragung der Erschließung der Protokollzufahrt von der Kastanienrampe über die Ingeborg-Drewitz-Allee bis zur Grundstücksgrenze durch DSK hingewiesen.

Darüber hinaus wird gebeten, die Formulierung „die Entwicklung des geplanten Wohngebietes sowie des Kerngebietes erfolgt im Rahmen der Vermarktung durch die künftigen Investoren“ zu ändern in „Die Entwicklung des geplanten Wohngebietes sowie des Kerngebietes erfolgt im Rahmen der Vermarktung durch die Eigentümerin“.

Es wird darum gebeten, die Formulierung „Die Übertragungen sind unentgeltlich erfolgt“ zu ändern in „Die Übertragungen erfolgten in Form eines wertneutralen Grundstücksaustausches zwischen Bund und Land Berlin.“

Abwägung

Den Anregungen wird nachgekommen.

Richtfunkbetreiber Ericsson vom 25. November 2009Stellungnahme

Im Bebauungsplanbereich verläuft eine Richtfunkverbindung für Telekommunikationsverkehr und zwar verläuft die Richtfunkstrecke vom Polizeigebäude in Richtung Süden. Um eine störungsfreie Datenübertragung der Richtfunkstrecke garantieren zu können, wird ein beidseitiger Schutzabstand von 50 m (insgesamt 100 m) berechnet. Es wird darum gebeten, die Trasse und deren Schutzbereich in die Planunterlage aufzunehmen. Sie sollte im Zuge der Maßnahme nicht verbaut oder verstellt werden.

Abwägung

Der Anregung wird nicht nachgekommen. Richtfunkstrecken können nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Für eine Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB fehlt der bodenordnende Bezug. Eine nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist nur möglich, wenn die Festsetzung der Richtfunkstrecke nach anderen gesetzlichen Vorschriften erfolgte und wenn sie zum Verständnis des Bebauungsplans oder der städtebaulichen Beurteilung von Baugesuchen notwendig ist. Ebenso kann der Bitte nicht nachgekommen werden, ein Schutzabstand von insgesamt 100 m einzuhalten. Die Richtfunkstrecke streift im nordöstlichen Bereich zwar das allgemeine Wohngebiet, da aber die Höhe von höchstens fünf Vollgeschossen die Anlage auf dem Polizeigebäude nicht überschreitet, ist eine Beeinträchtigung durch künftige Baukörper kaum zu befürchten.

Fazit

Die Auswertung der Stellungnahmen ergaben folgende inhaltliche Änderungen der Planung:

- Das Kerngebiet wurde hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gegliedert.
- Innerhalb der Fläche für die Gaststätte wurden die überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung des Naturdenkmals im Bereich des Naturdenkmals bis auf den Gebäudebestand reduziert.

11 Änderungen im Rahmen der weiteren Planentwicklung

Im Rahmen der weiteren Planentwicklung sind folgende inhaltliche Änderungen vorgenommen worden.

- Die öffentliche Grünfläche wurde mit der Zweckbestimmung als öffentliche Parkanlage konkretisiert.
- Die Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Oberkanten durch technische Dachaufbauten wurde entsprechend den unterschiedlichen Zielstellungen im

Sondergebiet und im Kerngebiet unterschiedlich geregelt. Es sind nunmehr zwei Festsetzungen beabsichtigt.

- Im Kerngebiet ist bei Verlust der Naturdenkmals eine einheimischer Laubbaum als ausgleichende Maßnahme für Nutzungsmaßüberschreitungen nachzupflanzen.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist eine Fläche zum Anpflanzen als ausgleichende Maßnahmen für Nutzungsmaßüberschreitungen vorgesehen
- Innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Gaststätte wurde die Nutzung der überbaubaren Flächen detailliert. Die überbaubaren Flächen wurden zulasten vorhandener Terrassen reduziert. Die Terrassen sollen durch eine separate zeichnerische und textliche Festsetzung zugelassen werden. Die nicht überbaubaren Flächen können durch eine Freisitzfläche genutzt werden.

12 Geltungsbereichsänderung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Beschluss vom 23. Februar 2010 den Geltungsbereich um das bahnbegleitende planfestgestellte Flurstück 447 reduziert und die Geltungsbereichsgrenzen geändert. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 15 am 16. April 2010 auf Seite 565 bekanntgemacht.

13 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan II-200g hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin am 16. April 2010, Seite 565, mit Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen zum Lärm, dem Verkehrserschließungskonzept und der Eingriffsbewertung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. April bis einschließlich 26. Mai 2010 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Hauptstadtreferat, Brückenstraße, 10179 Berlin, öffentlich ausgelegen. Zusätzlich wurde auf die Veröffentlichung in drei Tageszeitungen (Tagesspiegel, Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost) am 23. April 2010 hingewiesen. Darüber hinaus erfolgte während der Auslegungsfrist eine Präsentation des Bebauungsplans und der Begründung im Internet. Auf diesem Wege konnten auch Anregungen übermittelt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19. April 2010 über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Mehrere Bürger haben den Entwurf des Bebauungsplans eingesehen, wobei sich ein Bürger in die Liste eingetragen hat. Im Rahmen der Frist gingen 4 Schreiben als Online – Beteiligungen von Bürgern ein. Zusätzlich haben sich 10 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange geäußert.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen wurden thematisch zusammengefasst und betrafen folgende Aspekte:

Verkehrsflächen

Stellungnahme

Es werde angeregt zu prüfen, ob die Alice-Behrend-Straße über das als "Bundesregierung" ausgewiesene Gebiet parallel zur Stadtbahn zur Straße Alt-Moabit geführt werden könne.

Abwägung

Die Fortführung der Alice-Behrend-Straße nach Norden ist nicht erforderlich, da auf der westlichen Seite des Stadtbahnviaduktes die Lüneburger Straße parallel verläuft, die als Verkehrsverbindung für den motorisierten Verkehr ausreichend ist. Das Sondergebiet ist über die Straße Alt-Moabit sowie über die Ingeborg-Drewitz-Allee ausreichend erschlossen. Eine zusätzliche Erschließung ist daher nicht erforderlich.

Keine Änderung

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Planung eine „ÖFFENTLICHE Verbindungsstraße“ (ein Fußweg sei nicht ausreichend) zwischen der Ingeborg-Drewitz-Allee am Kanzlergarten und der C.-Jaschke-Straße bzw. der B.-Benz-Straße am Hauptbahnhof vorgesehen werden solle. Diese solle am östlichen Rand des Regierungsgeländes unter Nutzung der vorhandenen Unterführung unter der Straße Alt-Moabit hindurchgeführt werden.

Abwägung

Die Erforderlichkeit der Verbindung durch eine öffentliche Straße zwischen der Ingeborg-Drewitz-Allee und der Clara-Jaschke-Straße bzw. der Berta-Benz-Straße ist städtebaulich nicht begründet. Der Bereich des Hauptbahnhofs ist über die zahlreichen vorhandenen Straßen sehr gut erschlossen, so dass zusätzliche Verbindungen nicht erforderlich sind. Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans II-200g sind ebenfalls ausreichend erschlossen, so dass es auch hier keiner Verbindung bedarf.

Keine Änderung

Grünflächen

Stellungnahme

Es werde angeregt, die Kastanienallee im Bereich der nördlichen ausgewiesenen öffentlichen Parkanlage als zu erhalten zu kennzeichnen. Sie könne problemlos in die Gestaltung des Parks eingebunden werden. Die Festlegung, dass diese Bäume erhalten werden müssen, verhindere eine spätere Beseitigung der Vegetation, die nicht unwahrscheinlich sei.

Abwägung

Die öffentliche Parkfläche ist insbesondere ausgewiesen worden, um die vorhandene Kastanienrampe, die als landschaftsprägendes Element bedeutsam ist, zu erhalten und zu sichern. Sie dient als Dokument der historischen Nutzung des Areals als Güterbahnhof und soll gleichzeitig der öffentlichen Grünverbindungen vom Hauptbahnhof zu den südlich gelegenen Parkanlagen und der Spree dienen. Es ist daher ausdrücklich gewünscht, dass sie erhalten bleiben soll. Eine zusätzliche Sicherung der Kastanienrampe bedarf es nicht, da sie sich im öffentlichen Eigentum befindet, konzeptionell eingebunden ist und planungsrechtlich durch Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage im Bebauungsplan gesichert ist. Der Erhalt der vorhandenen Bäume ist ebenfalls vorgesehen, da diese Bäume prägende Elemente der Kastanienrampe sind. Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme sind darüber hinaus Bäume ergänzt worden, um den Alleecharakter zu sichern. Dies verdeutlicht den beabsichtigten Erhalt der Allee. Einer zusätzlichen Sicherung der Bäume bedarf es nicht, da sie wie oben ausgeführt, als konzeptionelle Elemente sowie durch die Berliner Baumschutzverordnung ohnehin geschützt sind.

Keine Änderung

Stellungnahme

Der im Bebauungsplan „grau gezeichnete Bereich“ zwischen der Straße Alt-Moabit und der Elisabeth-Abegg-Straße solle in eine Grünanlage umgewandelt werden und nicht bebaut werden, da dies den Gesamteindruck nach außen hin aufwerten werde. Ebenso solle die Zugänglichkeit des Spreeufers für die Bevölkerung gewährleistet werden.

Abwägung

Da davon auszugehen ist, dass mit der Bezeichnung „grau bezeichneten Bereich“ das Kerngebiet gemeint ist, bezieht sich die Abwägung darauf. Die Festsetzung eines Baugebietes an dieser Stelle soll korrespondierend mit der geplanten Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße Alt-Moabit eine bauliche Einfassung gewährleisten. Es soll eine annähernd einheitliche bauliche Höhe erzielt werden, die für die städtebauliche Gestaltung raumbedeutsam für die Straße Alt-Moabit ist. Die bauliche Einfassung ist stadtgestalterisch gewünscht, um eine klare Stadtstruktur zu erzielen. Das Kerngebiet dient diesem Ziel. Es bildet neben der baulichen Einfassung der Straße Alt-Moabit den baulichen Übergang zu der angrenzenden Polizei und Feuerwehr sowie dem geplanten Wohngebiet.

Die Sicherung einer weiteren Grünfläche ist außerdem nicht begründet, da direkt angrenzend sowie in der unmittelbaren und weiteren Umgebung umfangreiche Grün- und Freiflächen vorhanden sind. Die Zugänglichkeit des Spreeufers ist durch die Festsetzung der öffentlichen Parkanlage planungsrechtlich gesichert.

Keine Änderung

Planungsrecht / Verfahren

Stellungnahme

Es sei nicht nachvollziehbar, warum die „Nichtbebauung“ als nicht übergeleitet gilt, speziell weil der zitierte §173 BBauG dazu nichts aussage.

Abwägung

Wie in der Begründung unter I.1 dargelegt, gelten gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetzbuch (BBauG) bei Inkrafttreten des BBauG nur bestehende baurechtliche Vorschriften und festgestellte städtebauliche Pläne als Bebauungspläne, d.h. als Rechtsnorm, soweit sie verbindliche Regelungen der in § 9 BBauG bezeichneten Art enthalten als übergeleitet. Das Baugesetzbuch regelte die Überleitung nicht neu. Die Überleitungsvorschriften des BBauG sind in Kraft geblieben. Bei Nichtbaugebieten handelt es sich um Darstellungen im Baunutzungsplan, die nicht den Inhalten des § 9 entsprachen und demnach nicht übergeleitet werden konnten. Als Nichtbaugebiete wurden nach § 6 Nr. 2 Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) rein negativ diejenigen Grundstücke bezeichnet, für die kein Bebauungsplan bestand und für die nach der vorbereitenden Planung auch kein Bebauungsplan in Aussicht genommen ist; der Baunutzungsplan galt für diese Bereiche lediglich als vorbereitender Bauleitplan. Für diese Flächen liegen demnach keine rechtsverbindlichen Regelungen vor, so dass die Planersatzvorschriften gemäß §§ 34 und 35 BauGB anzuwenden sind.

Keine Änderung

Stellungnahme

Die Beschreibung des bestehenden Zustands decke sich nicht mit dem Augenschein, da die Fläche eine riesige vegetationsfreie Baustelle sei. Offensichtlich haben die Bauarbeiten bereits begonnen. Der Sinn des Planverfahrens werde damit negiert, da Einwendungen nicht mehr sinnvoll abgewogen werden können – speziell in den Punkten zum Vegetationserhalt.

Abwägung

Die derzeit stattfindenden Arbeiten auf dem Areal dienen der Beseitigung vorhandener Bodenbelastungen und der Baufeldfreimachung. Diese Arbeiten sind unabhängig vom Verfahrensstand auch ohne Festsetzung eines Bebauungsplans zulässig. Es handelt sich nicht um den Baubeginn der künftigen baulichen Anlagen. Die Erfassung vorhandener Vegetation sowie die Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes vor den erfolgten Arbeiten ist ausführlich im Umweltbericht dargestellt und bei der Planung berücksichtigt worden. Das Verfahren ist entsprechend den gesetzlichen Anforderungen ordnungsgemäß durchgeführt worden. Die öffentlichen und privaten Belange werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Keine Änderung

Nutzungsmaß, Nutzungsmischung, Abstandsflächen

Stellungnahme

Das Entwicklungsgebiet Hauptstadt- und Regierungsviertel sei relativ groß und begründe daher keine städtebauliche Qualität einzelner Projekte. Damit sei die Begründung zur Überschreitung der Nutzungsmaße der BauNVO hinfällig.

Bei anderen Projekten im Entwicklungsbereich wurde die „regelmäßig erlaubte Überschreitung“ bisher auch nie mit dem Entwicklungsbereich begründet, sondern einfach auf den Ausnahmecharakter verwiesen, der natürlich nicht bestehe, wenn er in jedem Plan benannt werde.

Abwägung

Die Überschreitungen der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen setzen besondere städtebauliche Gründe voraus. Diese sind in der Begründung unter II.6.2.1 dargelegt, so dass darauf verwiesen werden kann. Ein in der Rechtsprechung anerkannter besonderer städtebaulicher Grund ist die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 f BauGB. Insofern wird dieser Belang mit herangezogen. Weitere Gründen ergeben sich aus der besonderen Lage des Gebietes sowohl im Umfeld des zentralen Hauptbahnhofes als auch im Zusammenhang mit der Hauptstadtfunktion sowie auch durch den Auftakt des Straßenzuges zur Moltkebrücke unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten bzw. der Berücksichtigung der bestehenden Bebauung. I.Ü. ist darauf hinzuweisen, dass jeder Bebauungsplan entsprechend seiner Erfordernisse begründet wird.

Keine Änderung

Stellungnahme

Eine Wohnnutzung belebe meistens kein Quartier, sondern führe bei Belegung zu Konflikten in Lärmfragen.

Abwägung

Die Annahme, dass eine Wohnnutzung ein Quartier nicht belebt, wird nicht geteilt. Städtebauliches Ziel innerhalb der Entwicklungsmaßnahme ist eine Nutzungsmischung, um einer Verödung entgegen zu wirken. Die Lärmsituation bei Umsetzung der Planung ist bekannt und wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht sowie bei der Planung durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Keine Änderung

Stellungnahme

Die Unterschreitung der Abstandsflächen sei abzulehnen, weil sie nicht sinnvoll begründet werde.

Abwägung

Diese pauschale Unterstellung kann so nicht nachvollzogen werden. Die Unterschreitung der Abstandsflächen ist in der Begründung ausführlich dargestellt (II.6.2.2). Insbesondere die Abstandsflächenunterschreitung an der Grenze zwischen dem Kerngebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf ist aus besonderen städtebaulichen Gründen (bauliche Einfassung, historisches Bauvolumen) erfolgt und entspricht der geschlossenen Bauweise. Die gemäß § 6 BauOBln geschützten Rechtsgüter wurden untersucht und in der Abwägung berücksichtigt. Nachteilige Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden. Die Abstandsflächenunterschreitungen durch die planungsrechtlich zulässigen baulichen Anlagen auf der Fläche für Gemeinbedarf an der Grenze zum Wohngebiet sind als gering einzustufen, da diese ausschließlich die Nordostseite der Wohnbebauung betreffen und insofern kaum Verschattungen verursachen können.

Keine Änderung

Stellungnahme

Die Überschreitung der Traufhöhe sei nicht begründet, sondern verweise auf der Allgemeinheit unbekannte Planungskonzepte.

Abwägung

Im Bebauungsplan werden keine Traufhöhen festgesetzt, sondern die Höhe der baulichen Anlagen wird im Sondergebiet und im Kerngebiet durch die höchstzulässige Oberkante bestimmt und im Übrigen durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Die Oberkante darf ausnahmsweise durch Dachaufbauten überschritten werden, wenn sie u.a. der Aufnahme technischer Einrichtungen dient. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach Art und Umfang in den textlichen Festsetzungen 11 und 12 bestimmt. Die Begründung (vgl. II.6.2.3) bezieht sich auch nicht auf „unbekannte Planungskonzepte“, sondern auf das Kon-

zept selbst. Hierin wird ausgeführt, dass bei Büro- oder gewerblich genutzten Gebäuden regelmäßig mit technischen Aufbauten zu rechnen ist, die für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich sind. Aus städtebaulichen Gründen ist die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen relevant, da sie das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich bestimmen. Untergeordnete Dachaufbauten, die aus optischen Gründen bestimmte Voraussetzungen erfüllen müssen, sind zur funktionsfähigen Realisierung der Gebäude erforderlich. Einer Zulässigkeit stehen keine wesentlichen Gründe entgegen, da sie untergeordnet sind und das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

Die Überschreitungsmöglichkeit ist zudem auf Einzelfälle begrenzt, so dass im Baugenehmigungsverfahren eine Feinsteuerungsmöglichkeit für Aufbauten besteht.

Keine Änderung

Entwicklungsmaßnahme

Stellungnahme

Da die Fläche im Entwicklungsgebiet liegt, hätte der B-Plan schon längst vorgelegt werden müssen. Ohne Anpassung der Entwicklungsziele scheine der Plan daher in einer rechtlichen Grauzone zu liegen.

Abwägung

Entsprechend den Regelungen des Baugesetzbuchs sind im Entwicklungsgebiet ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen. Dies ist im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme im Jahr 1992 mit dem Ursprungsbebauungsplan II-200 erfolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den übergeordneten Planungszielen für das Parlaments- und Regierungsviertel abgeleitet. Die Dauer der Verfahrensdurchführung ergibt sich aus den jeweiligen Erfordernissen. Die Festsetzung dieses Bebauungsplans ist in Kürze beabsichtigt.

Keine Änderung

Kastanienrampe

Stellungnahme

Von den Bedenken, die gegen die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans II-200g zur Beteiligung der Behörden öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch SenStadt X OI vorgetragen wurden, werden folgende aufrecht erhalten:

Längs neben der westlichen Stützwand sei ein 5,0 m breiter Streifen im Bebauungsplan zu kennzeichnen und mit Festsetzungen zu versehen, die beinhalten, dass in dem Streifen keine baulichen Anlagen entstehen dürfen und ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Bau- lastträgers der Rampe bestehen müsse. Der Streifen werde benötigt, um die nach DIN 1076 vorgeschriebenen Bauwerksüberwachungen und -prüfungen sowie Instandsetzungsarbeiten durchführen zu können.

In der aktuell vorliegenden Begründung sei unter anderem unter II.6.6 Öffentliche Grünflächen, im 7. Absatz dargelegt, dass die planungsrechtliche Sicherung der Zugänglichkeit nicht erforderlich wäre, da diese vertraglich gesichert sei. Hierzu ist festzustellen, dass es bisher keinen Vertrag gibt. Die für den Vertrag diesbezüglichen Formulierungen sind zwar im März 2010 von SenStadt X OI zugearbeitet worden, jedoch gäbe es bisher keine Bestätigung.

Abwägung

Die Sicherung der Zugänglichkeit der Kastanienrampe erfolgt über einen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer der Fläche. Die Unterzeichnung des Vertrages wird in Kürze erwartet und erfolgt damit vor Festsetzung des Bebauungsplans.

Keine Änderung

Haushalt und Finanzen

Stellungnahme

Die Senatsverwaltung für Finanzen verweist auf die Stellungnahme vom 16.01.2009 und 02.11.2009, die ihre Gültigkeit behält.

Abwägung

Die genannten Stellungnahmen sind im Rahmen der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangen. Die darin geäußerten Hinweise zu finanziellen Auswirkungen der Planung wurden bei der Abwägung und Planung berücksichtigt und führten zu Ergänzungen in der Begründung, aber nicht zu Änderungen in der Planung.

Keine Änderung

Öffentlicher NahverkehrStellungnahme

Es werde auf eine Stellungnahme vom 20.10.2009 verwiesen. Inhaltlich habe sich an dieser Stellungnahme nichts geändert. In der Stellungnahme hieß es: Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen keine Bedenken. Vorsorglich wird auf den Omnibuslinienverkehr im Planbereich – Alt-Moabit – hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass Arbeiten so ausgeführt werden, dass dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Sollten im Zusammenhang mit Bauvorhaben Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, werde um Kontaktaufnahme gebeten.

Abwägung

Aus der Stellungnahme ergibt sich keine Änderung der Planung.

WasserflächenStellungnahme

Wie bereits im Stellungnahmeschreiben vom 13.10.2010 berichtet, werden die Belange der WSV des Bundes von dem beabsichtigten Bebauungsplan II – 200g nicht betroffen. Das Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin bestätigt, dass bei Einhaltung der Planungsgrenzen dem vorliegenden Entwurf (Stand: 08.04.2010) zugestimmt werde.

Abwägung

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

RichtfunkstreckenStellungnahme

Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Da Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m nicht sehr wahrscheinlich sind, kann daher auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe allgemein verzichtet werden.

Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Insofern wird darauf verwiesen.

Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben wurde eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt.

Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt.

Das Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22.06.2004 sieht für die Verlegung öffentlichen Zwecken dienender Telekommunikationslinien (unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikations-Kabelanlagen) ein unentgeltliches Wegerecht (§ 68 ff TKG) vor.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Konzept für das Innenministerium sieht eine maximale Höhe von ca. 38 m (einschließlich Technikgeschoss), so dass auch unter Berücksichtigung des tiefer gelegenen Geländes eine Bauhöhe von über 20 m über der Straße Alt-Moabit zu erwarten ist. Da empfohlen wurde bei einer Bauhöhe von über 20 m die Lizenznehmer für Richtfunkstrecken zu beteiligen, wurde dies berücksichtigt. In den eingegangenen Stellungnahmen wurde keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung geäußert.

Keine Änderung

Stellungnahme

In den angegebenen Bereichen des Geländes befinden sich keine Kabel bzw. Anlagen der Vodafone D2 GmbH. Vodafone D2 GmbH stimmt den Bauarbeiten nur in diesen Bereich zu. Die Zustimmung erfasst mit ihren Angaben nicht die Belange anderer Bereiche und bezieht sich ausschließlich auf einen begrenzten Zeitraum von 2 Jahren.

Es werde darauf hingewiesen, dass sich die Kabel und Anlagen der Vodafone D2 GmbH oben auf dem Stadtbahnviadukt an der S- und F- Bahnseite in Kabelkanalverlegung befinden.

Abwägung

Die angegebenen Kabelanlagen auf dem Stadtbahnviadukt befinden sich außerhalb des Geltungsbereich, da das Viadukt nicht mehr Teil des Bebauungsplans ist. Die Belange des Bebauungsplans sind daher nicht berührt. Eventuelle Veränderungen sind im Rahmen von Baumaßnahmen mit dem Betreiber abzustimmen.

Keine Änderung

Stellungnahme

Betroffene Richtfunkstrecken werden entsprechend umgeplant.

Abwägung

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planung aus.

Bauhöhen

Stellungnahme

Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr nicht beeinträchtigt, da bis zu einer Höhe von 79,3 m ü NHN seitens der Bundeswehr keine Bedenken bestehen und der Bebauungsplan lediglich Bauhöhen von 69 m plus ggf. 5 m Aufbauten vorsieht. Es bestehen keine Einwände.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde bereits in den Festsetzungen berücksichtigt.

Zuwegung S-Bahnbögen

Stellungnahme

Es werde seitens der DB Services Immobilien GmbH darauf hingewiesen, dass die Stellungnahmen FRI-BLN-II RW TÖB-BLN-09-2206 vom 28.10.2009, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurde, weiterhin ihre Gültigkeit behalte und zu beachten sei.

Ergänzend werde folgendes mitgeteilt:

Die Nutzung der Zuwegung zu den S-Bahnbögen 330 360 an der rückwärtigen Seite sei sicherzustellen; ebenso die Sicherstellung der Nutzung der Zuwegung zu den S-Bahnbögen 330 – 342 (S-Bahnbogen 342 Durchfahrt bis mindestens Ende 2010, da hier noch aktive Mietverträge vorhanden sind, welche erst zum Jahresende beendet sein werden) sowie die Sicherstellung der Nutzung der Entwässerung des S-Bahnviaduktes.

Des Weiteren berücksichtigt diese Stellungnahme nicht die Belange von Bundesbehörden wie dem Eisenbahnbundesamt und dem Bundeseisenbahnvermögen.

Abwägung

Die im Rahmen der TÖB eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen das Bauordnungsrecht sowie die Bauausführung und berührten nicht die Inhalte des Bebauungsplans. Den Hinweisen auf zu erwartende Lärmbeeinträchtigungen im allgemeinen Wohngebiet wurden mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan begegnet.

Die Sicherstellung der Nutzung der S-Bahnbögen ist mit dem Eigentümer abzustimmen. Regelungen im Bebauungsplan bedarf es nicht, zumal die S-Bahnbögen sich außerhalb des Bebauungsplanbereiches befinden. Da Baumaßnahmen für das BMI nicht bis zum Ende des Jahres erwartet werden, sind keine Gefährdungen für die vorhandenen Mietverträge erkennbar.

Es besteht zudem ein Gestattungsvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer (Bund) und der DB AG. Dieser Vertrag regelt in Form von Grunddienstbarkeiten die Zugänglichkeit zum Bahnviadukt, die seitlich herausragenden Bauteile des Viadukts sowie die Entwässerung über das Grundstück.

Keine Änderung

Fazit

Die Abwägung der Stellungnahmen führte zu keiner Änderung der städtebaulichen Gesamtkonzeption oder den Inhalten des Bebauungsplans.

Redaktionell wurde mit Änderungsvermerk vom 06. August 2010 die 10. textliche Festsetzung – analog der Legende – um den rechtlichen Bezug auf § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung für die Abgrenzung des Umfangs für Abweichungen der Baugrenze klarstellend ergänzt. Ein neuer Verfahrensschritt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird hierdurch nicht erforderlich.

Es wird momentan davon ausgegangen, dass die vertraglichen Regelungen (Entwurf vom 09. August 2010) für die Zugänglichkeit des Grundstücks für die Begutachtung und ggf. für Bauarbeiten an den aufragenden Mauern der Kastanienrampe für die zuständigen Stellen des Landes Berlin bis zur Beschlussfassung unterzeichnet werden.

Alle vorgebrachten Stellungnahmen – sowohl die öffentlichen, wie auch die privaten – sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Die Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 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);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Verbindung mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013 in Verbindung mit der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110);

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)

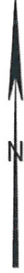
V Anhang

1 Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen der Bundesregierung. Zulässig sind
 - Einrichtungen der Bundesregierung,
 - Büro- und Verwaltungsnutzungen.Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)
3. Im Kerngebiet können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live – Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO)
4. Im Kerngebiet sind Bordellbetriebe und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
5. Im Kerngebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
6. Im Kerngebiet sind Wohnungen bis zu einem Anteil von 20 von Hundert der zulässigen Geschossfläche allgemein zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
7. Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb der Fläche A im ersten Vollgeschoss zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)
8. Im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen mit Ausnahme von Stellplätzen für Protokollfahrzeuge, schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Tiefgaragen und Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)
9. An die Baugrenze darf zwischen den Punkten B und C, bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 6 Abs. 8 BauO Bln)
10. Innerhalb der Fläche für besonderen Nutzungszweck "Gaststätte" kann die Baugrenze bis zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung für Terrassen überschritten werden. Ausnahmsweise kann auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Freisitzfläche (Biergarten) bis zu einer Fläche von 1200 m² zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 Bau NVO und § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
11. Im Sondergebiet können im Einzelfall die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen durch Dachaufbauten überschritten werden, wenn sie
 - eine Grundfläche von insgesamt 840 m² nicht überschreiten,
 - eine Höhe von 5,0 m über der zulässigen Oberkante nicht überschreiten,
 - ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen wie Lüftungsanlagen oder Kühltürmen dienen,
 - die zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird und

- eingehaust werden.
Antennen sind nur ausnahmsweise einzuhausen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 AGBauGB)
- 12. Im Kerngebiet können im Einzelfall die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch Dachaufbauten überschritten werden, wenn sie
 - eine Höhe von 1,5 m über der zulässigen Oberkante nicht überschreiten,
 - ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern oder technischer Einrichtungen wie Aufzugsanlagen oder Lüftungsanlagen dienen,
 - in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten und
 - einhaust werden.(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 AGBauGB)
- 13. Im Sondergebiet sind mindestens 33 von Hundert der Dachflächen extensiv zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 14. Im Sondergebiet sind mindestens 189 einheimische Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 15. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Flächen zum Anpflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätze sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- 16. Im Kerngebiet ist nach Abgang des vorhandenen Laubbaums (Naturdenkmal) ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm nachzupflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 17. Zum Schutz vor Lärm muss im allgemeinen Wohngebiet entlang der Bahnanlage ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Bahnseite abgewandt sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 18. 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, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 19. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D und E sowie zwischen den Punkten F und G ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 20. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 21. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art betreffen, außer Kraft.

Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

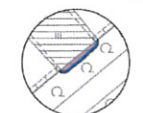
- Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen der Bundesregierung. Zulässig sind:
 - Einrichtungen der Bundesregierung
 - Büro- und Verwaltungsnutzungen
 - Ausnahme: können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- Im Kerngebiet können Vergnügungstätigkeiten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
- Im Kerngebiet sind Bordellbetriebe und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.
- Im Kerngebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig.
- Im Kerngebiet sind Wohnungen bis zu einem Anteil von 20 von Hundert der zulässigen Geschossfläche allgemein zulässig.
- Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb der Fläche A im ersten Vollgeschoss zulässig.
- Im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen mit Ausnahme von Stellplätzen für Protokollfahrzeuge, schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Tiefgaragen und Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden.
- An der Baugrenze darf zwischen den Punkten B und C, bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandslinien nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
- Innerhalb der Fläche für besonderen Nutzungszweck "Gaststätte" kann die Baugrenze bis zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung für Terrassen überschritten werden. Ausnahmsweise kann auf der nicht überbauten Grundstücksfläche eine Freizeitanlage (Biergarten) bis zu einer Fläche von 1200 m² zugelassen werden.

- Im Sondergebiet können im Einzelfall die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen durch Dachaufbauten überschritten werden, wenn sie:
 - eine Grundfläche von insgesamt 840m² nicht überschreiten
 - eine Höhe von 5,0 m über der zulässigen Oberkante nicht überschreiten
 - ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen wie Lüftungsanlagen oder Kühltürmen dienen
 - die zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird
 - eingehaust werden.Antennen sind nur ausnahmsweise einzuhaufen.
- Im Kerngebiet können im Einzelfall die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch Dachaufbauten überschritten werden, wenn sie:
 - eine Höhe von 1,5 m über der zulässigen Oberkante nicht überschreiten
 - ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern oder technischer Einrichtungen wie Aufzugsanlagen oder Lüftungsanlagen dienen
 - in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten
 - eingehaust werden.
- Im Sondergebiet sind mindestens 33 von Hundert der Dachflächen extensiv zu begrünen.
- Im Sondergebiet sind mindestens 189 einheimische Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen und zu erhalten.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Flächen zum Anpflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätze sind nicht zulässig.

- Im Kerngebiet ist nach Abgang des vorhandenen Laubbaums (Naturdenkmal) ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm nachzupflanzen und zu erhalten.
- Zum Schutz vor Lärm muss im allgemeinen Wohngebiet entlang der Bahnlinie ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Bahnseite abgewandt sein.
- 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.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D und E sowie zwischen den Punkten F und G ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und bauliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art betreffen, außer Kraft.

Koordinatensystem Soldner Berlin (Netz 88) Koordinatenverzeichnis		
Punktnummer	Y	X
1	22342,07	21726,97
2	22333,97	21712,40
3	22329,71	21705,69
4	22314,93	21686,76
5	22290,63	21657,89
6	22290,46	21658,01
7	22289,34	21656,64
8	22244,08	21613,24
9	22299,21	21735,93
10	22420,50	21707,99
11	22444,14	21680,60

Nebenzeichnung



Baugrenzen und Art der Nutzung
für das zulässige II.-V. Vollgeschoss

Bebauungsplan II – 200g

für das Gelände zwischen
der Straße Alt-Moabit, Moltkebrücke,
Spree, Verlängerung der Ingeborg-
Drewitz-Allee, Ingeborg-Drewitz-
Allee, der Stadtbahn und
dem Flurstück 447
im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Flächenbezeichnung	1.7 haupt	1.8 haupt	1.9 haupt	2.0 haupt	2.1 haupt	2.2 haupt	2.3 haupt	2.4 haupt	2.5 haupt	2.6 haupt	2.7 haupt	2.8 haupt	2.9 haupt	3.0 haupt	3.1 haupt	3.2 haupt	3.3 haupt	3.4 haupt	3.5 haupt	3.6 haupt	3.7 haupt	3.8 haupt	3.9 haupt	4.0 haupt	4.1 haupt	4.2 haupt	4.3 haupt	4.4 haupt	4.5 haupt	4.6 haupt	4.7 haupt	4.8 haupt	4.9 haupt	5.0 haupt	5.1 haupt	5.2 haupt	5.3 haupt	5.4 haupt	5.5 haupt	5.6 haupt	5.7 haupt	5.8 haupt	5.9 haupt	6.0 haupt	6.1 haupt	6.2 haupt	6.3 haupt	6.4 haupt	6.5 haupt	6.6 haupt	6.7 haupt	6.8 haupt	6.9 haupt	7.0 haupt	7.1 haupt	7.2 haupt	7.3 haupt	7.4 haupt	7.5 haupt	7.6 haupt	7.7 haupt	7.8 haupt	7.9 haupt	8.0 haupt	8.1 haupt	8.2 haupt	8.3 haupt	8.4 haupt	8.5 haupt	8.6 haupt	8.7 haupt	8.8 haupt	8.9 haupt	9.0 haupt	9.1 haupt	9.2 haupt	9.3 haupt	9.4 haupt	9.5 haupt	9.6 haupt	9.7 haupt	9.8 haupt	9.9 haupt	10.0 haupt	10.1 haupt	10.2 haupt	10.3 haupt	10.4 haupt	10.5 haupt	10.6 haupt	10.7 haupt	10.8 haupt	10.9 haupt	11.0 haupt	11.1 haupt	11.2 haupt	11.3 haupt	11.4 haupt	11.5 haupt	11.6 haupt	11.7 haupt	11.8 haupt	11.9 haupt	12.0 haupt	12.1 haupt	12.2 haupt	12.3 haupt	12.4 haupt	12.5 haupt	12.6 haupt	12.7 haupt	12.8 haupt	12.9 haupt	13.0 haupt	13.1 haupt	13.2 haupt	13.3 haupt	13.4 haupt	13.5 haupt	13.6 haupt	13.7 haupt	13.8 haupt	13.9 haupt	14.0 haupt	14.1 haupt	14.2 haupt	14.3 haupt	14.4 haupt	14.5 haupt	14.6 haupt	14.7 haupt	14.8 haupt	14.9 haupt	15.0 haupt	15.1 haupt	15.2 haupt	15.3 haupt	15.4 haupt	15.5 haupt	15.6 haupt	15.7 haupt	15.8 haupt	15.9 haupt	16.0 haupt	16.1 haupt	16.2 haupt	16.3 haupt	16.4 haupt	16.5 haupt	16.6 haupt	16.7 haupt	16.8 haupt	16.9 haupt	17.0 haupt	17.1 haupt	17.2 haupt	17.3 haupt	17.4 haupt	17.5 haupt	17.6 haupt	17.7 haupt	17.8 haupt	17.9 haupt	18.0 haupt	18.1 haupt	18.2 haupt	18.3 haupt	18.4 haupt	18.5 haupt	18.6 haupt	18.7 haupt	18.8 haupt	18.9 haupt	19.0 haupt	19.1 haupt	19.2 haupt	19.3 haupt	19.4 haupt	19.5 haupt	19.6 haupt	19.7 haupt	19.8 haupt	19.9 haupt	20.0 haupt	20.1 haupt	20.2 haupt	20.3 haupt	20.4 haupt	20.5 haupt	20.6 haupt	20.7 haupt	20.8 haupt	20.9 haupt	21.0 haupt	21.1 haupt	21.2 haupt	21.3 haupt	21.4 haupt	21.5 haupt	21.6 haupt	21.7 haupt	21.8 haupt	21.9 haupt	22.0 haupt	22.1 haupt	22.2 haupt	22.3 haupt	22.4 haupt	22.5 haupt	22.6 haupt	22.7 haupt	22.8 haupt	22.9 haupt	23.0 haupt	23.1 haupt	23.2 haupt	23.3 haupt	23.4 haupt	23.5 haupt	23.6 haupt	23.7 haupt	23.8 haupt	23.9 haupt	24.0 haupt	24.1 haupt	24.2 haupt	24.3 haupt	24.4 haupt	24.5 haupt	24.6 haupt	24.7 haupt	24.8 haupt	24.9 haupt	25.0 haupt	25.1 haupt	25.2 haupt	25.3 haupt	25.4 haupt	25.5 haupt	25.6 haupt	25.7 haupt	25.8 haupt	25.9 haupt	26.0 haupt	26.1 haupt	26.2 haupt	26.3 haupt	26.4 haupt	26.5 haupt	26.6 haupt	26.7 haupt	26.8 haupt	26.9 haupt	27.0 haupt	27.1 haupt	27.2 haupt	27.3 haupt	27.4 haupt	27.5 haupt	27.6 haupt	27.7 haupt	27.8 haupt	27.9 haupt	28.0 haupt	28.1 haupt	28.2 haupt	28.3 haupt	28.4 haupt	28.5 haupt	28.6 haupt	28.7 haupt	28.8 haupt	28.9 haupt	29.0 haupt	29.1 haupt	29.2 haupt	29.3 haupt	29.4 haupt	29.5 haupt	29.6 haupt	29.7 haupt	29.8 haupt	29.9 haupt	30.0 haupt	30.1 haupt	30.2 haupt	30.3 haupt	30.4 haupt	30.5 haupt	30.6 haupt	30.7 haupt	30.8 haupt	30.9 haupt	31.0 haupt	31.1 haupt	31.2 haupt	31.3 haupt	31.4 haupt	31.5 haupt	31.6 haupt	31.7 haupt	31.8 haupt	31.9 haupt	32.0 haupt	32.1 haupt	32.2 haupt	32.3 haupt	32.4 haupt	32.5 haupt	32.6 haupt	32.7 haupt	32.8 haupt	32.9 haupt	33.0 haupt	33.1 haupt	33.2 haupt	33.3 haupt	33.4 haupt	33.5 haupt	33.6 haupt	33.7 haupt	33.8 haupt	33.9 haupt	34.0 haupt	34.1 haupt	34.2 haupt	34.3 haupt	34.4 haupt	34.5 haupt	34.6 haupt	34.7 haupt	34.8 haupt	34.9 haupt	35.0 haupt	35.1 haupt	35.2 haupt	35.3 haupt	35.4 haupt	35.5 haupt	35.6 haupt	35.7 haupt	35.8 haupt	35.9 haupt	36.0 haupt	36.1 haupt	36.2 haupt	36.3 haupt	36.4 haupt	36.5 haupt	36.6 haupt	36.7 haupt	36.8 haupt	36.9 haupt	37.0 haupt	37.1 haupt	37.2 haupt	37.3 haupt	37.4 haupt	37.5 haupt	37.6 haupt	37.7 haupt	37.8 haupt	37.9 haupt	38.0 haupt	38.1 haupt	38.2 haupt	38.3 haupt	38.4 haupt	38.5 haupt	38.6 haupt	38.7 haupt	38.8 haupt	38.9 haupt	39.0 haupt	39.1 haupt	39.2 haupt	39.3 haupt	39.4 haupt	39.5 haupt	39.6 haupt	39.7 haupt	39.8 haupt	39.9 haupt	40.0 haupt	40.1 haupt	40.2 haupt	40.3 haupt	40.4 haupt	40.5 haupt	40.6 haupt	40.7 haupt	40.8 haupt	40.9 haupt	41.0 haupt	41.1 haupt	41.2 haupt	41.3 haupt	41.4 haupt	41.5 haupt	41.6 haupt	41.7 haupt	41.8 haupt	41.9 haupt	42.0 haupt	42.1 haupt	42.2 haupt	42.3 haupt	42.4 haupt	42.5 haupt	42.6 haupt	42.7 haupt	42.8 haupt	42.9 haupt	43.0 haupt	43.1 haupt	43.2 haupt	43.3 haupt	43.4 haupt	43.5 haupt	43.6 haupt	43.7 haupt	43.8 haupt	43.9 haupt	44.0 haupt	44.1 haupt	44.2 haupt	44.3 haupt	44.4 haupt	44.5 haupt	44.6 haupt	44.7 haupt	44.8 haupt	44.9 haupt	45.0 haupt	45.1 haupt	45.2 haupt	45.3 haupt	45.4 haupt	45.5 haupt	45.6 haupt	45.7 haupt	45.8 haupt	45.9 haupt	46.0 haupt	46.1 haupt	46.2 haupt	46.3 haupt	46.4 haupt	46.5 haupt	46.6 haupt	46.7 haupt	46.8 haupt	46.9 haupt	47.0 haupt	47.1 haupt	47.2 haupt	47.3 haupt	47.4 haupt	47.5 haupt	47.6 haupt	47.7 haupt	47.8 haupt	47.9 haupt	48.0 haupt	48.1 haupt	48.2 haupt	48.3 haupt	48.4 haupt	48.5 haupt	48.6 haupt	48.7 haupt	48.8 haupt	48.9 haupt	49.0 haupt	49.1 haupt	49.2 haupt	49.3 haupt	49.4 haupt	49.5 haupt	49.6 haupt	49.7 haupt	49.8 haupt	49.9 haupt	50.0 haupt	50.1 haupt	50.2 haupt	50.3 haupt	50.4 haupt	50.5 haupt	50.6 haupt	50.7 haupt	50.8 haupt	50.9 haupt	51.0 haupt	51.1 haupt	51.2 haupt	51.3 haupt	51.4 haupt	51.5 haupt	51.6 haupt	51.7 haupt	51.8 haupt	51.9 haupt	52.0 haupt	52.1 haupt	52.2 haupt	52.3 haupt	52.4 haupt	52.5 haupt	52.6 haupt	52.7 haupt	52.8 haupt	52.9 haupt	53.0 haupt	53.1 haupt	53.2 haupt	53.3 haupt	53.4 haupt	53.5 haupt	53.6 haupt	53.7 haupt	53.8 haupt	53.9 haupt	54.0 haupt	54.1 haupt	54.2 haupt	54.3 haupt	54.4 haupt	54.5 haupt	54.6 haupt	54.7 haupt	54.8 haupt	54.9 haupt	55.0 haupt	55.1 haupt	55.2 haupt	55.3 haupt	55.4 haupt	55.5 haupt	55.6 haupt	55.7 haupt	55.8 haupt	55.9 haupt	56.0 haupt	56.1 haupt	56.2 haupt	56.3 haupt	56.4 haupt	56.5 haupt	56.6 haupt	56.7 haupt	56.8 haupt	56.9 haupt	57.0 haupt	57.1 haupt	57.2 haupt	57.3 haupt	57.4 haupt	57.5 haupt	57.6 haupt	57.7 haupt	57.8 haupt	57.9 haupt	58.0 haupt	58.1 haupt	58.2 haupt	58.3 haupt	58.4 haupt	58.5 haupt	58.6 haupt	58.7 haupt	58.8 haupt	58.9 haupt	59.0 haupt	59.1 haupt	59.2 haupt	59.3 haupt	59.4 haupt	59.5 haupt	59.6 haupt	59.7 haupt	59.8 haupt	59.9 haupt	60.0 haupt	60.1 haupt	60.2 haupt	60.3 haupt	60.4 haupt	60.5 haupt	60.6 haupt	60.7 haupt	60.8 haupt	60.9 haupt	61.0 haupt	61.1 haupt	61.2 haupt	61.3 haupt	61.4 haupt	61.5 haupt	61.6 haupt	61.7 haupt	61.8 haupt	61.9 haupt	62.0 haupt	62.1 haupt	62.2 haupt	62.3 haupt	62.4 haupt	62.5 haupt	62.6 haupt	62.7 haupt	62.8 haupt	62.9 haupt	63.0 haupt	63.1 haupt	63.2 haupt	63.3 haupt	63.4 haupt	63.5 haupt	63.6 haupt	63.7 haupt	63.8 haupt	63.9 haupt	64.0 haupt	64.1 haupt	64.2 haupt	64.3 haupt	64.4 haupt	64.5 haupt	64.6 haupt	64.7 haupt	64.8 haupt	64.9 haupt	65.0 haupt	65.1 haupt	65.2 haupt	65.3 haupt	65.4 haupt	65.5 haupt	65.6 haupt	65.7 haupt	65.8 haupt	65.9 haupt	66.0 haupt	66.1 haupt	66.2 haupt	66.3 haupt	66.4 haupt	66.5 haupt	66.6 haupt	66.7 haupt	66.8 haupt	66.9 haupt	67.0 haupt	67.1 haupt	67.2 haupt	67.3 haupt	67.4 haupt	67.5 haupt	67.6 haupt	67.7 haupt	67.8 haupt	67.9 haupt	68.0 haupt	68.1 haupt	68.2 haupt	68.3 haupt	68.4 haupt	68.5 haupt	68.6 haupt	68.7 haupt	68.8 haupt	68.9 haupt	69.0 haupt	69.1 haupt	69.2 haupt	69.3 haupt	69.4 haupt	69.5 haupt	69.6 haupt	69.7 haupt	69.8 haupt	69.9 haupt	70.0 haupt	70.1 haupt	70.2 haupt	70.3 haupt	70.4 haupt	70.5 haupt	70.6 haupt	70.7 haupt	70.8 haupt	70.9 haupt	71.0 haupt	71.1 haupt	71.2 haupt	71.3 haupt	71.4 haupt	71.5 haupt	71.6 haupt	71.7 haupt	71.8 haupt	71.9 haupt	72.0 haupt	72.1 haupt	72.2 haupt	72.3 haupt	72.4 haupt	72.5 haupt	72.6 haupt	72.7 haupt	72.8 haupt	72.9 haupt	73.0 haupt	73.1 haupt	73.2 haupt	73.3 haupt	73.4 haupt	73.5 haupt	73.6 haupt	73.7 haupt	73.8 haupt	73.9 haupt	74.0 haupt	74.1 haupt	74.2 haupt	74.3 haupt	74.4 haupt	74.5 haupt	74.6 haupt	74.7 haupt	74.8 haupt	74.9 haupt	75.0 haupt	75.1 haupt	75.2 haupt	75.3 haupt	75.4 haupt	75.5 haupt	75.6 haupt	75.7 haupt	75.8 haupt	75.9 haupt	76.0 haupt	76.1 haupt	76.2 haupt	76.3 haupt	76.4 haupt	76.5 haupt	76.6 haupt	76.7 haupt	76.8 haupt	76.9 haupt	77.0 haupt	77.1 haupt	77.2 haupt	77.3 haupt	77.4 haupt	77.5 haupt	77.6 haupt	77.7 haupt	77.8 haupt	77.9 haupt	78.0 haupt	78.1 haupt	78.2 haupt	78.3 haupt	78.4 haupt	78.5 haupt	78.6 haupt	78.7 haupt	78.8 haupt	78.9 haupt	79.0 haupt	79.1 haupt	79.2 haupt	79.3 haupt	79.4 haupt	79.5 haupt	79.6 haupt	79.7 haupt	79.8 haupt	79.9 haupt	80.0 haupt	80.1 haupt	80.2 haupt	80.3 haupt	80.4 haupt	80.5 haupt	80.6 haupt	80.7 haupt	80.8 haupt	80.9 haupt	81.0 haupt	81.1 haupt	81.2 haupt	81.3 haupt	81.4 haupt	81.5 haupt	81.6 haupt	81.7 haupt	81.8 haupt	81.9 haupt	82.0 haupt	82.1 haupt	82.2 haupt	82.3 haupt	82.4 haupt	82.5 haupt	82.6 haupt	82.7 haupt	82.8 haupt	82.9 haupt	83.0 haupt	83.1 haupt	83.2 haupt	83.3 haupt	83.4 haupt	83.5 haupt	83.6 haupt	83.7 haupt	83.8 haupt	83.9 haupt	84.0 haupt	84.1 haupt	84.2 haupt	84.3 haupt	84.4 haupt	84.5 haupt	84.6 haupt	84.7 haupt	84.8 haupt	84.9 haupt	85.0 haupt	85.1 haupt	85.2 haupt	85.3 haupt	85.4 haupt	85.5 haupt	85.6 haupt	85.7 haupt	85.8 haupt	85.9 haupt	86.0 haupt	86.1 haupt	86.2 haupt	86.3 haupt	86.4 haupt	86.5 haupt	86.6 haupt	86.7 haupt	86.8 haupt	86.9 haupt	87.0 haupt	87.1 haupt	87.2 haupt	87.3 haupt	87.4 haupt	87.5 haupt	87.6 haupt	87.7 haupt	87.8 haupt	87.9 haupt	88.0 haupt	88.1 haupt	88.2 haupt	88.3 haupt	88.4 haupt	88.5 haupt	88.6 haupt	88.7 haupt	88.8 haupt	88.9 haupt	89.0 haupt	89.1 haupt	89.2 haupt	89.3 haupt	89.4 haupt	89.5 haupt	89.6 haupt	89.7 haupt	89.8 haupt	89.9 haupt	90.0 haupt	90.1 haupt	90.2 haupt	90.3 haupt	90.4 haupt	90.5 haupt	90.6 haupt	90.7 haupt	90.8 haupt	90.9 haupt	91.0 haupt	91.1 haupt	91.2 haupt	91.3 haupt	91.4 haupt	91.5 haupt	91.6 haupt	91.7 haupt	91.8 haupt	91.9 haupt	92.0 haupt	92.1 haupt	92.2 haupt	92.3 haupt	92.4 haupt	92.5 haupt	92.6 haupt	92
--------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	----