

Begründung zum Bebauungsplan 1-69
für das Gelände zwischen Luisenstraße, Stadtbahn und Spree
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Entwurf
zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Anhang: Textliche Festsetzungen

Inhalt

I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
I.2	Beschreibung des Plangebietes	5
I.2.1	Stadträumliche Bedeutung und Einbindung	5
I.2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
I.2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	8
I.2.4	Geltendes Planungsrecht	9
I.2.5	Verkehrerschließung	9
I.2.6	Technische Infrastruktur	10
I.2.7	Denkmalschutz	10
I.2.8	Natur und Umwelt	11
I.3	Planerische Ausgangssituation	15
I.3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	15
I.3.2	Flächennutzungsplan	16
I.3.3	Landschaftsprogramm	16
I.3.4	Stadtentwicklungsplanungen	18
I.3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	19
I.3.6	Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel“	21
I.3.7	Bezirkliche Bereichsentwicklungsplanung	22
I.3.8	Angrenzende Bebauungspläne	22
I.3.9	Planfestgestellte Bahnflächen	22
I.4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	23
II.	Planinhalt und Abwägung	24
II.1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	24
II.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan und Berücksichtigung gemeindlicher Entwicklungsplanungen	25
II.3	Begründung der Festsetzungen	26
II.3.1	Art der baulichen Nutzung	26
II.3.2	Maß der baulichen Nutzung	30
II.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	35
II.3.4	Verkehrsflächen	39
II.3.5	Festsetzungen zum Immissionsschutz	41
II.3.6	Bindungen für Bepflanzungen	51
II.3.7	Gestaltungsregelungen	52
II.3.8	Nachrichtliche Übernahmen	53
II.4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	53
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	54
III.1	Auswirkungen auf die Umwelt	54
III.1.1	Vorprüfung der Umweltauswirkungen anhand der Kriterien der Anlage 2 BauGB	54
III.1.2	Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt	57
III.1.3	Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt	59
III.1.4	Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene	59
III.1.5	Auswirkungen auf die Immissionsbelastung	60
III.1.6	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	60
III.1.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	60

III.2	Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen, Kinderspielplätzen und Grünflächen	61
III.2.1	Wohnfolgeeinrichtungen	61
III.2.2	Kinderspielplätze	62
III.2.3	Grünflächen	62
III.3	Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange	63
III.4	Auswirkungen auf Denkmale	63
III.5	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	63
IV.	Verfahren	64
IV.1	Aufstellungsbeschluss, Aufstellung gemäß § 13a BauGB	64
IV.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	65
IV.3	Beteiligung der Behörden	67
IV.4	Erneute Beteiligung der Behörden	76
V.	Rechtsgrundlagen	84
	Textliche Festsetzungen – Stand Oktober 2017	85

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die gegenwärtige städtebauliche Situation des Plangebiets zwischen Stadtbahn, Spree und Luisenstraße wird der historischen, stadträumlichen und funktionalen Bedeutung des Ortes für die Gesamtstadt, die Stadtmitte und den Hauptstadtbereich nicht gerecht. Die Bebauung ist in ihrer Gestaltung heterogen, die Reste der Vorkriegsbebauung, die teilweise unter Denkmalschutz stehen, liegen isoliert voneinander ohne städtebauliche und stadtstrukturelle Verknüpfungen, die Grundstücke werden teilweise nicht ihren Lagequalitäten entsprechend genutzt. Bisher noch anders genutzte Teile des Plangebiets werden für den Raumbedarf des Deutschen Bundestages benötigt.

Mit dem Bebauungsplan 1-69 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende städtebauliche Aufwertung des Bereichs und die Sicherung als Standort des Deutschen Bundestages und als gemischt genutztes urbanes Stadtquartier geschaffen werden. Grundlage der Planung ist das Ergebnis eines im Jahr 2009 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs. Ziel der Planung ist insbesondere, das „Band des Bundes“ zu einem östlichen Abschluss zu führen und so die nötigen Erweiterungsflächen für den Deutschen Bundestag bereitzustellen. Im östlichen Teil des Plangebiets wird eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe angestrebt, die zusammen mit den Einrichtungen des Bundes in den städtischen Kontext der Berliner Innenstadt eingebunden werden sollen.

Das Plangebiet liegt zudem im Entwicklungsbereich 'Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel', der am 17. Juni 1993 förmlich festgelegt wurde. In einem Entwicklungsgebiet ist es gemäß § 166 Abs. 1 BauGB erforderlich, Bebauungspläne aufzustellen, um die vorgesehene Entwicklung zu verwirklichen.

Die Realisierung dieser Planungsziele setzt sowohl eine Neuordnung und Ergänzung der Erschließung als auch eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs voraus. Die Anlage neuer Straßen und eine Bebauung entsprechend den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs ist unter den gegenwärtigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB) nicht möglich. Die Neuordnung des Gebiets im Sinne der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erfordert daher die Aufstellung eines Bebauungsplans. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (s. IV.1.1).

I.2 Beschreibung des Plangebietes

I.2.1 Stadträumliche Bedeutung und Einbindung

I.2.1.1 Historische Entwicklung

Bis zur Mitte des 17. Jahrhunderts konzentrierte sich die Siedlungsentwicklung auf die Spreeinsel und das Alt Berliner Stadtgebiet östlich der Spree. Mit der Gründung der Dorotheenstadt im Jahr 1673 begann die Anlage des dem Plangebiet südlich der Spree gegenüberliegenden Stadtteils. Anfang des 18. Jahrhunderts griff die städtische Entwicklung dann auch auf das nördliche Ufer über. Es entstanden tiefe, schräg zum Fluss orientierte Grundstücke, die zunächst nur von der Spree aus erschlossen waren. Aufgrund der Wasserlage siedelten sich hier Gewerbebetriebe und Manufakturen wie Färbereien, Holzhandlungen, Druckereien und Gerbereien sowie die Schiffbaubetriebe an, die der Gegend am nördlichen Ufer der

Spree schließlich ihren Namen gaben. Weiter westlich im Bereich der heutigen Luisenstraße entstand auf breiterem Grundstück eine barocke Gartenanlage mit dem Sommersitz des Grafen Wartensleben. Die heutige Parzellenstruktur des Plangebiets geht teilweise noch auf diese erste Entwicklungsphase zurück.

Nachdem mit dem Bau der Marschallbrücke 1818 der Anschluss an die Dorotheenstadt hergestellt und in geradliniger Verlängerung die Luisenstraße angelegt war, wurde das Gebiet der seit 1832 so genannten Friedrich-Wilhelm-Stadt nach und nach mit Wohnhäusern bebaut, die in der zweiten Jahrhunderthälfte auch entlang des jetzt zur Uferstraße ausgebauten Schiffbauerdamms die vormaligen Gewerbenutzungen weitgehend ersetzen.

Die schnelle Entwicklung Berlins nach der Reichsgründung, die günstige Lage zu den Bahnhöfen und schließlich die Nähe des Reichstagsgebäudes und einiger Ministerien beschleunigten die Entwicklung der Friedrich-Wilhelm-Stadt zu einem innerstädtischen Wohn- und Bürogebiet. Die ältere Bebauung wurde durch höhere Neubauten zunächst an den Blockrändern ersetzt und später durch Aufstockungen, Seitenflügel und teilweise mehrere Rückgebäude verdichtet. Der Bau der Stadtbahn 1882 trennte das heutige Plangebiet von den nördlich anschließenden Quartieren. In der Luisenstraße 32-34 wurde 1887 das Kaiserliche Patentamt im Neo-Barockstil errichtet. Nördlich davon und auf dem Grundstück Schiffbauerdamm 22 bauten die Berliner Elektrizitätswerke 1890 ihre Hauptverwaltung, mit einem Kraftwerk im rückwärtigen Grundstücksbereich; ab 1899 wurde hier die elektrische Hochbahn erstmals erprobt. Neben dem Patentamt und den Baulichkeiten der Elektrizitätswerke sind aus dieser Bauperiode noch die Vorderhäuser Schiffbauerdamm Nr. 12 und Nr. 19 erhalten.

Bis in die Zwischenkriegszeit entwickelte sich die Friedrich-Wilhelm-Stadt zu einem bahnhofsnahe Großstadtviertel mit Hotels, Gaststätten sowie Theater- und Vergnügungsstätten weiter. In den letzten Kriegsmonaten wurden durch Luftangriffe und Straßenkämpfe große Teile des Luisenblocks zerstört. Nach Beräumung und Sicherung der noch nutzbaren Gebäude geriet das Gebiet durch seine Grenznähe und verstärkt nach dem Mauerbau 1961 ins städtische Abseits. Das ehemalige Patentamt wurde als Sitz der Generalstaatsanwaltschaft der DDR umgenutzt. Ende der 1970er Jahre wurde auf den Grundstücken Schiffbauerdamm 13-18 ein langgestrecktes achtgeschossiges Bürogebäude in Plattenbauweise errichtet. Große Teile des Hinterlandes zum Bahnviadukt blieb für Lagerflächen, Parkplätze und Kleingewerbe nur mit eingeschossigen Provisorien oder gar nicht bebaut. Unmittelbar am Spreeufer entstand noch kurz vor der Wiedervereinigung unter Verlegung des Schiffbauerdamms eine Grenzübergangsstelle für die Binnenschifffahrt.

Auf der Grundlage des Bundestagsbeschlusses vom 20. Juni 1991 zur Vollendung der Deutschen Einheit wurde der Luisenblock in die Hauptstadtplanungen und in die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ einbezogen. Das ehemalige Patentamt wurde als nunmehr bundeseigenes Gebäude für Einrichtungen des Deutschen Bundestages saniert, die rückübertragenen Grundstücke der Bewag an verschiedene hauptstadtbezogene Mediennutzungen vermietet und inzwischen an den Bund weiterveräußert. Das zwischenzeitlich durch das Umweltministerium genutzte Bürogebäude Schiffbauerdamm 13-17 steht inzwischen teilweise leer. Auch die rückwärtigen Bereiche des Blocks entlang der Stadtbahn werden noch nicht ihrer zentralen Lage und ihrer beabsichtigten städtebaulichen Funktion entsprechend genutzt.

I.2.1.2 Stadträumliche Bedeutung

Die stadträumliche Bedeutung des Plangebiets liegt in seiner Nähe sowohl zum Kernbereich der Innenstadt um den Bahnhof Friedrichstraße als auch zum Parlamentsviertel um das Reichstagsgebäude sowie zum Berliner Hauptbahnhof. Es gibt direkte Sichtbeziehungen und kurze Wegeverbindungen zum Bahnhof Friedrichstraße, zum Reichstagsgebäude und zu den

beiderseits der Spree gelegenen Neubauten des Deutschen Bundestages. Unmittelbar gegenüber an der Spree liegen das Presse- und Informationsamt des Bundes sowie das Hauptstadtstudio der ARD. In Ost-West-Richtung bildet der Schiffbauerdamm, in Nord-Süd-Richtung die Luisenstraße jeweils einen Teilabschnitt von innerstädtischen Verbindungslinien.

Ortsbildprägend sind die stattlichen Vorderhäuser Schiffbauerdamm Nr. 12 und 19 sowie die denkmalgeschützten Gebäude des früheren Patentamts. Die Neugestaltung der Südseite des Schiffbauerdamms hat zur Inwertsetzung der Spreeansicht beigetragen, jedoch öffnen breite Baulücken den Blick auf heterogene und wenig ansehnliche Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Hinterland dieser Straße.

Aufgrund seiner historischen Entwicklung, seiner Lage im Kern der Innenstadt sowie der noch vorhandenen historischen Gebäudesubstanz verfügt das Plangebiet über große Potentiale für die Entwicklung einer eigenständigen städtebaulichen Identität. Im heutigen Zustand wird das Ortsbild dieser herausgehobenen Lage und Bedeutung jedoch nicht gerecht.

I.2.1.3 Einbindung in die Umgebung

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch das 1882 gebaute Viadukt der Stadtbahn, deren S- und Fernbahngleise etwa 6 m über Geländeneiveau verlaufen. Das Viadukt ist im Grundsatz an zwei Stellen (Bogen 213 und 210) unterquerbar. Jedoch ist nur die Unterquerung am östlichen Ende des Plangebiets öffentlich nutzbar, die gleichzeitig zur Erschließung eines im Blockinnenbereich liegenden, gefangenen Bahngrundstücks und einer privaten Tiefgarage dient und über einen privaten Hofbereich eine Verbindung zur Marienstraße herstellt. Das nördlich der Stadtbahn um die Marienstraße, die Albrechtstraße und die Luisenstraße gelegene Quartier wird geprägt durch einen für eine Innenstadtlage hohen Wohnanteil, teilweise in denkmalgeschützten und sanierten Altbauten, sowie durch Hotels, Gaststätten und Büronutzungen, die u.a. von der Nähe zu den Einrichtungen des Parlaments und der Regierung sowie der Charité profitieren.

Unmittelbar östlich des Plangebiets liegt der Bahnhof Friedrichstraße, einer der wichtigsten Knoten des Regional- und Nahverkehrs im Berliner Raum. Mit der Friedrichstraße selbst ist das Plangebiet durch den Schiffbauerdamm verbunden, der sich östlich der Eisenbahnbrücke zu einem Schwerpunkt der Gastronomie und des Tourismus entwickelt hat. Der Bahnhof selbst ist direkt durch eine Fußgängerbrücke über die Spree angeschlossen. Das Spreeufer ist zugleich ein wichtiger Teil des innerstädtischen Freiraumsystems. Die südlich jenseits der Spree gelegene Dorotheenstadt wird geprägt durch geschlossene Blockstrukturen, in denen fast ausschließlich öffentliche Einrichtungen und Institutionen angesiedelt sind, darunter Büros des Deutschen Bundestages, das Presse- und Informationsamt der Bundesregierung, mehrere Botschaften sowie das Hauptstadtstudio der ARD.

Band des Bundes

Westlich des Plangebiets setzt das von den Berliner Architekten Axel Schultes und Charlotte Frank konzipierte „Band des Bundes“ an, das sich vom 2003 fertig gestellten Marie-Elisabeth-Lüders-Haus über die Spree hinweg mit dem Paul-Löbe-Haus und dem Bundesforum bis zum Kanzleramt und – wiederum über die Spree hinweg – in dessen ummauerten Park hinein fortsetzt. Im Norden und Süden wird dieses Band von vierreihigen Alleen eingefasst.

Der durch die Spree geteilte, auf zwei Ebenen durch den Marie-Elisabeth-Lüders-Steg verknüpfte siebengeschossige Bürokomplex des Deutschen Bundestages ordnet sich mit seinen kammartigen Strukturen und einer gleichmäßigen Traufhöhe von etwa 24 m in das Band des Bundes ein. Er ist durch ein unterirdisches Erschließungssystem mit dem Jakob-Kaiser-Haus und dem Reichstag verbunden; die Zufahrt befindet sich auf der Westseite der Luisenstraße

gegenüber dem Plangebiet. Das Marie-Elisabeth-Lüders-Haus dient im Wesentlichen der Unterbringung der Bibliothek des Deutschen Bundestages. Das Gebäude wird zurzeit zur Luisenstraße hin um zusätzliche Räume für den Deutschen Bundestag erweitert. Der von einem turmartigen Gebäudeteil flankierte neue Haupteingang wird sich an der Luisenstraße unmittelbar gegenüber dem Plangebiet befinden.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept von Axel Schultes und Charlotte Frank setzte das Band des Bundes im Osten bis zum Bahnhof Friedrichstraße fort. Östlich der Luisenstraße kann dieses Konzept jedoch wegen der vorhandenen städtebaulichen Struktur und der denkmalgeschützten Bebauung nicht dem Ideal entsprechend umgesetzt werden. Dazu wurde im städtebaulichen Wettbewerb 2009 durch die Preisträger Kusus und Kusus Architekten, Berlin eine neue schlüssige Idee entwickelt, die Grundlage der weiteren Bauleitplanung geworden ist.

I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-69 (Plangebiet) befindet sich in zentraler Innenstadtlage nahe dem Bahnhof Friedrichstraße im Ortsteil Mitte des Bezirks Mitte von Berlin. Das Plangebiet umfasst die Flächen zwischen der Luisenstraße (Straßenmitte), dem Viadukt der Stadtbahn (Südgrenze des Flurstücks 135 in Flur 921) und der Spree. Es liegt im Bereich der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke der Flur 921, Gemarkung Mitte: 284, 136, 157, 287 (teilweise) sowie 137, 138, 139, 155, 160, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 285, 286, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 385, 386, 463 und 464. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 4,7 ha.

Die Grundstücke Schiffbauerdamm Nr. 12 und Nr. 19 befinden sich in privatem Eigentum. Im Eigentum des Landes Berlin befinden sich die öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich der erst geplanten Verkehrsflächen. Die übrigen Flächen des Plangebiets liegen im Eigentum des Bundes.

I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das annähernd dreieckig begrenzte Plangebiet bietet an seinen Rändern unterschiedliche Ausgangsbedingungen. Besondere Qualitäten weist der südliche Blockrand auf, der zur Spree hin ausgerichtet und gut besonnt ist. Im Norden bildet das S-Bahn-Viadukt eine deutliche Zäsur. Die 33 denkmalgeschützten Viaduktbögen zwischen Schiffbauerdamm und Luisenstraße werden zurzeit überwiegend als Lagerflächen genutzt, bieten jedoch auch Potentiale für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe. Die Nutzfläche der einzelnen Bögen liegt bei etwa 120 – 130 m². Zum Bahnhof Friedrichstraße verbreitert sich das Viadukt, so dass ab Bogen 225 die Nutzflächen bis auf etwa 200 m² zunehmen. Der westliche Blockrand wird geprägt durch die Nutzungen des Deutschen Bundestages beiderseits der Luisenstraße.

Die Bebauung im Plangebiet ist heterogen. Trotz großer Kriegsschäden blieben einige prägende Gebäude des großstädtisch geprägten Stadtquartiers der Zeit um 1900 erhalten. Dazu gehören das frühere Kaiserliche Patentamt, die benachbarten Gebäude der Berliner Elektrizitäts-Centrale, später Bewag (Luisenstraße 35 und Schiffbauerdamm 22), die Vorderhäuser Schiffbauerdamm Nr. 12 und 19 sowie einige gewerblich genutzte Gebäude.

Zur DDR-Zeit gehören neben dem langgestreckten Bürogebäude Schiffbauerdamm 13-17 verschiedene kleinere als Kraftfahrzeughallen oder für Lagerzwecke genutzte Baulichkeiten, ein ehemaliges Rechenzentrum der Energieversorgung sowie die ehemalige Zollstation an

der Marschallbrücke. Ein Teil dieser Bebauung wurde nach Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-69 und im Vorgriff auf dessen Umsetzung 2015/16 abgerissen.

Die Nutzungsstruktur im Plangebiet ist durchmisch, mit einem kleinen gewerblichen Anteil sowie verschiedenen Büronutzungen. Entlang der Luisenstraße werden das ehemalige Patentamt und sein Nachbargebäude Luisenstraße Nr. 35 (Haus 1) durch den Deutschen Bundestag genutzt; ein sechsgeschossiges rückwärtiges Nebengebäude von Nr. 35 (ehemaliges Rechenzentrum, Haus 2) steht leer. In den alten Maschinenhallen der Elektrizitätswerke und in einem zur Bahn hin gelegenen Nebengebäude haben sich verschiedene Unternehmen der Medienbranche angesiedelt, darunter das Hauptstadtstudio des Fernsehsenders RTL sowie die Berliner Redaktionen der Nachrichtenagentur Reuters und mehrerer Tageszeitungen.

Die Gebäude im östlich der Maschinenhalle gelegenen Blockinnenbereich sind größtenteils eingeschossige, in Leichtbauweise errichtete Hallen, die teilweise in schlechtem baulichem Zustand sind, jedoch teilweise noch für Lagerzwecke oder als Garagen, u.a. durch den Deutschen Bundestag genutzt werden. Die dazwischen gelegenen Freiflächen sind fast durchweg versiegelt und dienen als Parkplätze.

Am Schiffbauerdamm werden der sanierte Altbau Nr. 19 sowie der Plattenbau Nr. 13 für Büros genutzt. Der größere Teil des Gebäudes Nr. 13-17 wurde freigezogen und abgerissen. Im sanierten Altbau Nr. 12 unmittelbar am Stadtbahnviadukt gibt es über einer Gaststätte Büros sowie einige Wohnungen. Südlich des Schiffbauerdamms befinden sich Schiffsanleger für Ausflugsschiffe und Sportboote.

I.2.4 Geltendes Planungsrecht

Zurzeit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach den Regelungen des § 34 BauGB. Entsprechend der maßgeblichen näheren Umgebung ist eine sechs- bis siebengeschossige kerngebietstypische Bebauung mit hohem Wohnanteil sowohl entlang der Blockränder als auch im Blockinnenbereich zulässig. Die Weiterführung der Bundesnutzungen auf der Grundlage der Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbs, die maßstäbliche Einbindung der denkmalgeschützten Bebauung sowie die Ergänzung der Erschließung durch neue Verkehrsflächen erfordern jedoch eine über die Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB hinausgehende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung.

I.2.5 Verkehrserschließung

I.2.5.1 Öffentliche Verkehrsmittel

Das Plangebiet ist aus allen Richtungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. An seinem östlichen Rand liegt der S- und Regionalbahnhof Friedrichstraße. Es gibt einen direkten Zugang zum oberen S-Bahnsteig, über den auch die anderen Bahnsteige erreicht werden können. Insgesamt verkehren an diesem Bahnhof sechs S-Bahn- und mehrere Regionalbahnlinien. Die U-Bahnhöfe Friedrichstraße (U 6), Bundestag (U 55) und Brandenburger Tor (U 55) sind vom Zentrum des Plangebiets zwischen 350 m und 500 m entfernt. Das Plangebiet wird darüber hinaus durch Buslinien in der Luisenstraße und Straßenbahnlinien in der Friedrichstraße erschlossen.

I.2.5.2 Individualverkehr

Das Plangebiet wird durch die Luisenstraße und den Schiffbauerdamm für den Fußgänger-, Rad- und Kfz-Verkehr erschlossen. Der Schiffbauerdamm verbindet das Gebiet über die Friedrichstraße (Weidendammer Brücke) im Osten und die Luisenstraße (Marschallbrücke) im Westen mit dem übergeordneten Straßennetz. Die Fahrbahn des Schiffbauerdamms wird

bei etwa 8 m Breite für beidseitiges Parken in Längsrichtung genutzt. Der südliche Gehwegbereich entlang des Spreeufers wurde vor wenigen Jahren neu hergestellt und bietet mit neu gepflanzten Straßenbäumen eine gute Aufenthalts- und Nutzungsqualität. Der nördliche Gehweg ist mit Breiten zwischen 2,7 und 3,5 m für Innenstadtverhältnisse eher schmal. Im westlichen Abschnitt wurde die Straße für den Bau der DDR-Grenzkontrollstelle nach Norden verlegt; dabei wurde auf der Südseite kein Gehweg hergestellt, so dass Fußgänger entlang der Spree hier die Straßenseite wechseln müssen.

Die Luisenstraße ist Teil einer wichtigen innerstädtischen Nord-Süd-Verbindung zwischen Invalidenstraße und Unter den Linden; die Weiterführung über die Wilhelmstraße ist vor der Britischen Botschaft für den Kfz-Verkehr jedoch unterbrochen. Sie weist bei einer Fahrbahnbreite von 12,5 m einen Fahrstreifen je Richtung sowie beidseitige Schutzstreifen für den Verkehr auf. Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr ist die Luisenstraße – südlich der Reinhardstraße - als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) ausgewiesen.

Die bis zu 160 m tiefen Grundstücke des Plangebiets werden derzeit von der Luisenstraße und vom Schiffbauerdamm aus erschlossen.

Unmittelbar östlich des Plangebiets führt eine private Zufahrt durch den Stadtbahnbogen Nr. 210 zur Tiefgarage der Neubebauung Albrechtstraße/ Marienstraße.

I.2.5.3 Fußgänger- und Radverkehr

Der Schiffbauerdamm ist Teil einer das nördliche Spreeufer begleitenden übergeordneten Fußwegeverbindung, die sich im Westen über den Hauptbahnhof nach Moabit, im Osten über neu hergestellte Uferpromenaden zum Monbijoupark fortsetzt. Er dient außerdem als Teil einer uferbegleitenden Radfahrverbindung, da das gegenüberliegende Reichstagufer wenig fahrradfreundlich gepflastert ist. Im Zuge des Projektes „fahrradfreundliches Regierungsviertel“ wurden in der Luisenstraße Schutzstreifen für den Radverkehr markiert, die Teil einer wichtigen innerstädtischen Nord-Süd-Verbindung sind.

I.2.5.4 Ruhender Verkehr

Entlang des Schiffbauerdamms und der Luisenstraße kann beidseitig im Rahmen der Parkraumbewirtschaftung geparkt werden. Außerdem gibt es auf den Grundstücksfreiflächen zurzeit noch eine größere Zahl von Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge.

I.2.6 Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich ist an die Ver- und Entsorgungsnetze für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation sowie Fernwärme (Trasse in der Luisenstraße) angeschlossen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Möglichkeit einer entsprechenden Erschließung der Baugrundstücke bestätigt.

I.2.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich folgende in die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragene Baudenkmale und Gartendenkmale, die nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) geschützt sind und bei der Planung berücksichtigt werden müssen:

Luisenstraße 31 B - 34

Kaiserliches Patentamt, 1887-89 von August Busse (0909896),
Gartenhof Kaiserliches Patentamt (09010108).

Das ehemalige kaiserliche Patentamt gilt wegen seiner repräsentativen Gestaltung als typisches Baudenkmal wilhelminischer Architektur. Von dem 1895 auf dem Nachbargrundstück errichteten Erweiterungsbau sind der Seitenflügel und das Quergebäude erhalten, die ebenfalls unter Denkmalschutz stehen.

Der Gartenhof des Patentamtes (1887-1891) ist als Gartendenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

Schiffbauerdamm 22 (09095895)

Zentralstation der Berliner Elektrizitätswerke Schiffbauerdamm, Kessel- und Maschinenhaus, 1889-1890.

Das backsteinerne Kesselhaus und die Maschinenhalle dokumentieren als letzte erhaltene Teile der vier ersten innerstädtischen Electricitäts-Centralen die Anfänge der Berliner Stromversorgung. An der Ostseite der Maschinenhalle sind noch die Auflagerkonsolen für die Stahlkonstruktion der Versuchsrampe für den elektrischen Hochbahnprototyp zu erkennen.

Luisenstraße, Marschallbrücke (09000703)

1881-1882 von Albert Gottheiner, Umbau 1997-1998 von Benedict Tonon und Gerhard Pichler.

Die Marschallbrücke grenzt mit einem original erhaltenen gusseisernen Fachwerkbogen und Widerlager unmittelbar an das Plangebiet an. Die beiden südlichen Bögen wurden bei dem Umbau 1997-99 durch einen Neubau ersetzt.

Stadtbahntrasse (09011323)

1882, 1912, 1939

Das 1882 fertig gestellte, zwischen 1912 und 1939 umgebaute Stadtbahnviadukt, das mit seinen Backsteinbögen unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzt, ist als Gesamtanlage in das Denkmalverzeichnis eingetragen. Dazu gehören die Brücke über die Luisenstraße und die Brücke über Schiffbauerdamm und Spree, die zum Bahnhof Friedrichstraße überleitet, der als Gesamtanlage ebenfalls unter Denkmalschutz steht.

Marienstraße 1-32, Friedrich-Wilhelm-Stadt

eingetragener Denkmalbereich (09095859)

Das zusammenhängende Ensemble von Wohngebäuden aus der Gründungszeit der Friedrich-Wilhelm-Stadt schließt nördlich des Stadtbahnviaduktes mit den Häusern Luisenstraße 38, Marienstraße 1-17 und Albrechtstraße 12 an das Plangebiet an.

Nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin vom 24. April 1995 sind Denkmale zu erhalten, zu schützen und so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist. Die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild prägend ist, darf nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

I.2.8 Natur und Umwelt

I.2.8.1 Biotoptypen und Baumbestand

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt und weitestgehend überbaut oder durch Stellplätze und Nebenanlagen versiegelt. Die Vegetationsausstattung des Plangebiets wurde im März 2011 vom Büro Spath +Nagel nach den Kategorien der „Beschreibung der Biotoptypen Berlins“ erhoben. Von den etwa 10 % des Plangebiets, die nicht versiegelt sind, wiesen 3 % keinen Vegetationsbestand auf. Die übrigen 7% wurden von Zierbeeten und Ra-

senflächen eingenommen. Diese lagen verstreut im Blockinnenbereich, entlang des Schiffbauerdamms und an der Böschung zur Spree. Spontane Flora war nur spärlich vertreten.

Eine Reihe von 11 Bäumen befand sich unmittelbar hinter dem Bürogebäude Schiffbauerdamm 15, eine weitere Reihe mit 14 Bäumen auf dem Gelände des Medienstandortes im mittleren Bereich des Grundstücks Schiffbauerdamm 20. Weitere 9 Bäume, überwiegend Wildaufwuchs, befanden sich verteilt innerhalb des Blocks. Im Knotenbereich Luisenstraße/Schiffbauerdamm standen auf der Südseite vier kleinere Einzelbäume, nördlich der Einmündung auf dem Grundstück des Bundes acht neu gepflanzte Bäume. Es handelte sich dabei fast ausnahmslos um schnell wachsende Arten (Pappel, Birke, Ahorn) geringen bis mittleren Alters. Ihr naturschutzfachlicher Wert wurde überwiegend als gering, teilweise als mittel eingeschätzt. Im südlichen Seitenraum des Schiffbauerdamms wurden im Rahmen der Neugestaltung 17 Straßenbäume neu gepflanzt, in der Böschung zur Spree stehen einige kleinere Bäume und Gehölze.

Seit dem Zeitpunkt der Biotopkartierung wurde im Vorgriff auf die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans im Zuge von Beräumungsmaßnahmen die Vegetation auf den Flurstücken 138, 279 (tlw.), 295 (tlw.), 296, 297 und 463 beseitigt.

I.2.8.2 Fauna

Der naturferne Charakter des Plangebiets lässt auf eine arten- und individuenarme Fauna schließen. Die ohnehin sehr eingeschränkten Lebensräume sind Beeinträchtigungen durch Emissionen (Autoabgase, Lärm, Staub, nächtliche Beleuchtung) ausgesetzt. Auf Grund des hohen Störungs- und Versiegelungsgrades kann bezüglich der Avifauna nur mit verstädterten Arten gerechnet werden. Dazu gehören z.B. Haussperling, Haustaube, Mauersegler, Hausrotschwanz, Elster und Nebelkrähe. Eine im Zuge der inzwischen erfolgten Abrissmaßnahmen und Gehölzrodungen im östlichen Teil des Plangebiets durchgeführte Untersuchung (Teige, 3.8.2014) zeigte 19 dauerhaft nutzbare Lebensstätten solcher europäischen Vogelarten sowie ein einzelnes Fledermausquartier. Eine Befreiung für ihre Beseitigung wurde unter der Auflage einer Schaffung geeigneter Ersatzlebensstätten erteilt.

Die kleinflächigen isolierten Vegetationsflächen im Plangebiet weisen einen niedrigen bis sehr niedrigen Biotopwert auf. Dies resultiert aus der Häufigkeit des Vorkommens solcher Biotop-typen im Stadtgebiet, der geringen Naturnähe, der geringen Artenvielfalt, der geringen Dauer der Wiederherstellung der Lebensgemeinschaften der Biotope und der ungünstigen Lagebeziehung zu Komplementärbiotopen. Die Bäume im Blockinnenbereich erfüllen in begrenztem Umfang Habitatfunktionen.

I.2.8.3 Geologie und Böden

Das Plangebiet liegt innerhalb des Berliner Urstromtals, dessen Oberfläche von Ablagerungen der Weichsel-Eiszeit und der Nacheiszeit gebildet wird. Der Untergrund besteht aus Sanden, vor allem aus Fein- und Mittelsanden, die mit Geschiebemergel und stellenweise mit mehr oder weniger großen Steinen durchsetzt sind. Im Untergrund des Plangebiets verläuft eine organische Rinne.

Im Umweltatlas Berlin werden die Böden im Plangebiet hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit der niedrigsten Schutzkategorie (geringe Schutzwürdigkeit – Böden ohne besondere Anforderungen) zugeordnet. 90 % des Plangebiets sind vollständig versiegelt, die wenigen unversiegelten Böden bestehen aus umgelagerten natürlichen oder technogenen Substraten wie Sand, Geschiebemergel, Schlacke und Bauschutt. Sie können ökologische Funktionen (Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Lebensraum-, Ertrags- und Archivfunktion, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt) nicht oder allenfalls sehr eingeschränkt übernehmen.

I.2.8.4 Bodenbelastungen

Elf Grundstücke im Plangebiet sind im Bodenbelastungskataster Berlin als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Vor diesem Hintergrund wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt (Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, April 2012). Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass auf den Grundstücken Luisenstraße 36, Luisenstraße 31, Schiffbauerdamm 20 - 21 und Schiffbauerdamm 19, Flurstück 239 Kontaminationen vorhanden sind, von denen jedoch aufgrund des durchgängig hohen Versiegelungsgrades derzeit keine Gefährdungen ausgehen. Übergreifende Grundwasserschäden liegen nicht vor. Bei Entfernung der Versiegelung, z.B. bei Beräumungsmaßnahmen, kann jedoch Handlungsbedarf entstehen. Die Gutachter empfehlen, im Bereich Luisenstraße 36 den Boden bis zu einer Tiefe von 2,5 m abzutragen und fachgerecht zu entsorgen. Auf den übrigen belasteten Flächen soll der Boden in Abhängigkeit von den Anforderungen der jeweiligen Bebauung entfernt werden. Bei fachgerechter Behandlung stehen die festgestellten Bodenbelastungen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen. Die notwendigen Maßnahmen können im Zuge der Beräumung der betroffenen Flächen erfolgen. Für die inzwischen beräumten Teilflächen ist dies im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme bereits erfolgt. Eine Kennzeichnung von Altlastenflächen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

I.2.8.5 Wasserhaushalt

Die Karte der „Versickerung aus Niederschlägen ohne Berücksichtigung der Versiegelung“ (Umweltatlas) zeigt eine theoretische Grundwasserneubildungsrate im Bereich Luisenstraße / Schiffbauerdamm von 200 bis 250 mm im Jahr (etwa 50 % der jährlichen Niederschlagsmenge). Der Grundwasserflurabstand beträgt laut Umweltatlas (Karte „Flurabstand des Grundwassers“, Ausgabe 2010) auf den Flächen am Spreeufer 2 bis 2,5 m, in den übrigen Bereichen 2,5 - 4 m (teilweise auch unter 2,5 m).

Aufgrund des geringen Anteils an bindigen Substanzen in der Deckschicht und des hoch anstehenden Grundwassers besteht im Plangebiet eine besondere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen. Der Beitrag des Plangebiets zur Grundwasserneubildung ist wegen der starken Versiegelung jedoch gering.

I.2.8.6 Klima und Lufthygiene

Der Umweltatlas ordnet die gesamte Berliner Innenstadt mit Ausnahme einiger großer Freiflächen stadtklimatisch der „Zone 4, hohe Veränderung“ zu. Kennzeichnend sind eine hohe Schwülegefährdung und eine geringe nächtliche Abkühlung. Kleinräumig hat die Spree eine entlastende Funktion für das Plangebiet.

Die Belastung durch Luftschadstoffe ist im Plangebiet aufgrund der Lage im Zentrum Berlins hoch. Dies ist Ergebnis der Überlagerung der Immissionen aus den lokalen Quellen Straßenverkehr, Industrie und Hausbrand sowie aus dem überregionalen Ferntransport. Die im Ballungsraum Berlin problematische Belastung mit Feinstaub (PM_{10}) ist dabei in Hauptverkehrsstraßen etwa zur Hälfte auf den überregionalen Ferntransport zurückzuführen; jeweils ein Viertel sind dem lokalen Straßenverkehr und sonstigen Verursachern im Stadtgebiet zuzuschreiben.

Die Hintergrundbelastung mit Luftschadstoffen in der Innenstadt lässt sich unter Berücksichtigung der Messergebnisse des Berliner Luftgütenetzes (BLUME) für die (dem Plangebiet nächstgelegene) Wohngebiets-Messstation Brückenstraße 6 (MC 171) wie folgt beschreiben:

- Dem mehrjährigen Trend folgend sind die PM_{10} -Immissionen gesunken, von $36 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel für 2006 auf $23 \mu\text{g}/\text{m}^3$ 2015. Auch die Anzahl der Überschreitungen des Tagesmittelwertes von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ lag 2015 (16 Tage) deutlich niedriger als von 2006 (36 Ta-

ge). Der Grenzwert liegt bei 35 Tagen.

Die $PM_{2,5}$ -Jahresmittel der Jahre 2012 bis 2015 lagen zwischen 16 und 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ und damit durchgehend unterhalb des seit 2015 einzuhaltenden Grenzwertes von 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

- Beim Stickstoffdioxid (NO_2) hat sich die Immissionssituation auf einen relativ konstanten Wert zwischen 26 und 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ eingependelt. Eine Überschreitung des Stundenmittelwertes von über 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ wurde an der Station Brückenstraße in den letzten Jahren nicht registriert. Der Grenzwert liegt bei 18 Überschreitungen.
- Die Benzol-Immissionen in Berlin sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen. Trotz steigender Verkehrsdichte wirken sich hier die Zunahme des Anteils von Fahrzeugen mit Dreiwegekatalysatoren und die Verringerung des Benzolgehalts im Benzin positiv aus. Der seit 2010 geltende Immissionsgrenzwert für Benzol von 5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ wurde an Messstationen in Berlin nicht überschritten.

Für die südliche Luisenstraße gibt der Umweltatlas (Karte „Verkehrsbedingte Luftbelastung 2009“) folgende Belastungswerte an:

Prognostizierte Jahresmittel der Luftschadstoffbelastungen an der Luisenstraße in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Luft

Straßenabschnitt	NO_2		$PM_{2,5}$		PM_{10}	
	2015	2020	2015	2020	2015	2020
nördlich Adele-Schreiber-Krieger-Str. (Abschnitt 10.710)	26,9	23,3	17,1	16	25,5	24,6
südlich Adele-Schreiber-Krieger-Str. (Abschnitt 7.812)	29,5	24,7	17,5	16	26,3	25,2

Die prognostizierte Verringerung der Immissionsbelastung beruht vor allem aus der vorhergesagten Abnahme des Straßenverkehrs in der Innenstadt und damit voraussichtlich auch im Plangebiet (Gesamtverkehrsprognose Berlin-Brandenburg 2025).

Zu Beurteilung der Erheblichkeit einer Luftschadstoffbelastung ist die 39. BImSchV heranzuziehen, die u.a. Immissionsgrenzwerte für die Belastung mit Stickstoffdioxid (NO_2) und Partikel (PM_{10} und $PM_{2,5}$) enthält, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht überschritten werden dürfen:

Gemittelte Immissionsgrenzwerte für die Belastung mit Luftschadstoffen in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Luft nach der 39. BImSchV

	Stundengrenzwert	Tagesgrenzwert	Jahresgrenzwert
NO_2	200, bei 18 zugelassenen Überschreitungen im Jahr ¹	-	40
PM_{10}	-	50, bei 35 zugelassenen Überschreitungen im Jahr ²	40
$PM_{2,5}$	-	-	25

¹ Bei Einhaltung des Jahresgrenzwertes ist die Wahrscheinlichkeit einer mehr als 18-maligen Überschreitung des Stundengrenzwertes sehr gering

² bei einem Jahresmittelwert von 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Luft kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass der Tagesgrenzwert eingehalten werden kann.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des geringen Vegetationsanteils hat das Plangebiet bezüglich der Schutzgüter Klima und Lufthygiene eine eher belastende als entlastende Wirkung. Wegen des Verkehrsaufkommens in der Luisenstraße ist die Belastung mit Luftschadstoffen dort besonders hoch. Eine Überschreitung der Kurzzeitgrenzwerte von PM_{10} gemäß §39 BImSchV (Überschreitung eines Tagesmittelwertes von 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ an maxi-

mal 35 Tagen im Jahr, umgerechnet auf ein Tagesgrenzwert-Äquivalent von 30 µg/m³) ist nach den vorliegenden Daten für die Luisenstraße jedoch unwahrscheinlich. Auch von einer Einhaltung des Jahres- und das Stundengrenzwertes für NO₂ ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auszugehen.

I.2.8.7 Immissionen

Das Plangebiet wird im Norden durch die Trassen der Stadtbahn und der Fernbahn in Hochlage, im Westen durch die Luisenstraße begrenzt. Der digitale Umweltatlas Berlin (Karte „Straßenverkehrslärm an der Straßenrandbebauung“) zeigt für die Luisenstraße einen Gesamtmitteilungspegel von 65,6 dB(A) tagsüber (6 - 22 Uhr) und 58,3 dB(A) nachts. Die Karte „Schienenverkehrslärm im oberirdischen Schienennetz“ zeigt für den von der angrenzenden Stadtbahn ausgehenden Lärm im Abstand von 25 m zum Stadtbahnviadukt einen Beurteilungspegel tags 71,1 dB(A) und 66,2 dB(A) nachts. Die strategischen Lärmkarten im Umweltatlas (Ausgaben 2008 und 2013) bestätigen diese Werte. Für große Teile des Plangebiets sind beide Lärmquellen relevant. Da der Schiffbauerdamm nicht Teil des übergeordneten Straßennetzes ist, werden für ihn im Umweltatlas keine Werte angegeben. Da die Straße wenig befahren wird, ist derzeit weder tags noch nachts von erheblichen Lärmemissionen auszugehen.

Zurzeit wird das Gebiet (mit Ausnahme des Grundstücks Schiffbauerdamm 12) durch weniger lärmempfindliche kerngebietstypische Nutzungen genutzt. Jedoch werden aufgrund der tief in das Plangebiet hineinwirkenden Schallemissionen der Bahntrasse auch die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Kerngebiete (65/55 dB(A) tags/nachts) flächenhaft überschritten. Zur vertieften Einschätzung der Lärmbelastung mit Blick auf die Ziele des vorliegenden Bebauungsplans wurde ein schalltechnischer Bericht erarbeitet (s. Abschn. II.3.5.1).

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

I.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg 2007 (GVBl. S. 629) werden die übergeordneten landesplanerischen Ziele bestimmt. Für das Plangebiet kommen vor allem die folgenden Grundsätze zur Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung zum Tragen:

- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Hierbei soll unter anderem die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
- In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch den schienengebundenen Personenverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsstruktur orientieren.
- Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden.

I.3.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182) bestimmt die wesentlichen landesplanerischen Festlegungen für die Region. Für das Plangebiet relevant sind vor allem die zentrale und übergeordnete Bedeutung Berlins als Bundeshauptstadt und Metropole im Sinne des übergeordneten Zentrums der Region (Ziel 2.5; Grundsatz 2.6), die siedlungsplanerischen Grundsätze (insbesondere die vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete, Grundsatz 4.1) sowie die einzelhandelsrelevanten Grundsätze (Begrenzung und Konzentration

auf die jeweilige Stufe des zentralen Ortes, Ziel 4.7 und Grundsätze 4.8 - 4.9). Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, zu dessen Binnendifferenzierung die Kommunen große Spielräume haben.

Zurzeit wird ein neuer Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg erarbeitet (LEP HR), der 2019 in Kraft treten soll. Auf der Grundlage eines abgestimmten Entwurfes wurde vom 15. September 2016 bis zum 15. November 2016 die öffentliche Auslegung durchgeführt. Der Entwurf vom 19. Juli 2016 beinhaltet für das Plangebiet keine gegenüber dem LEP B-B veränderten landesplanerischen Festlegungen.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche – Hauptstadtfunktionen (H) - dar. In Bebauungsplänen können unter Beachtung des Vorrangs der Hauptstadtfunktionen auf dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund auch Wohn- und Mischnutzungen entwickelt werden (Förderung der Nutzungsmischung).

Ein großer Teil der nördlich jenseits der Bahn angrenzenden Flächen ist als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dargestellt, ein kleinerer Teil als gemischte Baufläche. Westlich und südlich schließen Sonderbauflächen – Hauptstadtfunktionen (H) und gemischte Bauflächen an. Entlang der Spree stellt der Flächennutzungsplan eine Grünverbindung dar, die sich im Osten und Westen weiter fortsetzt. Wo vorhandene Straßen der Anlage von öffentlichen Grünflächen entgegenstehen, soll die angestrebte Vernetzung durch eine entsprechende Gestaltung der Straßenräume erfolgen. Das Plangebiet liegt im dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

I.3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz, Erholung/ Freiraumnutzung sowie Ausgleichsflächen für das Land Berlin dar. Die im Landschaftsprogramm für das Plangebiet dargestellten Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege beziehen sich im Wesentlichen auf die Lage im dicht bebauten Innenstadtbereich mit Schwerpunkt der Anpassung an den Klimawandel und die daraus abgeleitete Notwendigkeit von kompensatorischen Maßnahmen sowie von Entwicklungszielen

- zur Vermeidung weiterer Belastungen für Wasser, Boden, Luft und belebter Natur,
- zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen und ggf. zu spezifischen Sanierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für beeinträchtigte Bereiche,
- zur Vermeidung der Flächeninanspruchnahme bzw. zur sparsamen und nachhaltig schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Konzipierung neuer Wohn- und Gewerbegebiete
- zum Immissionsschutz,
- zum Erhalt von Vegetationsflächen und zur Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen,
- zur Entwicklung von Freiflächen, Wegeverbindungen und begrüntem Straßenräumen,
- zur hinreichenden Freiraumversorgung und besseren Erschließung vorhandener Freiräume,
- zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität von Straßen und Plätzen sowie zur Schaffung gemeinsam nutzbarer privater Freiräume.

Im Programmplan *Naturhaushalt / Umweltschutz* werden für die bebauten Flächen im Plangebiet die Erhöhung der naturhaushaltwirksamen Flächen durch Entsiegelungen, Dach-,

Hof- und/ oder Fassadenbegrünungen, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, die dezentrale Regenwasserversickerung sowie die Förderung emissionsarmer Heizsysteme genannt. Der Erhalt und die Neupflanzung von Stadtbäumen sollen gefördert und deren nachhaltige Pflege gesichert werden. Weiterhin gilt es, zur Verbesserung der bioklimatischen Situation und der stadträumlichen Durchlüftung klimawirksame Grün- und Freiflächen anzulegen. Eine Erhöhung des Albedo-Wertes städtebaulicher Strukturen und die Vernetzung klimawirksamer Strukturen werden angestrebt.

Das Plangebiet ist sowohl Teil des *Vorranggebiets Luftreinhaltung* mit den Anforderungen: Emissionsminderung, Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils (sowie Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen), als auch Teil des *Vorranggebiets Klima* mit folgenden Anforderungen: Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, Vernetzung von Freiflächen, Sicherung/Verbesserung des Luftaustausches und Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen und Sicherung deren nachhaltiger Pflege, dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen, Verbesserung der lufthygienischen Situation, Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelungen.

Im Programmplan *Biotop- und Artenschutz* ist das Plangebiet als Innenstadtbereich dargestellt, mit den Zielen und Maßnahmen zum Erhalt der Freiflächen sowie Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen, zur Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (durch Hof-, Dach- und Wandbegrünung) und zur Kompensation von baulichen Verdichtungen. Ferner werden die Verwendung und der Erhalt stadtypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie die Bestandssicherung typisch urbaner Arten und die langfristige Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt als Entwicklungsziele benannt.

Im Programmplan *Landschaftsbild* werden für den Innenstadtbereich folgende Ziele und Maßnahmen benannt: Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume, Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten, Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Gewässer, Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden, Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen, Begrünung von Höfen, Fassaden und Dächern, Betonung landschaftsbildprägender Elemente bei der Gestaltung von Freiflächen, Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Die nördlich angrenzende Stadtbahntrasse gilt als Bahnanlage besonderer Gestaltqualität und soll als historisches, städtisches Strukturelement erhalten und entwickelt werden. Die Spree als Teil der Flusslandschaft soll zugänglicher gemacht und die Gestaltqualität der Ufer verbessert werden. Sichtbeziehungen sind zu erhalten und zu entwickeln.

Im Programmplan *Erholung und Freiraumnutzung* zielt die Kategorie „sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“, in die das Plangebiet mit Ausnahme des Uferbereichs zur Spree eingeordnet wird, auf folgende Maßnahmen: Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen, Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung, Entwicklung und Qualifizierung kleiner und quartiersbezogener Grün- und Freiflächen, Entwicklung von Wegeverbindungen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen. Weil das Plangebiet innerhalb der „Flächen mit zentraler Nutzung“ liegt, sollen bei der Entwicklung und Neuanlage von repräsentativen Freiflächen besondere Ansprüche an die Gestalt- und Aufenthaltsqualität gestellt werden.

Das Ufer zur Spree soll als Grünfläche entwickelt werden mit der Zielstellung störende und beeinträchtigende Nutzungen auszulagern, Aufenthaltsqualitäten und Nutzungsvielfalt zu stärken und Kooperationen in der Nutzung und Pflege durch die Förderung bürgerschaftli-

chen Engagements auszubauen, unter Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung und Nutzung sowie der historischen und kulturellen Bedeutung der Grünflächen. Zudem wird die Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage von Grünflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen und der Berücksichtigung einer barrierefreien Gestaltung angestrebt.

Die Vorgaben des Landschaftsprogramms sind im Einzelnen mit den u.a. durch die Darstellung im Flächennutzungsplan und die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs vorgegebenen städtebaulichen Zielen für das Plangebiet abzuwägen.

I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes insbesondere zu den Themenkomplexen Wohnen, Industrie und Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr, Klima sowie Ver- und Entsorgung erarbeitet. Die Stadtentwicklungspläne sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

I.3.4.1 StEP Verkehr

Der am 29. März 2011 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr verfolgt in der Teilstrategie Innere Stadt das Ziel einer Entlastung der Stadträume in der historischen Mitte vom Pkw-Verkehr als Voraussetzung für eine Aufwertung des Lebensraumes Innenstadt. Elemente dieser Strategie sind:

- die Verbesserung des ÖPNV-Angebotes,
- die Dämpfung des Pkw-Zielverkehrs durch Ausdehnung der Parkraumbewirtschaftung,
- die Reorganisation und Bündelung des Kfz-Verkehrs in der Innenstadt zur Vermeidung von Durchgangsverkehr,
- die Förderung der nicht motorisierten Verkehrsarten, u.a. durch Bereitstellung zusätzlicher Flächen für Gehwege, Radverkehrsanlagen und Fahrradstellplätze.

Die Luisenstraße ist im StEP Verkehr als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) ausgewiesen, eine Veränderung dieses Status ist im Zielhorizont 2025 nicht vorgesehen.

Die im Stadtentwicklungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Entwicklung der öffentlichen Verkehrsmittel werden die Verkehrsgunst des unmittelbar am S- und Regionalbahnhof Friedrichstraße gelegenen Plangebiets weiter erhöhen.

I.3.4.2 StEP Wohnen 2025

Der am 8. Juli 2014 beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 definiert in sieben Leitlinien die zentralen Handlungsfelder der Berliner Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik bis zum Jahr 2025 und dient als Orientierungsrahmen für private Investitionen und für öffentliche Vorhaben im Wohnungsbau. Die Leitlinien sehen u. a. vor: den Erhalt der sozialen und funktionalen Mischung und die Gestaltung der Vielfalt in den Wohnquartieren, die Schaffung von Wohnraum für alle Haushalte und Nachfragergruppen, die Berücksichtigung des demografischen und energetischen Wandel sowie eine Entwicklung, die baulich und ökologisch im Gleichgewicht steht.

Der StEP Wohnen identifiziert aus dem Gesamtpotenzial der Wohnungsbaustandorte der Stadt 24 größere Wohnungsneubaubereiche mit kurz- bis mittelfristigem Realisierungshorizont und großem Neubaupotenzial im stadträumlichen Zusammenhang. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines solchen Standorts.

I.3.4.3 StEP Zentren 3

Der Senat hat am 12. April 2011 den "Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3)" beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan legt auf der Grundlage des Flächennutzungsplans die städtischen Zentren Berlins – mit Ausnahme der Nahversorgungszentren – fest. Das Plangebiet liegt danach am Rand des Zentrumsbereichs „historische Mitte“ mit dem Zentrumsbereichskern Friedrichstraße und ist Teil des zugeordneten „zentrentragenden Stadtraums“. Nach der im bezirklichen Zentrenkonzept vorgenommenen Zentrumsabgrenzung (s. I.3.7) liegt es jedoch nicht innerhalb des Zentrumsbereichskerns.

Nach den Steuerungsgrundsätzen des Stadtentwicklungsplans sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in den städtischen Zentren angesiedelt werden, bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist dies anzustreben.

I.3.4.4 StEP Klima

Nach dem Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima, Mai 2011) wird das Bioklima des Plangebiets ebenso wie großer Teile der übrigen dicht bebauten Innenstadt sowohl tags als auch nachts als bioklimatisch belastet eingestuft. Es wird eingeschätzt, dass diese Belastung in den nächsten Jahren noch zunehmen wird, so dass ein prioritärer Handlungsbedarf im Plangebiet und seinem Umfeld besteht. Für Stadtbäume besteht eine potenzielle Empfindlichkeit gegenüber dem Rückgang der Niederschlagsmengen im Sommer. Aktuell und perspektivisch wird jedoch kein prioritärer Handlungsbedarf für das Plangebiet gesehen.

Als Maßnahmen zur bioklimatischen Entlastung und zur Verbesserung der Situation des städtischen Grüns werden ein hitzeangepasster Bau von Gebäuden (z.B. helle Fassadenfarben), Begrünungsmaßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen) die Schaffung und der Erhalt von klimatischer Entlastungsflächen sowie wohnungsnaher Grünflächen, das Ausschöpfen der Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen sowie die Sicherung und Stärkung von Kaltluftbahnen genannt.

In der Analysekarte „Gewässerqualität und Starkregen“ ist das Plangebiet als ein Bereich mit Mischkanalisation ohne hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Der Stauraum in der Mischkanalisation soll hier erweitert und optimal bewirtschaftet werden.

Die weiteren durch den Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne enthalten mit Bezug auf das Plangebiet keine Festlegungen oder Konzepte, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinausgehen.

I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

I.3.5.1 Planwerk Innenstadt und Planwerk Innere Stadt

Das Abgeordnetenhaus hat am 27. Mai 1999 (Drucksache 13/3776) den vom Senat am 18. Mai 1999 beschlossenen Bericht über "Demokratische Verfahren für die Gesamtplanung in der Berliner Innenstadt" als „Planwerk Innenstadt“ zur Kenntnis genommen. Der Senat hat den darin beschriebenen Stand des Planwerks Innenstadt als überbezirkliche Planungsvorgabe beschlossen. Das Planwerk Innenstadt ist somit als beschlossene Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-69 stellt das Planwerk die zu diesem Zeitpunkt bestehende Bebauung dar.

Am 11. Januar 2011 hat der Senat einen Bericht zum Planwerk Innere Stadt an das Abgeordnetenhaus beschlossen. Das neue Planwerk schreibt die Ziele des Planwerks Innenstadt unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher Weiterentwicklungen der Planungsziele fort. Für

das Plangebiet übernimmt das Planwerk Innere Stadt das Ergebnis des 2009 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs (1. Preis Kusus und Kusus, s. I.4).

I.3.5.2 Lärmaktionsplan

In Berlin wurde im Jahr 2008 erstmalig ein Lärmaktionsplan aufgestellt. Er wird durch den Lärmaktionsplan 2013 - 2018 fortgeschrieben, der am 6. Januar 2015 vom Senat beschlossen wurde. Der Plan beinhaltet Strategien und Handlungsempfehlungen für die nächsten Jahre, um die weiterhin zu hohe Verkehrslärmbelastung zu reduzieren.

Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung entsprechend der Umgebungslärmrichtlinie mit den festgelegten Lärmindizes:

- L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex), Lärmindex für die allgemeine Belästigung und
- L_N (Nachtlärmindex), Lärmindex für Schlafstörungen.

Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Eisenbahnlärm (S-Bahn, Fernbahn) und Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm. Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand der Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen, die bereits mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 definiert wurden:

1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts:

Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.

2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts:

Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärmminde-
rungsplanung.

Werden Gebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, in Bereichen geplant, die bereits hohen Geräuschmissionen ausgesetzt sind, muss abgewogen werden, ob planerisch entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen und können, die die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität mindern.

Ein Baustein des fortgeschriebenen Lärmaktionsplans ist die „Handreichung zur umfassenden Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärmminde-
rung“. Darin ist verankert, dass u.a. durch die Lage und Zentralität eines Quartiers, die Qualität seiner Anbindungen sowie schnell erreichbare, attraktive Ruhe- und Grünbereiche ein Ausgleich zu hohen Lärmbelastungen geschaffen werden kann. Im Quartier selbst soll ein Mindestmaß an akustischen Qualitäten (Außenpegel) durch lärmrobuste städtebauliche Strukturen, zur Lärmquelle hin geschlossene Raumkanten, ruhige Seiten für jeden Bebauungsteil / für jede Wohnung und ruhige Außenwohnbereiche an der Lärm abgewandten Seite gesichert werden.

Das Plangebiet liegt weder in einem der zu schützenden „ruhigen Gebiete“ des Lärmaktionsplans noch in einem der Konzeptgebiete für Lärminderungsstrategien Kfz-Verkehr. Zum Schienenverkehr der Deutschen Bahn enthält der Plan keine Empfehlungen, Maßnahmen oder Modellprojekte.

Der Lärmaktionsplan für Berlin ist eine sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Seine Darstellungen sind im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

I.3.5.3 Luftreinhalteplan Berlin 2011 - 2017

Am 18. Juni 2013 wurde der Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017 vom Senat beschlossen, der den Luftreinhalte- und Aktionsplan aus dem Jahr 2005 fortschreibt. Der Luftreinhalteplan strebt insbesondere die weitere Verringerung von Feinstaub an. Die Planung zusätzlicher Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte umfasst die Maßnahmenfelder Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bausektor sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe. Für die Bauleitplanung relevant sind dabei vor allem folgende Zielstellungen:

- Erhalt und Schaffung einer guten Frischluftversorgung sowie guter Ausbreitungsbedingungen besonders für verkehrsbedingte Luftschadstoffe
- verkehrsarme Stadtstrukturen und Förderung des Umweltverbundes (Rad- und Fußverkehr, öffentliche Verkehrsmittel)
- Erhalt und Pflanzungen von Straßenbäumen
- saubere Energieversorgung (auch aufgrund der Lage im Vorranggebiet Luftreinhaltung des Flächennutzungsplans).

I.3.5.4 Leitlinie "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung"

Am 28. August 2014 wurde das "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" veröffentlicht. Eine erste Aktualisierung der Leitlinie erfolgte am 14. April 2015. Auf dieser Grundlage hat der Senat am 16. Juni 2015 den Bericht über die Einführung des "Berliner Modells" beschlossen. Die Leitlinie ist im städtebaulichen Entwicklungsbereich (s.u.) nicht anzuwenden, jedoch wird auch dort ein Anteil an förderfähigen Wohnungen angestrebt.

I.3.6 Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel“

Das Plangebiet liegt im Gebiet der gemäß § 165 BauGB mit Rechtsverordnung vom 17. Juni 1993 förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ (GVBl. S. 268), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23 Februar 2016 (GVBl. S. 74).

Für den Entwicklungsbereich wurden in der Begründung zur o.g. Rechtsverordnung folgende Entwicklungsziele gemeinsam durch den Bund und das Land Berlin niedergelegt:

- Unterbringung von Verfassungsorganen des Bundes,
- Unterbringung ausländischer Missionen und parlaments- oder regierungsnaher Einrichtungen,
- Bereitstellung unterstützender Dienstleistungseinrichtungen und Vermeidung monofunktionaler Strukturen mit Hilfe einer Durchmischung mit Wohnungen und dazugehöriger wohnungsnaher Infrastruktur, privaten Dienstleistungseinrichtungen des Handels, des Handwerks und der Gastronomie, Einrichtungen von Kultur und Wissenschaft,
- Verbesserung der ökologischen Struktur des Gebiets und der Aufenthaltsqualität am Ufer der Spree sowie auf öffentlichen Straßen und Plätzen,
- verkehrliche Anbindung und Erschließung des Gebiets.

Gemäß § 166 BauGB hat die Gemeinde für Entwicklungsbereiche Bebauungspläne aufzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der vorgesehenen Entwicklung zu ergreifen.

Für den Bereich der Entwicklungsmaßnahme hat der Senat am 21. März 1995 im Benehmen mit dem Rat der Bürgermeister gemäß § 4c Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB in der Fassung vom 11.

Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung festgestellt.

Mit der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde 1993 die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH als treuhänderischer Entwicklungsträger vom Land Berlin beauftragt.

I.3.7 Bezirkliche Bereichsentwicklungsplanung

Die vom Bezirk Mitte am 18. November 2004 beschlossene Bereichsentwicklungsplanung stellt den Block zwischen Spree, Luisenstraße und Stadtbahnviadukt als Sondergebiet mit Hauptstadtfunktion dar. Davon ausgenommen ist lediglich das Vorderhaus Schiffbauerdamm 19, das als Standort für Hochschule und Forschung dargestellt ist (dies entspricht jedoch nicht mehr der Nutzung des Gebäudes, das in privatem Eigentum liegt). Die Bereichsentwicklungsplanung wird durch den Fachplan Grün- und Freiflächen (BA-Beschluss vom 2. Dezember 2008, BW-Beschluss vom 18. Juni 2009) präzisiert. Der Plan stellt entlang des Spreeufers einen grünen Hauptweg und eine bezirkliche Grünverbindung dar.

Das am 18. November 2010 durch die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte BVV als sektoraler Fachplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist ebenfalls als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach der Plandarstellung des Konzepts liegt der Luisenblock in unmittelbarer Nähe des Zentrumsbereichs historische Mitte mit dem Zentrumsbereichskern Friedrichstraße, ist jedoch nicht in deren Abgrenzung einbezogen. Nach den im Konzept formulierten Ansiedlungsregeln für Betriebe des Einzelhandels ist damit großflächiger Einzelhandel im Plangebiet unzulässig. Nicht großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² ist nur dann zulässig, wenn er nicht zentrenrelevante Sortimente führt oder nachweislich der Schließung von Nahversorgungslücken dient.

I.3.8 Angrenzende Bebauungspläne

I.3.8.1 Bebauungsplan II-200c „Bundestag“

Westlich der Luisenstraße schließt der am 2. Februar 2006 festgesetzte Bebauungsplan II-200c „Bundestag“ an. Er dient der planungsrechtlichen Sicherung der Flächen für Bundestagseinrichtungen im „Band des Bundes“. Festgesetzt wurde ein Sondergebiet für den Bundestag mit einer maximalen Traufhöhe von 58,2 m über NHN, eine schmale öffentliche Grünfläche entlang der Spree sowie Teile der Straßenverkehrsfläche der Luisenstraße.

I.3.8.2 Bebauungsplan I-210 „Reinhardtstraße“

Für den ebenfalls westlich an das Plangebiet anschließenden Bereich zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans II-200c und dem Stadtbahnviadukt hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 2. Mai 2006 den Bebauungsplan I-210 festgesetzt. Der größere Teil des Geltungsbereichs wird ebenfalls als Sondergebiet Bundestag ausgewiesen. Im Norden entlang des Stadtbahnviadukts wurde die Straßenverkehrsfläche der inzwischen hergestellten Margarete-Steffin-Straße festgesetzt. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs ist ein Kerngebiet festgesetzt.

I.3.9 Planfestgestellte Bahnflächen

Die Flurstücke 137 und 138 gelten als planfestgestellte Bahnflächen. Es besteht das grundsätzliche Erfordernis eines hoheitlichen Entwidmungsaktes als Voraussetzung des Wechsels

der Planungshoheit von der Bahn zur Gemeinde, bevor der Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Die bahninterne Entbehrlichkeitsprüfung als Voraussetzung für eine Entwidmung ist mit positivem Ergebnis abgeschlossen. Außerdem wurden die für die Herstellung der Planstraße 1 erforderlichen Teilflächen der Flurstücke 137 und 138 mit Kaufvertrag vom 26. November 2014 durch das Land Berlin von der DB Netz AG erworben. Die Freistellung durch das Eisenbahn-Bundesamt kann erfolgen, sobald eine genehmigungsfähige Planung für den Umschluss der Entwässerung des Stadtbahnviadukts an ein neues Straßenentwässerungssystem vorliegt. Bis zu diesem Zeitpunkt besteht die Fachplanungshoheit weiter. Teile des Stadtbahn-Viaduktes, die in einer Höhe von etwa 5,0 m über Gelände in das Plangebiet hineinragen, dienen u.a. zur Aufnahme von Oberleitungsmasten und werden als weiterhin betriebsnotwendige planfestgestellte Anlagen der Deutschen Bahn nachrichtlich in die Planzeichnung durch die Nebenzeichnung 5 übernommen (vgl. III.3.8).

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Bereits seit 1990 wurde das Plangebiet aufgrund seiner Lage und seiner Flächenpotentiale in die Suche nach Standorten für Einrichtungen von Parlament und Regierung einbezogen. Es war Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel“. Im Ergebnisbericht wurden den so genannten „Luisenblöcken“ nördlich der Spree bei derseits der Luisenstraße folgende Funktionen zugeordnet:

- Neubebauung unter Berücksichtigung der überkommenen baulichen und landschaftlichen Elemente,
- Entwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur, die Parlaments- und Regierungsnutzungen, private Dienstleistungen, Infrastrukturstandorte, Wohnungsbau und Freiflächen miteinander verbindet,
- Gestaltung einer durchgehenden Spreeuferpromenade - unter Einbeziehung von landschaftlichen und Freiraumelementen sowie Überresten der Grenzanlagen - als Teil einer linearen Freifläche;
- Verbesserung der Freiflächensituation für die Wohnbevölkerung,
- Realisierung von city- und bahnhofsbezogene Dienstleistungen.

Als zusammenfassende Empfehlung formuliert der Bericht: „Der Rand der Friedrich-Wilhelm-Stadt nördlich der Spree weist hohe stadträumliche Qualitäten auf, die es durch eine anspruchsvolle Uferbebauung wiederzugewinnen gilt. Neben dem Erhalt der vorhandenen Wohnungen sollte hier die Chance genutzt werden, parlamentsbezogene Nutzungen und - insbesondere in den bahnhofsbezogenen Bereichen - city-typische Dienstleistungen und auch hochwertigen innerstädtischen Wohnungsbau zu ermöglichen.“ Art und Maß der Bebauung sollten so begrenzt werden, dass wichtige klimatische Austauschbahnen erhalten bleiben und die Freiflächensituation verbessert wird. Die Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel“ wurde am 17. Juni 1993 förmlich festgelegt.

Auch der 1992/93 durchgeführte internationale städtebauliche Ideenwettbewerb „Spreebogen“ bezog die Luisenblöcke ein. Der Entwurf der ersten Preisträger (Axel Schultes und Charlotte Frank, Berlin) definierte die eigenständige, in die Fluss- und Stadtlandschaft gestellte Figur eines Parlament und Regierung vereinigenden Bandes („Band des Bundes“), das sich über rund 1,5 km Länge von der Friedrichstraße über die Luisenblöcke und den inneren Spreebogen bis hin zum Stadtbahnviadukt im Bereich des Moabiter Werders erstreckt und dabei Ost und West sinnfällig verbindet. Für den östlichen Luisenblock sah dieses Konzept die konsequente Weiterführung der für das „Band des Bundes“ charakteristi-

schen Strukturen bis zum Bahnhof Friedrichstraße vor, lediglich unterbrochen durch das denkmalgeschützte Gebäudeensemble Luisenstraße 32-34.

Das Konzept wurde in seinem westlichen Teil bis zur Luisenstraße in den Grundzügen umgesetzt. Die Realisierung des Konzeptes um den Bahnhof Friedrichstraße wurde jedoch nicht weiter verfolgt, so dass es erforderlich wurde, im Block östlich der Luisenstraße einen geordneten Abschluss für das „Band des Bundes“ und zugleich einen Übergang zu den östlich gelegenen städtischen Strukturen zu definieren.

Mit diesem Ziel wurde 2009 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Bund und dem Bezirk Mitte der zweistufige städtebauliche Ideenwettbewerb „Luisenblock Ost“ ausgelobt. Wettbewerbsaufgabe war es, für diesen Bereich eine der Lage und Funktion angemessene Neuordnung der Bebauung, der Erschließung und der Freiflächen zu entwickeln. Dabei waren Erweiterungsmöglichkeiten für den langfristigen Bedarf des Deutschen Bundestages besonders zu berücksichtigen.

Der Entwurf der ersten Preisträger (Kusus + Kusus Architekten, Berlin), der von der Jury zur Umsetzung empfohlen wurde, schließt das Band des Bundes im Osten durch einen parabelförmigen Baukörper ab, der die denkmalgeschützten Gebäude des früheren Elektrizitätswerkes halb umfängt. Ein zur Spree hin offener Stadtplatz, der wiederum die das „Band des Bundes“ begleitenden Alleen zu einem Abschluss bringt, bildet den Übergang zu den Baublöcken eines gemischt genutzten, städtisch geprägten Quartiers.

Das Preisgericht empfahl dem Auslober einstimmig, die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit dem Bebauungsplan zugrunde zu legen. Weiterhin wurde empfohlen:

- Die Figur des Abschlusses für das Band des Bundes als Ganzes und nicht in Baustufen als Fragment zu realisieren,
- die Freiflächen als öffentlich zugängliche Freiflächen zu gestalten und zu widmen,
- einen Flächenabgleich zwischen den potentiellen Erweiterungsflächen des Bundestages und den Flächen des prämierten Wettbewerbsentwurfes vorzunehmen,
- bei einer Reduzierung der Flächen des Deutschen Bundestages die Flächen entlang der Stadtbahn zugunsten einer städtischen Nutzung aufzugeben,
- bei einer ggf. weiteren Reduzierung der Flächen des Deutschen Bundestages die Hofbereiche im Band des Bundes zu vergrößern und nicht die stadträumliche Figur in der Außenwirkung zu schwächen.

Der Wettbewerbsentwurf wurde nachfolgend in Abstimmung mit dem 1. Preisträger weiterentwickelt, um Belange des Deutschen Bundestages, Anforderungen des Lärmschutzes, Abstandsflächenerfordernisse und finanzielle Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Das Grundkonzept des Entwurfs blieb dabei erhalten.

II. Planinhalt und Abwägung

II.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel der Planung ist insbesondere, das „Band des Bundes“ zu einem östlichen Abschluss zu führen und so die nötigen Erweiterungsflächen für den Deutschen Bundestag bereitzustellen. Die zu realisierende Neubebauung soll das Band des Bundes über die Luisenstraße hinweg fortführen und zu einem klar definierten Abschluss bringen, der die denkmalgeschützte Bebauung einbindet und im Norden zur Stadtbahn hin Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Im östlichen Teil des Plangebiets soll auf bisher untergenutzten Flächen ein städtisch geprägtes Baugebiet entstehen. Dieses soll zu den Bahnanlagen hin kerngebietstypische Nutzungen,

insbesondere Büros, in den weniger lärmbelasteten Bereichen mit Blickverbindung zur Spree dagegen Wohnungen mit einem Anteil an förderfähigem Wohnraum, in der Erdgeschosszone auch Läden und Gastronomie aufnehmen. Am östlichen Rand des Plangebiets soll ein gemischt genutzter Altbau erhalten und entlang seiner westlichen Brandwand ergänzt werden.

Mit einem Fußgängerbereich, der von den Nutzungen im Band des Bundes zu den städtisch geprägten Baublöcken überleitet, soll im Zusammenwirken mit nicht überbaubaren Teilen der angrenzenden Baugebiete ein attraktiver und belebter öffentlicher Raum geschaffen werden, der sich zur Spree hin öffnet und im Norden die Verbindung zur neuen Straße entlang der Stadtbahn herstellt. Diese wird außer den neuen Baufeldern auch die Stadtbahnbögen erschließen, die vielfältige Nutzungspotentiale bieten. Im Vorfeld der Stadtbahnbögen soll ein kleiner Platzbereich entstehen, der u.a. durch in den Bögen anzusiedelnde Gastronomiebetriebe genutzt werden kann. Hier befindet sich auch ein Durchgang zum Quartier nördlich der Bahnanlagen.

Entlang der Spree soll die Ufergestaltung als Anlegestelle für Sportschifffahrt mit Aufenthaltsqualitäten fortbestehen. Zur Marschallbrücke hin soll der Schiffbauerdamm auf Flächen der ehemaligen Grenzkontrollstelle wieder auf seine uferbegleitende historische Trasse zurückverlegt werden. Dadurch wird auf seiner Nordseite der Raum frei, um das Band des Bundes in der westlich der Luisenstraße angelegten Flucht zu verlängern.

Mit der Bereitstellung von Neubauf Flächen und der Entwicklung eines innerstädtischen verdichteten Quartiers soll dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gefördert werden. Die Lagegunst des Gebiets, insbesondere die gute Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel, soll für die Realisierung einer innenstadttypischen baulichen Dichte genutzt werden und den Bereich als Wohnstandort stärken. Außerdem sind die Belange der Wirtschaft, der Hauptstadtfunktion und des Tourismus sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung der damit verbundenen Arbeitsplätze durch den Bebauungsplan zu berücksichtigen.

II.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan und Berücksichtigung gemeindlicher Entwicklungsplanungen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP) entwickelt. Die Darstellung des Plangebiets als Sonderbaufläche – Hauptstadtfunktionen (H) erlaubt unter Beachtung des Vorrangs der Hauptstadtfunktionen auf dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund auch die Entwicklung von Kerngebieten und Wohngebieten (Entwicklungsgrundsatz Nr. 2), wie sie im Bebauungsplan 1-69 auf Teilflächen beabsichtigt ist. Hauptstadtfunktionen bleiben im „Band des Bundes“ weiterhin vertreten und erhalten im Rahmen der Bedarfsplanung des Deutschen Bundestages die erforderlichen Erweiterungsflächen.

Der Darstellung einer Grünverbindung entlang der Spree wird auf der Bebauungsplanebene durch die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche des Schiffbauerdamms in einer Breite entsprochen, die die Anlage eines breiten uferbegleitenden Gehwegs und den Erhalt der begrünten Böschung ermöglicht. Die Aufteilung und Gestaltung des Straßenraums ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Bei der Festsetzung von Flächen mit zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben – dazu zählen hier die Kerngebiete – sind die „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen“ vom 1. August 2014 sowie der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 zu berücksichtigen. Danach sollen Baugebiete für großflächige oder für Agglomerationen mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in-

nerhalb der städtischen Zentren entwickelt werden. Nach Maßgabe der Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 3 sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in den städtischen Zentren angesiedelt werden, bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist dies anzustreben; ggf. kann eine Beschränkung von Branchen und eine Begrenzung der Verkaufsfläche in Abhängigkeit von der jeweiligen Versorgungsfunktion des Zentrums und zum Schutz der Versorgungsfunktion umliegender Zentren geboten sein.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Die Größe und der Zuschnitt der bebaubaren Grundstücksflächen im Kerngebiet schließen jedoch unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung 1.2 eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe aus, so dass der Bebauungsplan auch diesbezüglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

Das am 27. Mai 1999 als gemeindliche Entwicklungsplanung beschlossene Planwerk Innenstadt legt für das Plangebiet keine Ziele fest. Dessen Weiterentwicklung durch das Planwerk Innere Stadt folgt wie der Bebauungsplan den Wettbewerbsergebnissen von 2009 und wird somit berücksichtigt.

Eine geringfügige Abweichung vom Nutzungskonzept der BEP Mitte hat sich durch die zwischenzeitlich veränderten Planungsziele für das „Band des Bundes“ ergeben, dessen östlicher Abschluss nach den Ergebnissen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs die Einbeziehung des Grundstücks Schiffbauerdamm Nr. 19 in die Erweiterungsflächen des Bundestags erfordert. Da die geplanten Kerngebiete nach Lage, Größe und Zuschnitt für großflächigen Einzelhandel nicht geeignet sind, ist der Plan mit den Zielen des Zentrenkonzepts Mitte vereinbar.

II.3 Begründung der Festsetzungen

II.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke im Plangebiet, soweit sie nicht für die Herstellung von Verkehrsflächen benötigt werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entsprechend den oben dargelegten Planungszielen als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest.

II.3.1.1 Sondergebiet

Im westlichen Teil des Plangebiets zwischen der Luisenstraße und der geplanten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ setzt der Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bundestag“ fest. Hiermit wird die auf den Grundstücken Luisenstraße 32 - 35 bereits vorhandene Nutzung planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden Erweiterungsflächen auf dem Eckgrundstück Luisenstraße 31A/31B/ Schiffbauerdamm 22, auf Teilen der Grundstücke Schiffbauerdamm 18-21 sowie auf den Grundstücken Luisenstraße 35 und 36 für Zwecke des Bundestages gesichert. Die Abgrenzung des Sondergebiets folgt mit geringfügigen Abweichungen dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs.

Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung wird mit dem Erfordernis begründet, in diesem Teil des Plangebiets dem Erweiterungsbedarf des Deutschen Bundestages Rechnung zu tragen und in untergeordnetem Umfang ergänzende Nutzungen zu ermöglichen, die mit der Zweckbestimmung „Bundestag“ vereinbar sind. Das Gebiet unterscheidet sich damit wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO.

Die Zweckbestimmung des Sondergebiets wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 näher bestimmt. Danach dient das Sondergebiet vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen

des Deutschen Bundestages. Ausnahmsweise können darüber hinaus ergänzend Einrichtungen für die Kinderbetreuung, Büro- und Verwaltungsgebäude, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zugelassen werden. Mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll die Möglichkeit eröffnet werden, unter Berücksichtigung des Vorrangs von Einrichtungen des Bundestages und in Abstimmung mit diesem eine Kinderbetreuungseinrichtung, ergänzende Nutzungen zur Belegung der Erdgeschosszonen sowie bei nicht vollständiger Inanspruchnahme der Sondergebietsflächen durch den Bund - ggf. auch als Zwischennutzung – in untergeordnetem Umfang auch allgemeine Büronutzungen einordnen zu können. Grundsätzlich ist die Zulässigkeit von ergänzenden Nutzungen an ihr Störpotential und ihre Vereinbarkeit mit Sicherheitsbelangen in Bezug auf die Hauptnutzung gekoppelt. Dies wird durch den Deutschen Bundestag geprüft und entschieden. Hinsichtlich möglicher Störwirkungen auf umliegende Nutzungen gestattet die Regelung Einzelfallentscheidungen im Baugenehmigungsverfahren.

II.3.1.2 Kerngebiet

Entsprechend dem Wettbewerbsergebnis soll der nordöstliche Teil des Plangebiets überwiegend Büros und andere kerngebietstypische Nutzungen aufnehmen. Die dem Stadtbahnviadukt zugewandten Teile der Baublöcke südlich der Planstraße 1 sowie das Grundstück Schiffbauerdamm 12 mit einer Erweiterungsfläche werden deshalb gemäß § 7 BauNVO als Kerngebiet festgesetzt. Die Abgrenzung der Kerngebietsteile orientiert sich am Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs.

Im Kerngebiet sind die in § 7 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Dazu gehören neben zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur auch Handelsbetriebe. Um unter Berücksichtigung der „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandels-einrichtungen (AV Einzelhandel)“ vom 1. August 2014 und der Steuerungsgrundsätze des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu vermeiden, wird einschränkend festgesetzt, dass im Kerngebiet Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 1.2). In den Teilflächen des Kerngebiets ermöglicht der Bebauungsplan eine Grundfläche von insgesamt etwa 3.800 m². Davon wären rechnerisch maximal etwa 2.600 m² als Verkaufsfläche nutzbar. Bei dieser Größenordnung ist unter Berücksichtigung der Lage und insbesondere des für Einzelhandel ungünstigen Zuschnitts der bebaubaren Grundstücksflächen und notwendiger Unterbrechungen durch Tiefgaragenzufahrten, Treppenhäuser und Eingangsfoyers für die zwingend festgesetzten oberen Geschosse nicht von einer Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auszugehen.

Die Zulassungsfähigkeit von Vergnügungsstätten wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1.3 auf den Ausnahmetatbestand beschränkt. Spielhallen, Sex-Shows und vergleichbare Einrichtungen schließt der Bebauungsplan dabei gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ganz aus. Der Ausschluss dieser besonderen Formen von Vergnügungsstätten ist erforderlich, um die eng benachbarte Wohnnutzung vor den Auswirkungen zu schützen, die mit einer Ansiedlung dieser Vergnügungsstätten regelmäßig verbunden sind (u.a. Kfz-Verkehr, Werbeanlagen, nächtlicher Betrieb). Auch mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes für eine Erweiterung des Deutschen Bundestages ist eine enge Nachbarschaft von Vergnügungsstätten nicht vereinbar. Darüber hinaus sollen durch diese Einschränkung visuelle Beeinträchtigungen der Straßenräume entlang der Spree und im Umfeld der Nutzungen des Bundes, z.B. durch auffällige Werbeanlagen oder geschlossene Erdgeschosszonen, vermieden werden. Für das allgemeine Wohngebiet ist eine entsprechende Beschränkung nicht erforderlich, da die genannten Betriebe hier generell unzulässig sind.

Die allgemeine Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO wird mit der textlichen Festsetzung 1.2 auf den Ausnahmetatbestand beschränkt.

Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass die Lärmproblematik gelöst wird (s. III.3.5.1).

Wohnungen sind in Kerngebieten gemäß Baunutzungsverordnung (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig, sofern der Bebauungsplan keine darüber hinausgehende Zulässigkeitsregelung nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO trifft. Aufgrund der erheblichen Immissionsbelastungen durch die Bahntrasse wird jedoch entlang der Planstraße 1 sowie im Kerngebiet östlich dieser Straße die Zulässigkeit von Wohnungen auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO auf den Ausnahmetatbestand beschränkt (textliche Festsetzung Nr. 1.2). Die Bewohner müssen hier den zulässigen Störgrad eines Kerngebiets hinnehmen. Die Ausnahmeregelung ist jedoch erforderlich, damit im Einzelfall geprüft werden kann, ob und unter welchen Vorkehrungen in Anbetracht der hohen verkehrsbedingten Lärmbelastungen in diesen Teilen des Kerngebiets die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können.

Die rückwärtig an diesen Gebäuderiegel anschließenden Gebäudeteile sind dagegen immissionsseitig für die Unterbringung von Wohnungen geeignet und können eine sinnvolle Funktionsergänzung zur planungsrechtlich gesicherten überwiegenden Wohnnutzung im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet darstellen. Deshalb regelt der Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung 1.2, dass Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses hier allgemein zulässig sind. Kerngebietstypische Nutzungen, insbesondere zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur sollen jedoch hier ebenfalls möglich sein; die Einforderung eines Wohnanteils oder eine Einbeziehung in das allgemeine Wohngebiet wären daher mit dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar.

Über bedingte Festsetzungen wird die Aufnahme der Wohnnutzung unter den Vorbehalt gestellt, dass die auf dem jeweiligen Grundstück vorgelagerte Blockrandbebauung entlang der Planstraße 1 bereits errichtet ist und die dahinter gelegenen Bauflächen vor einem direkten Eintrag von Schienenverkehrsemissionen der Stadtbahntrasse schützt. (vgl. III.3.5.1).

Die Zweckbestimmung des Kerngebiets ist trotz Einschränkung des nach Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungskatalogs (vor allem Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten) und der für untergeordnete Teilbereiche (ab dem zweiten Vollgeschoss) festgesetzten allgemeinen Zulässigkeit der Wohnnutzung gewahrt, da kerngebietsprägende Nutzungen wie Gebäude zur Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur im gesamten Kerngebiet uneingeschränkt zulässig bleiben und keine Nutzung ganz ausgeschlossen wird. Selbst bei einer vollständigen Ausnutzung der Zulässigkeitsregelung bliebe der Umfang der Wohnnutzung mit 5.500 m² von 25.300 m² im Kerngebiet insgesamt möglicher Geschossfläche (22 %) der gewerblichen Nutzung im Kerngebiet deutlich untergeordnet. Aufgrund der Nachfrage auch nach Büroflächen und unter Berücksichtigung sinnvoller zukünftiger Grundstückszuschnitte in den Blöcken ist eine vollständige Ausschöpfung des theoretisch möglichen Wohnflächenanteils jedoch unwahrscheinlich.

II.3.1.3 Allgemeines Wohngebiet

Die nach Südwesten ausgerichteten Teile der nicht für Einrichtungen des Bundestags in Anspruch genommenen Baugebiete werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ziel der Planung ist es, auch hier im Kernbereich der Innenstadt einen Wohnanteil zu sichern, der zu einer urbanen Mischung und Belebung des Gebiets auch außerhalb der Bürostunden beiträgt und die Nachfrage nach Wohnungen in der Innenstadt bedient.

Für den Begriff des Wohngebäudes ist es nicht erforderlich, dass sich in ihm ausschließlich Wohnungen befinden. Unter Wohngebäuden sind solche Gebäude zu verstehen, die ganz oder teilweise Wohnzwecken dienen. Insoweit kann es sich auch um Gebäude handeln, die neben Wohnungen auch andere im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen aufnehmen, vorausgesetzt, die Wohnnutzung ist im Verhältnis zu den anderen Nutzungen nicht nur von untergeordneter Bedeutung.

Ein begrenzter und wohngebietsverträglicher Gewerbeanteil, wie er im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, soll auch in Wohngebäuden innenstadttypisch möglich sein. Deshalb bleiben alle in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulassungsfähig. Auch die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO, d.h. die Nutzung einzelner Räume für Bürozwwecke, Kanzleien o.ä. wird nicht beschränkt. Vor allem zum Fußgängerbereich hin sowie am Schiffbauerdamm soll in Anbetracht der besonderen stadträumlichen Qualitäten eine wohngebietsverträgliche Nutzungsmischung unter Einbeziehung von Gastronomie und Dienstleistungen ermöglicht werden. In der konkreten Situation ist die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben oder Tankstellen so unwahrscheinlich, dass es dazu keiner Regelung im Bebauungsplan bedarf.

Zur Wahrung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen im Hinblick auf den Lärmschutz trifft der Bebauungsplan die notwendigen Festsetzungen (s. III.3.5.1). Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse in den Wohnungen werden durch die im Bebauungsplan ermöglichte Bebauungsdichte und punktuelle Überdeckung von Abstandsflächen nicht in Frage gestellt (s. III.3.2.4 und III.3.3.3). Die Auswirkungen der Wohnbebauung auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen und Grünflächen werden in Abschn. III.2 erläutert.

Festsetzung zur sozialen Wohnraumförderung

In Anwendung von § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB wird im Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 1.4 zur sozialen Wohnraumförderung getroffen. Danach dürfen im allgemeinen Wohngebiet nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30% der in diesen Wohngebäuden zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. In Analogie zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, das im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht anwendbar ist, soll mit dieser Festsetzung erreicht werden, dass das Plangebiet einen Beitrag zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen leistet, da in diesem Sektor ein hoher Bedarf besteht und es Ziel der Stadt Berlin ist, auch in der Innenstadt entsprechende Wohnungsangebote zu entwickeln.

Die Notwendigkeit der Festsetzung folgt aus § 1 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung und damit insbesondere die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum zu berücksichtigen sind. Es soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur auch im Innenstadtbereich möglich bleibt. Die Festsetzung folgt außerdem dem in § 1 Absatz 5 BauGB verankerten Grundsatz, dass Bebauungspläne eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen.

Eine tatsächliche Inanspruchnahme von Fördermitteln und eine daraus resultierende Mietpreisbindung kann durch den Bebauungsplan nicht festgeschrieben werden. Ggf. werden diesbezüglich ergänzende vertragliche Regelungen mit den künftigen Entwicklern der Bauflächen im allgemeinen Wohngebiet zu treffen sein.

Ausnahmsweise können im allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die nach Satz 1 der textlichen

Festsetzung erforderlichen Geschossflächen in anderen Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet hergestellt werden. Diese Ausnahmeregelung eröffnet die Möglichkeit einer räumlich gebündelten Errichtung der nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.4. erforderlichen Geschossfläche für förderfähige Wohnungen, bietet aber über die Ausnahmeregelung Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen der Einzelfallprüfung.

II.3.2 Maß der baulichen Nutzung

II.3.2.1 Sondergebiet

Im Sondergebiet „Bundestag“ wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen sowie einer Begrenzung der oberhalb einer festgesetzten Traufhöhe zulässigen Gebäudeteile (textliche Festsetzung Nr. 2.1) bestimmt. Bei denkmalgeschützten Gebäuden wird auf die Festsetzung einer Oberkante verzichtet; dort kann durch die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sichergestellt werden, dass öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Die festgesetzte Traufhöhe von 58,2 m entspricht der im Bebauungsplan II-200c für das „Band des Bundes“ westlich der Luisenstraße festgesetzten Traufhöhe, die zugleich annähernd der dort tatsächlich realisierten Gebäudehöhe entspricht. Damit soll eine durchgehend einheitliche Höhenentwicklung der Neubauten des Bundestages beiderseits dieser Straße gewährleistet werden.

Durch Festsetzung einer GRZ von 0,65 in Verbindung mit der festgesetzten Oberkante wird dem Flächenbedarf des Deutschen Bundestages Rechnung getragen. Bei einer Fläche des Sondergebiets von 22.400 m² ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von 14.560 m². Davon sind 4.310 m² mit Baudenkmalen überbaut, die zusammen eine Bruttogeschossfläche von 15.950 m² haben. Die verbleibenden 10.250 m² überbaubarer Grundstücksflächen können nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Traufhöhe und zur Oberkante mit ggf. acht Vollgeschossen überbaut werden, wobei eine weitere Bebauung entsprechend der textlichen Festsetzung 2.1 in Verbindung mit der Nebenzeichnung Nr. 2 oberhalb der Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante von der Baugrenze zurückgesetzt zulässig ist. Auf den nicht durch Baudenkmale belegten Teilen des Sondergebiets wird unter der Annahme einer Bebaubarkeit mit sieben Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten Traufhöhe und eines achten Geschosses auf 80% der überbaubaren Fläche die Realisierung von rund 79.950 m² Geschossfläche ermöglicht; zusammen mit den Bestandsflächen in den Baudenkmalen kann somit im Sondergebiet eine Bruttogeschossfläche von insgesamt 95.900 m² realisiert werden. Dies reicht aus, um die Bedarfsfläche des Deutschen Bundestages in Höhe von 42.000 m² (netto) zu realisieren. In der Summe der Regelungen zum Maß der Nutzung ergibt sich im Sondergebiet eine rechnerische GFZ von 4,35.

Mit der Grundflächenzahl von 0,65 soll weiterhin sichergestellt werden, dass in dem Baugebiet nutzbare Freiflächen entstehen. Eine vollständige Überbaubarkeit wird auch durch die Anforderungen des Denkmalschutzes ausgeschlossen, die einen Anbau an für das Erscheinungsbild der Denkmale wichtige Fassaden ausschließen und den Erhalt des Gartendenkmals voraussetzen. Auch die Bestands-GRZ auf den mit Denkmalen bebauten Teilflächen des Sondergebiets liegt bei rund 0,65.

Mit der festgesetzten Oberkante wird in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 2.1 und der Nebenzeichnung Nr. 2 eine deutlich hinter die Baugrenzen zurückgesetzte Bebauung ermöglicht, die die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 5 m überschreitet. Diese Bebauung soll deutlich hinter die aufsteigenden Fassaden zurücktreten, von der jeweils anliegenden Ver-

kehrfläche städtebaulich nicht wirksam werden, in den Blockinnenbereichen die Belichtung nicht weiter einschränken und auch aus der Entfernung, z.B. vom südlichen Spreeufer aus gesehen, in einem maßstäblich ausgewogenen Verhältnis zur Traufhöhe der Gebäude stehen. Deshalb wird textlich bestimmt, dass eine Bebauung oberhalb der festgesetzten Traufhöhe in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenzen zurückgesetzt werden muss. Damit soll zugleich eine Überschreitung der bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen vermieden werden.

Um notwendige technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Geländer oder Abdeckungen von Lichtschächten oder auch die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen, kann im Einzelfall ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante um bis zu 2,0 m zugelassen werden. Um die optische Wirkung solcher Dachaufbauten auf den Straßenraum und von weiter entfernten Blickpunkten aus möglichst gering zu halten, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 ferner bestimmt, dass solche technischen Aufbauten in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baulinien bzw. Baugrenzen zurücktreten müssen. Im Rahmen der Einzelfallprüfung von beantragten Ausnahmen können weitere Aspekte der Stadtbildverträglichkeit geprüft werden.

II.3.2.2 Allgemeines Wohngebiet und Kerngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet WA und im Kerngebiet MK (mit Ausnahme der Kerngebietsfläche östlich der Planstraße 1) wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), und einer maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen bestimmt. Damit soll dem Wettbewerbsentwurf folgend eine Bebauung mit sechs bis sieben Vollgeschossen entlang der Blockränder unter Freihaltung ausreichend belichteter und von Lärmeinwirkungen soweit wie möglich abgeschirmter Hofbereiche ermöglicht werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 im WA und 0,7 im MK so festgesetzt, dass dem Wettbewerbsentwurf entsprechend eine geschlossene Blockrandbebauung unter Freihaltung des Blockinnenbereichs ermöglicht wird. In Verbindung mit den weiteren Regelungen zum Maß der Nutzung ergibt sich eine rechnerische GFZ von 4,67 im Kerngebiet und 3,50 im allgemeinen Wohngebiet.

Im allgemeinen Wohngebiet und in den Teilen des Kerngebiets, die nicht parallel zur Planstraße 1 und zum Stadtbahnviadukt ausgerichtet sind, wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die Oberkante für bauliche Anlagen mit 56,0 m als Höchstmaß und 52,5 m über NHN als Mindestmaß festgelegt. Dies entspricht einer Höhe von 19,0-22,5 m über dem Gehwegniveau, das im Mittel bei 33,5 m über NHN liegen wird. Damit soll die für die Berliner Innenstadt typische Höhenentwicklung sichergestellt werden, wie sie sich östlich der Stadtbahn am Schiffbauerdamm fortsetzt und die innerstädtischen Spreeufer in weiten Bereichen, auch gegenüberliegend am Reichstagufer prägt. Sie liegt mindestens 2,2 m unter der festgesetzten Traufhöhe im „Band des Bundes“, das hier seinen Abschluss finden und dessen besondere Bedeutung auch durch eine größere Höhenentwicklung städtebaulich hervorgehoben werden soll.

Für die Gebäudeteile im Kerngebiet parallel zum Stadtbahnviadukt wird eine höhere Oberkante von 59,0 m als Mindestmaß und 60,5 m als Höchstmaß festgesetzt; das entspricht etwa 25,5 m bzw. 27,0 m über dem zukünftigen Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen. Die Mindesthöhe ist zum Schutz des allgemeinen Wohngebiets vor den Lärmeinwirkungen des Bahnverkehrs erforderlich, da nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens nur so die notwendige Lärmabschirmung gewährleistet werden kann (s. II.3.5.1). Durch Festsetzung eines darüber hinausgehenden Höhenspielraums soll die notwendige Flexibilität für die konkrete Bauplanung gewährleistet werden. Die Mindesthöhe kann auch durch eine Attika erreicht werden.

Ergänzend wird für diesen Bereich eine Traufhöhe von 56,0 m festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Gebäudeteile oberhalb davon gegenüber den Baugrenzen in einem Winkel von maximal 60° zurücktreten müssen; bei Ausschöpfung der festgesetzten Oberkante entspricht dies einem Rücksprung von 2,5 m. Damit soll die Bebauung trotz der aus Lärmschutzgründen erforderlichen größeren Höhenentwicklung in den städtebaulichen Zusammenhang der übrigen Blockteile und der umgebenden Bebauung eingebunden werden, für die eine Höhe von maximal 22,5 m über Gehwegniveau charakteristisch ist. Zudem ist ein Zurücktreten der Bebauung oberhalb der Traufhöhe erforderlich, um Überdeckungen von bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen auf der Straßenverkehrsfläche und in den Blockinnenbereichen zu vermeiden (s. III.3.3.3).

Der Bebauungsplan ermöglicht damit Gebäude mit sieben Vollgeschossen unter Berücksichtigung heute üblicher Geschosshöhen: Im Wohngebiet 4 m im ersten Vollgeschoss, 3 m in den weiteren Vollgeschossen; im Kerngebiet entlang der Planstraße 1 4 m im Erdgeschoss, 3,75 m in den weiteren Vollgeschossen, jeweils zuzüglich von 0,5 m für den oberen Gebäudeabschluss; im Sondergebiet „Bundestag“ erlaubt die um die um 2,7 m höhere Oberkante entsprechend größere Geschosshöhen oder ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes mögliches achttes Vollgeschoss oberhalb der festgesetzten Traufhöhe. Die Höhe einzelner Geschosse ist jedoch mangels Rechtsgrundlage nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Im Kerngebiet östlich der Planstraße 1 wird eine enge Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen vorgenommen, da in diesem kleinen Baufeld praktisch keine Spielräume für die Anordnung der Baukörper offen gehalten werden können. Durch die textliche Festsetzung 2.5 wird klargestellt, dass sich die zulässige Grundfläche hier durch die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ergibt. Die festgesetzte Oberkante entspricht der im allgemeinen Wohngebiet und ist ebenso begründet.

II.3.2.3 Überschreitung der GRZ durch unterirdische bauliche Anlagen

Um die stadtgestalterisch erwünschte Anordnung von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen (soweit diese sich dafür eignen) unterhalb der Geländeoberfläche zu fördern und im Sondergebiet den Sicherheitsanforderungen des Deutschen Bundestages Rechnung zu tragen, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück lediglich unterbauen, bis zu einer GRZ von 0,8 im allgemeinen Wohngebiet, von 0,9 im Kerngebiet und 1,0 im Sondergebiet überschritten werden darf.

II.3.2.4 Überschreitung der Obergrenzen für Nutzungsmaße gem. § 17 BauNVO

Nutzungsmaße in den einzelnen Baufeldern

Baugebiet	festgesetzte GRZ	Innerhalb der OK mögliche Vollgeschosse	rechnerische GFZ	zum Vergleich: Obergrenze gem. § 17 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet	0,5	7	3,50	0,4/1,2
Kerngebiet südwestlich der Planstraße 1	0,7	7	4,67	1,0/3,0
Kerngebiet östlich Planstraße 1	(rechn.: 0,83)	7	5,80 ¹	1,0/3,0
Sondergebiet „Bundestag“	0,65	8 ²	4,3 ²	0,8/2,4

¹ bei Erhalt des Bestandsgebäudes (6 Geschosse) liegt die GFZ bei 5,1.

² Annahme: Die Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen und nur 2-5 Geschosse aufweisen, bleiben so erhalten, auf den übrigen Flächen werden im Rahmen der zulässigen GRZ und Oberkante 8 Vollgeschosse realisiert; wobei das achte Vollgeschoss gemäß textlicher Festsetzung 2.1 zurückzustaffeln ist und deshalb mit 80% der überbaubaren Fläche angesetzt wird.

Die Tabelle zeigt, in welchem Umfang in den Baugebieten die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Nutzungsmaße GRZ und GFZ überschritten werden. Da im Bebauungsplan eine GFZ nicht festgesetzt wird, zeigt die Tabelle die innerhalb der festgesetzten Oberkanten mögliche Geschosszahl und die danach im Rahmen der GRZ rechnerisch mögliche GFZ unter Berücksichtigung von den für Teile des Sondergebiets und des Kerngebiets festgesetzten zurückgesetzten Baugrenzen oberhalb der festgesetzten Traufhöhe.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sowohl hinsichtlich der höchstzulässigen GRZ als auch der GFZ überschritten, im Kerngebiet und im Sondergebiet hinsichtlich der GFZ. Eine Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO dann zulässig, wenn städtebauliche Gründe dafür vorliegen und die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe für die Überschreitung der Nutzungsmaße der BauNVO

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans 1-69 ist eng an den Ergebnissen eines städtebaulichen Wettbewerbs orientiert, der gemeinsam vom Bund, von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und vom Bezirk Mitte getragen wurde. Die Fortsetzung des „Bandes des Bundes“ und die Realisierung einer städtischen Blockrandbebauung in innenstadttypischer Traufhöhe war ein wesentliches Wettbewerbsergebnis. Die im Wettbewerb als städtebaulich verträglich beurteilten Dichtewerte werden im Bebauungsplan räumlich konkretisiert, jedoch nur entlang des Stadtbahnviaduktes aus Gründen des Lärmschutzes leicht überschritten.

Es ist erklärtes Ziel des Plangebers, das auch in den zwischen dem Bund und dem Land Berlin vereinbarten Zielen für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ (s. I.3.6) seinen Ausdruck findet, im Plangebiet eine städtische Nutzungsmischung unter Einschluss des Wohnens zu realisieren. Gerade hier bietet sich die Chance, neue Bewohner für die Innenstadt zu gewinnen. Dieses Ziel ist mit den in § 17 BauNVO formulierten Dichtewerten nicht realisierbar, u.a. weil aufgrund der Immissionssituation durch Schließung der Bebauung mit einer bahnseitigen Gebäudehöhe (Oberkante) von mindestens 59,0 m über NHN und in den übrigen Teilen des Kerngebiets und des allgemeinen Wohngebiets mit einer Mindesthöhe von 52,5 über NHN ruhige Innenbereiche geschaffen werden müssen, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Das Wettbewerbsergebnis hat gezeigt, dass in den beiden Baublöcken, in denen ein Wohnanteil vorgesehen ist, eine städtebaulich attraktive Bebauung mit qualitätvollen, auf die Spree sowie auf angemessen dimensionierte private Innenbereiche ausgerichteten Wohnungen realisiert werden kann.

Das Plangebiet liegt in einem bereits seit langem städtisch genutzten, gut erschlossenen, bahnhofs- und citynahen Bereich im Zentrum der Metropole. In dieser Lage ist schon aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB eine hohe Ausnutzung von Bebauungspotentialen der Innenentwicklung städtebaulich geboten. Dies entspricht auch den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplans, die dem Flächenrecycling und dem Vorrang der Innenentwicklung eine hohe Bedeutung beimessen. Im Sondergebiet ist darüber hinaus die denkmalgeschützte Bebauung zu berücksichtigen, die in Teilbereichen die Nutzungsmaße der BauNVO überschreitet.

Auch die stadtwirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme wäre bei Verzicht auf die im Plan vorgesehene Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO vor dem Hintergrund des erforderlichen Aufwandes für die städtebauliche Neuordnung und Reaktivierung des Gebiets (Verlegung des Schiffbauerdamms, Verlagerung bestehender Nutzungen, Bau von Erschließungsstraßen und Platzflächen, umfangreiche Abrissmaßnahmen) in Frage gestellt, so dass der städtebauliche Missstand einer in großen Teilen nicht lagegerechten Fehlnutzung eines gut erschlossenen Innenstadtbereichs voraussichtlich fortbestehen würde. Dabei geht es nicht um die wirtschaftliche Verwertung einzelner Grundstücke, sondern um die Umsetzbarkeit einer für die Gesamtstadt bedeutsamen Maßnahme der Stadtentwicklung.

Ausgleichende Umstände

Die Überschreitung der Dichteobergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird in ihren Auswirkungen u.a. durch die attraktive Uferlage an der Spree im Zentrum Berlins mit Blick aus den meisten Wohnungen sowie aus Teilen der übrigen Baugebiete über das Wasser auf das gegenüberliegende Ufer ausgeglichen. Dadurch ist zugleich eine gute Belüftung des Gebiets sichergestellt. Die Grünflächen des Spreebogenparks und des Großen Tiergartens sowie die westlich und östlich an das Plangebiet anschließenden Uferpromenaden entlang der Spree sind fußläufig in geringer Entfernung erreichbar.

Ausgleichende Maßnahmen

Als ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO wird der Fußgängerbereich zusammen mit den angrenzenden nicht überbaubaren Teilflächen der Baugebiete im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin“ als Platzfläche hergestellt und mit Bäumen bepflanzt. Der langfristige Erhalt dieser Platzgestaltung wird, soweit erforderlich, vertraglich gesichert werden.

Eine ausgleichende Maßnahme (in Entwicklung aus dem FNP) ist weiterhin die teils im Vorgriff auf die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets bereits durchgeführte, teils im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme noch vorgesehene Neugestaltung des Schiffbauerdamms mit einem breiten uferseitigen Gehweg, einer begrüntem Böschung zum Ufer und beidseitigen Baumpflanzungen, durch die insbesondere im bisher uferseitig bebauten westlichen Abschnitt (ehemalige Zollstelle, inzwischen abgerissen) eine neue Qualität des Straßenraums und der Uferzone erreicht wurde bzw. noch wird. Weitere Maßnahmen werden durch die textlichen Festsetzungen zur gärtnerischen Anlage der Blockinnenbereiche, zur Erdabdeckung von Tiefgaragen sowie zur Dachbegrünung gesichert.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und bedarf auch im Hinblick auf die gleichzeitige punktuelle Verkürzung der bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen einer besonderen Überprüfung. In einem Übersichtsplan für das gesamte Plangebiet werden deshalb ausgehend von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächentiefen dargestellt. Die Vereinbarkeit der wenigen durch den Bebauungsplan ermöglichten Verkürzungen von Abstandsflächen mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird in Abschn. III.3.3.3 überprüft. Danach sind ausreichende Besonnungs- bzw. Belichtungsverhältnisse der Wohn- und Arbeitsstätten durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht in Frage gestellt. Mit einem Mindestabstand von 18,0 m zwischen einander gegenüberliegenden Gebäuden sind darüber hinaus ausreichende Sozialabstände im Sinne des Wohnfriedens gewährleistet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen für die Wohn- und Kerngebiete die Möglichkeit der Bereitstellung nutzbarer Freiflächen auf den Grundstücken, z.B. für die Anlage von privaten Kinderspielflächen und für die wohnungsnaher Erholung, im Grundsatz sicher. Die Nutzbarkeit der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für solche Zwecke wird durch den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen gewährleistet, die Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind auf Tiefgaragen und - nur ausnahmsweise zulässige - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO beschränkt.

Zum Schutz gegen von den Straßen und Bahnanlagen ausgehende Emissionen trifft der Bebauungsplan die notwendigen Festsetzungen. Auch die im Bebauungsplan gesicherten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und die festgesetzten Pflanzbindungen tragen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Der entsprechende Nachweis wird in Kap. III.1 dieser Begründung geführt.

Sonstige öffentliche Belange

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch eine leistungsfähige Verkehrsbedienung durch öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, S-Bahn und Regionalbahn in unmittelbarer Nähe, außerdem Bus- und Straßenbahnhaltstellen), den Neubau der Planstraße 1, den Umbau des Schiffbauerdamms und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend in Tiefgaragen befriedigt. Da sich die im Rahmen des Schallgutachtens bei der zuständigen Fachbehörde abgefragte künftige Verkehrsbelastung der Luisenstraße insgesamt deutlich verringern wird, kann von einer verträglichen Abwicklung des bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden vergleichsweise geringen zusätzlichen Verkehrs ausgegangen werden. Sonstige öffentliche Belange oder anderweitige Rechtsvorschriften, die dem festgesetzten Nutzungsmaß entgegen stehen, sind nicht erkennbar.

II.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

II.3.3.1 Bauweise

Für das Wohngebiet und das Kerngebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird bestimmt, dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, mit Ausnahme der Gebäude entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Sowohl die vorhandene Bebauung als auch das städtebauliche Konzept für die Neubebauung sind durch geschlossene Blockränder gekennzeichnet. Durch die Festsetzung soll gewährleistet werden, dass neue Gebäude an vorhandene oder durch beabsichtigte Grundstücksteilungen entstehende Grundstücksgrenzen herangebaut werden, keine exponierten Brandwände entstehen und aus Lärmschutzgründen abgeschlossene Hofbereiche entstehen. Eine Teilung der Bauflächen in mehrere Grundstücke und damit Investitionseinheiten soll auch in den relativ kleinen Baublöcken des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden, so dass aus den genannten Gründen eine entsprechende Festsetzung der Bauweise erforderlich ist.

Im Sondergebiet ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich, da Grundstücksteilungen, die zu städtebaulich unverträglichen Situationen führen würden, nicht zu erwarten sind.

II.3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Flächen im Sondergebiet sind im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl zwischen den festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar. Wo Belange des Denkmalschutzes eine Freistellung von Gebäudefassaden erfordern, werden diesen Fassa-

den vorgelagerte Flächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt; im Übrigen gelten die Bestimmungen des Denkmalrechts. Entlang des Schiffbauerdamms und des Fußgängerbereichs wird das Sondergebiet durch eine Baulinie abgegrenzt. Damit soll die im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs festgelegte besondere Bebauungsform gesichert werden, die das „Band des Bundes“ weiterführt und im Osten mit einer parabelähnlichen Kurve abschließt, deren städtebauliche Prägnanz durch ein Vor- oder Zurücktreten einzelner Bauteile verloren gehen würde.

Für die beiden Baublöcke nordöstlich des Fußgängerbereichs wird durch Baulinien, Baugrenzen und Festsetzung der Bauweise eine Randbebauung vorgegeben, wobei die beiden Baublöcke entlang der Planstraße 1 miteinander verbunden werden. Damit soll sichergestellt werden, dass große zusammenhängend bebaute Bereiche entstehen, die in Verbindung mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise und einer Oberkante baulicher Anlagen als Mindestmaß die Anordnung vom Verkehrslärm abgewandter Aufenthaltsräume und wohnungsbezogener Freiflächen ermöglicht. Die Tiefe der Baufelder ist so gewählt, dass zur Gliederung der Gebäude in begrenztem Umfang Vor- und Rücksprünge möglich bleiben. Eine vollständige Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksfläche ist im Rahmen der festgesetzten GRZ nicht möglich.

Im Südwesten zum Fußgängerbereich hin werden Baulinien festgesetzt, die die Bauform des gegenüberliegenden Bundestagsneubaus aufnehmen und die Umsetzung der für den Übergang vom „Band des Bundes“ in den städtisch geprägten Bereich im Wettbewerb gefundene besondere städtebauliche Lösung sicherstellen. Weitere Baulinien zur äußeren Umgrenzung der Baufenster im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet dienen ebenfalls der Umsetzung der im Wettbewerb gefundenen städtebaulichen Lösung und sollen darüber hinaus die aus Lärmschutzgründen erforderliche Ausbildung in sich geschlossener und miteinander verbundener Baublöcke sicherstellen. Dabei kann gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen z.B. für architektonische Gliederungen und Loggien um bis zu 2,0 m hinter die Baulinie zugelassen werden, sofern ihr Anteil ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet (textliche Festsetzung Nr. 2.3). Damit sollen solche für eine Wohnnutzung typischen Gestaltungselemente ermöglicht werden, ohne dass der städtebaulich angestrebte Gesamteindruck der Bauform verloren geht; dies ist bei der Gewährung von Ausnahmen zu beachten.

Um die städtebaulich erwünschte Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen zu begünstigen, wird in nicht überbaubaren Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets, des Kerngebiets und des Sondergebiets die Anlage von Tiefgaragen allgemein zugelassen. In der Planzeichnung sind diese Bereiche entsprechend gekennzeichnet. Hier können somit auch größere Tiefgaragen mit ihren Zufahrten entstehen, die aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung einer Regelung im Bebauungsplan bedürfen. Auch bei dem Bau von Tiefgaragen auf den dafür privilegierten Flächen ist die mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 im allgemeinen Wohngebiet und 0,9 im Kerngebiet zu beachten. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2.2 klargestellt.

In dem kleinen Kerngebiet im Osten des Geltungsbereichs wird durch Baugrenzen in enger Baukörperfestsetzung eine überbaubare Grundstücksfläche festgelegt, die den Umrissen des zu erhaltenden Bestandsgebäudes folgt, einen Erweiterungsbau entlang der Brandwand zur Planstraße 1 hin ermöglicht und ein Heranrücken an die Stadtbahntrasse verhindert, um Probleme der bestehenden Lärmbelastung nicht zu verschärfen.

II.3.3.3 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Demnach beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden das 0,4-fache der Wandhöhe (H), gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3,0 m. Die Abstandsflächen müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen, sie dürfen öffentliche Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen bis zu deren Mitte überdecken (§ 6 Abs. 2 BauO Bln).

Die bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung. Sofern die in der Bauordnung Berlin festgelegten Abstände eingehalten werden, kann diesbezüglich von der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden, so dass kein zusätzlicher Abwägungsbedarf besteht.

Unterschreitungen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen

Der Bebauungsplan trifft durch die Festsetzung von Baulinien bzw. – östlich der Planstraße 1 – von engen Baukörperausweisungen im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet ausdrückliche Festsetzungen im Sinne von § 6 Abs. 5 BauO Bln, die abschnittsweise geringere Abstandsflächen ermöglichen, als nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) geboten. Im Sondergebiet handelt es sich dagegen – mit Ausnahme der Baudenkmale – nicht um Baukörperausweisungen, so dass dort im Rahmen der Bauplanung Lösungen zu entwickeln sind, die mit dem Bauordnungsrecht vereinbar sind. Um den Belangen des Bundes Rechnung zu tragen wird jedoch durch die textliche Festsetzung Nr. 2.4 als ausdrückliche Festsetzung gem. § 6 Abs. 5 BauO Bln bestimmt, dass zwischen den Punkten I9, I11 und I12 (entlang des Stadtbahnviadukts und des nördlichen Fußgängerbereichs) sowie entlang der Luisenstraße bis zur festgesetzten Traufhöhe an die Baugrenze herangebaut werden darf.

Die Festsetzung geringerer Abstandsflächentiefen ist gerechtfertigt, wenn städtebaulich begründete besondere planerische oder bauliche Situationen vorliegen und die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter in der Abwägung berücksichtigt werden. Sie müssen mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die planerische Abwägung eingestellt werden. Insbesondere ist eine Prüfung der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Den Umfang der ermöglichten Abstandsflächenverkürzungen verdeutlicht ein Abstandsflächenplan, der für das Plangebiet - mit Ausnahme der innerhalb des Sondergebiets gelegenen Bereiche (s.o.) - auf Grundlage der höchstzulässigen Gebäudeoberkanten die bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen darstellt und durch den Bebauungsplan ermöglichte Unterschreitungen kennzeichnet. Der Abstandsflächenplan zeigt, dass es entlang der Planstraße 1 und von Teilen des Fußgängerbereichs zu Überschreitungen der Straßenmitte sowie zwischen den Kerngebieten beiderseits der Planstraße 1 und im Nordwesten des Fußgängerbereichs zu Überdeckungen von Abstandsflächen kommt. Die mit den Bebauungsplanfestsetzungen ermöglichten Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen führen, wie im Folgenden für die einzelnen Bereiche dargelegt, jedoch nicht zu einer Verletzung der Schutzziele des Abstandsflächenrechts.

Überschreitungen der Straßenmitte im Bereich der Planstraße 1

Die Abstandsflächen der Bebauung im Sondergebiet und im Kerngebiet überschreiten die Mitte der Planstraße 1 um bis zu 3,5 m. In dem Teilabschnitt, der dem Stadtbahnviadukt gegenüber liegt, kommt es jedoch zu keiner Überdeckung mit der Abstandsfläche der aufgehenden Mauer des Viadukts. Da nicht davon auszugehen ist, dass dort bauliche Anlagen mit größerer Höhe realisiert werden, ist eine solche Überdeckung auch zukünftig ausgeschlos-

sen. Probleme der Belichtung sind nicht anzunehmen. Die Ziele des Abstandsflächenrechts bleiben insofern gewahrt.

Gegenüber dem Kerngebiet östlich der Planstraße 1 kommt es auf einer Länge von 32,0 m zu einer Überdeckung der bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen um 2,0 m. Dies ist städtebaulich begründet mit den Zielen, die im städtebaulichen Wettbewerb gefundene Blockgeometrie zu realisieren, für das Wohn- und Kerngebiet einen möglichst großen und ruhigen Blockinnenbereich zu ermöglichen und für das östliche Kerngebiet eine Anbaumöglichkeit zur Abdeckung der exponierten Brandwand sicherzustellen, die eine gewisse Mindesttiefe haben muss, um ein privates Bauvorhaben zu ermöglichen. Wohnnutzungen sind in den Kerngebieten beiderseits der Planstraße 1 nur ausnahmsweise zulässig. Die Gewährung einer Ausnahme kann an den Nachweis einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Wohnungen gebunden werden. Für die Beurteilung einer möglichen Beeinträchtigung der Arbeitsverhältnisse im Kerngebiet ist nicht die Besonnung, sondern die Frage der ausreichenden Belichtung von Arbeitsräumen relevant. Diese kann unter Berücksichtigung der Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung durch ausreichend große Fenster sichergestellt werden.

Überschreitungen im Nordwestabschnitt des Fußgängerbereichs

Im nordwestlichen Abschnitt des Fußgängerbereichs überschreitet die Abstandsfläche der östlich gelegenen Wohn- und Kerngebiete die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche um 3,5 m und die Grenze des Sondergebiets und damit künftige Grundstücksgrenze um 0,5 m. Durch den Bebauungsplan ist öffentlich-rechtlich gesichert, dass die auf das künftige Fremdgrundstück fallende Abstandsfläche nicht überbaut werden kann. Die Abstandsfläche der geplanten Neubebauung im Sondergebiet liegt auch bei Ausschöpfung der festgesetzten Traufhöhe und Oberkante vollständig auf dem eigenen Grundstück. Es kommt jedoch zu einer Überdeckung der Abstandsflächen um 0,9 m. Die Verkürzung der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche ist städtebaulich begründet mit den Zielen, die im städtebaulichen Wettbewerb gefundene Blockgeometrie zu realisieren und für das Wohn- und Kerngebiet einen möglichst großen und ruhigen Blockinnenbereich zu ermöglichen.

Durch die relativ geringfügige Überdeckung der Abstandsflächen wird die Besonnung von Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet nicht beeinträchtigt, da zu den für die Beurteilung relevanten Zeitpunkten der Tag- und Nachtgleiche und Mitte Januar eine Besonnung der nach Nordwesten ausgerichteten Gebäudeseite aus Richtung Westsüdwest auch bei Einhaltung der Abstandsflächen nicht gegeben wäre. Bei einem weiterhin gesicherten Gebäudeabstand von 18,0 m sind die ausreichende Belichtung und Belüftung der durch die Unterschreitung der Abstandsflächen betroffenen Räume nicht beeinträchtigt. Für die Beurteilung einer möglichen Beeinträchtigung von Arbeitsverhältnissen im Sondergebiet ist nicht die Besonnung, sondern die Frage der ausreichenden Belichtung der Arbeitsräume relevant. Diese kann unter Berücksichtigung der Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung durch ausreichend große Fenster sichergestellt werden.

II.3.3.4 Beschränkung der Überbaubarkeit durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen und Garagen wird auf Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt (textliche Festsetzung Nr. 3.1), was im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet angesichts der getroffenen engen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche einem Ausschluss nahe kommt. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um öffentlich wirksame Grundstücksfreiflächen (z.B. das Vorfeld des allgemeinen Wohngebiets zum Fußgängerbereich) als unverbaute und von abgestellten Fahrzeugen freie Bereiche zu sichern und ihre hochwertige Ge-

staltung zu ermöglichen. In den Blockinnenbereichen ist der Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen vor allem erforderlich, um ausreichende Flächen für Kinderspiel- und Aufenthaltsbereiche sowie die nötige Wohnruhe zu gewährleisten. Die Regelung dient auch dem Ausgleich der Nutzungsmaßüberschreitung.

Im Sondergebiet sollen insbesondere die nicht überbaubaren Flächen vor denkmalgeschützten Gebäuden sowie das Gartendenkmal von abgestellten Fahrzeugen frei gehalten werden. Um den Belangen des Deutschen Bundestages Rechnung zu tragen, können dort jedoch ausnahmsweise in städtebaulich verträglichen Bereichen Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende sowie für Dienstfahrzeuge des Bundes zugelassen werden.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, wird im allgemeinen Wohngebiet, im Kerngebiet sowie in den Teilen des Sondergebiets, die an den Fußgängerbereich angrenzen, auf Grundlage von § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Ausnahmetatbestand beschränkt (textliche Festsetzung Nr. 3.2). Die genannten Anlagen sollen auf Grundlage einer Einzelfallprüfung nur zugelassen werden, wenn von ihnen keine Beeinträchtigung des Stadtbildes, insbesondere des Fußgängerbereichs, ausgeht und sie mit dem Ziel der Freihaltung angemessen großer Freiflächen für Kinderspiel und Aufenthalt in den Baugebieten vereinbar sind.

II.3.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen fest. Die vorhandenen und geplanten Straßenverkehrsflächen werden dabei durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Fußverkehrserschließung und Gliederung des Plangebiets ergänzt.

II.3.4.1 Luisenstraße

Die Straßenverkehrsfläche der Luisenstraße wird (bis zur Straßenmitte) dem Bestand entsprechend festgesetzt. Veränderungen verbieten sich u.a. aus Gründen des Denkmalschutzes.

II.3.4.2 Schiffbauerdamm

Der Schiffbauerdamm wird einschließlich der Böschung zum Uferbereich und der Flächen bis zur östlich und westlich anschließend vorhandenen Ufermauer dem Bestand entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die festgesetzte Breite ermöglicht neben dem teilweise bereits baulich neu hergestellten, im Minimum 5,0 m breiten südlichen Seitenraum eine Fahrbahnbreite von 7,5-8,0 m für Zweirichtungsverkehr und einseitiges Parken, einen nördlichen Gehweg mit einer Breite von überwiegend 3,5 - 5,0 m, im Minimum (Bestandssituation vor Nr. 12) von etwa 2,5 m.

Vor dem Grundstück Nr. 19 wird der vorhandene Straßenraum durch das Sondergebiet „Bundestag“ geringfügig (<1,0 m) eingeeengt, um hier entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs für das Band des Bundes einen Abschluss in Form in einer weit ausholenden parabelförmigen Kurve zu ermöglichen. Diese Kurve leitet in den westlichen Abschnitt des Schiffbauerdamms über, der hier unter Inanspruchnahme von Flächen der früheren Grenzkontrollstelle nach Süden verlegt werden soll. Zur Luisenstraße hin weitet sich das Straßenprofil bis zur wiederhergestellten Ufermauer auf, um hier Baumpflanzungen in Verlängerung der westlich der Marschallbrücke vorhandenen Baumreihen zu ermöglichen.

II.3.4.3 Planstraße 1

In östlicher Verlängerung der Margarete-Steffin-Straße erschließt die entlang des Stadtbahnviadukts geführte Planstraße 1 das Plangebiet von Norden und stellt eine Verbindung zum Schiffbauerdamm her. Die 12,0 m breite Straßenverkehrsfläche ermöglicht wie in der Margarete-Steffin-Straße die Einordnung einer 6,0 m breiten Fahrbahn sowie je 3,0 m breiter Gehwege. Im Südosten verbreitert sich die Straßenverkehrsfläche auf 16,0 m, um hier eine großzügigere Öffnung zur Spree zu gewährleisten und die Abstandssituation zwischen der hier beidseitigen Neubebauung zu verbessern. Die für die Herstellung der Planstraße 1 erforderlichen Flächen im Eigentum des Bundes, der Deutschen Bahn sowie eines privaten Grundstückseigentümers wurden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme für das Land Berlin erworben.

II.3.4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Zwischen dem Sondergebiet „Bundestag“ und dem allgemeinen Wohngebiet soll eine Verbindung vorrangig für Fußgänger entstehen, die sich von der Planstraße 1 bis zum Schiffbauerdamm erstreckt und einen direkten Fußgängerzugang zu den Nutzungen im Wohngebiet und in Teilen des Sondergebiets schafft. Sie soll im Zusammenwirken mit Teilen der angrenzenden Baugebiete als Platzfläche gestaltet werden, die sich zur Spree hin öffnet, um an der Nahtstelle zwischen den Nutzungen des Bundes und der Wohnbebauung einen zentralen Ort für das Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Mit ihrer Ausrichtung und Bepflanzung nimmt sie zugleich das westlich der Luisenstraße bereits realisierte bzw. durch Bebauungspläne gesicherte „Band des Bundes“ als übergreifend prägendes städtebauliches Gestaltungsziel für die Zäsur zwischen den Hauptstadtnutzungen des Bundes und anderen städtischen Nutzungen auf.

Der Bereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Damit begründet sich eine vorrangig aufenthaltsbezogene Nutzung der Fläche für Fußgänger, die durch eine entsprechende Gestaltung unterstützt werden soll. Als attraktiver Aufenthaltsraum soll die Fläche nur eingeschränkt darüber hinausgehende verkehrliche Funktionen übernehmen (z.B. Anlieferung und Erschließung anliegender Grundstücke, soweit sie nicht von der Planstraße 1 erschlossen werden können). Aus den gleichen Gründen wird die nördlich anschließende Verbindung zur Planstraße 1 in die Festsetzung als „Fußgängerbereich“ einbezogen, deren Lage und Breite die Belange der Feuerwehr sowie das Vorhandensein unterirdischer Gebäudeteile (die planungsrechtlich nicht gesichert werden sollen) unmittelbar westlich dieser Verkehrsfläche berücksichtigt. In Anbetracht der kürzeren Verbindung über die Planstraße 1 ist eine Bedeutung für den Radverkehr nicht anzunehmen, der hier nicht zugelassen werden soll. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Tiefgaragen sollen nach Möglichkeit von der Planstraße 1 aus erschlossen werden, eine Erschließung über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird jedoch nicht ausgeschlossen.

Platzfläche am Stadtbahnviadukt

Die kleine dem Stadtbahnviadukt vorgelagerte, überwiegend im Eigentum der Deutschen Bahn befindliche Platzfläche wird als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Damit soll ein als Fußgängerzugang und Aufenthaltsfläche nutzbares Vorfeld für die künftig angrenzend möglichen Nutzungen (z.B. Gastronomie) geschaffen werden.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist - mit Ausnahme der Vorgaben zu Baumpflanzungen (Textliche Festsetzungen 5.2 und 5.4) - nicht Gegenstand des Bebauungsplans (textliche Festsetzung Nr. 7.1).

II.3.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

II.3.5.1 Lärmschutz

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung im Plangebiet. Neben den Lärmemissionen durch den Straßenverkehr (Luisenstraße, Schiffbauerdamm, Reichstagufer, geplante Planstraße 1) sind dabei auch Emissionen durch den Bahnbetrieb auf dem Stadtbahnviadukt (Fernbahn, S-Bahn) und durch den Schiffsverkehr auf der Spree (Ausflugsschiffe mit Lautsprecherdurchsagen) zu beachten.

Zur Bewertung der Lärmbelastung der geplanten Bebauung wird die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen, die Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen gibt und im Beiblatt 1 Orientierungswerte für verschiedene Baugebiete angibt, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00) und nachts (22:00 bis 6:00) anzustreben ist. Im Plangebiet sind bezüglich der Belastung durch Verkehrslärm die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts relevant. Das Sondergebiet „Bundestag“ wird wegen seiner geplanten Nutzungsstruktur einem Kerngebiet gleichgesetzt.

Gutachterliche Grundlagen

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation und als Grundlage für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Fachgutachten erstellt (Müller-BBM: Schalltechnischer Bericht zum Bebauungsplanentwurf 1-69 Nr. 125998/01 vom 11.4. 2016, ergänzt durch den Schalltechnischen Bericht zum Bebauungsplanentwurf 1-69 Nr. 125998/02 vom 6.6. 2016). Darin werden die Schallimmissionen der Verkehrsgeräusche aus Straßen- und Schienenverkehr sowie des Schifffahrtbetriebes an den im Bebauungsplan vorgesehenen Baulinien/Baugrenzen berechnet.

Der Bericht geht davon aus, dass sich das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen in der Luisenstraße bis 2025 auf 6.600 Kfz/24h verringert (Lkw-Anteil 3%) und der Schiffbauerdamm ein maximales Verkehrsaufkommen von 2.000 Kfz/24h bei 2 % Lkw-Anteil aufweist (Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt). Für die neu zu bauende Planstraße 1 parallel zum Bahnviadukt wird eine Verkehrsstärke von 1.500 Kfz pro Tag angenommen.

Für das Schienenverkehrsaufkommen wurden die Zugverkehrsprognosen der Deutschen Bahn für das Jahr 2025 herangezogen. Die Immissionsberechnungen zum Schienenverkehrslärm erfolgten der aktuellen Rechtslage entsprechend ohne Berücksichtigung eines „Schienenbonus“.

Da nicht sicherstellt ist, dass die beiden Baublöcke im Wohn- und Kerngebiet gleichzeitig hergestellt werden, wurde im Schalltechnischen Bericht Nr. 125998/02 vom 6.6. 2016 überprüft, welche Lärmschutzanforderungen sich ergeben,

- bei vollständiger Bebauung beider Baublöcke sowie im Sondergebiet
- bei vollständiger Realisierung der Bebauung nur im nordwestlichen Baublock und im Sondergebiet
- bei vollständiger Realisierung der Bebauung nur im südöstlichen Baublock und im Sondergebiet.

Der Fall, dass eine Bebauung im Sondergebiet erst nach Realisierung der Bebauung im Wohn- und im Kerngebiet fertig gestellt wird, wurde bereits in einem früheren Gutachten überprüft (Müller-BBM: Schalltechnischer Bericht zum Bebauungsplanentwurf 1-69 – Fall-

berechnung ohne Bundestagsneubauten, vom 21.10.2011, Bericht Nr. M94 855/2). Der Unterschied gegenüber der Belastung im Endzustand erwies sich jedoch als so gering, dass auch unter Berücksichtigung der seitdem erfolgten Änderungen der Planung davon ausgegangen werden kann, dass eine erneute Bewertung und planerische Berücksichtigung dieses Falles nicht erforderlich ist.

Im Ergebnis der Berechnungen werden die höchsten Belastungen durch den Gesamt-Verkehrslärm (summarische Überlagerung von Straßen-, Schienen- und Schiffslärm) erwartungsgemäß im Nahbereich der Stadtbahntrasse prognostiziert. Im Sondergebiet Bundestag werden demnach an den Gebäudefassaden entlang der Planstraße 1 tagsüber Beurteilungspegel von 79 dB(A) und nachts von 77 dB(A) erreicht. Im Kerngebiet können die bahngewandten Fassaden des Bestandsgebäudes Schiffbauerdamm 12 und der geplanten Neubebauung im nordwestlichen Baublock Beurteilungspegeln von bis zu 80 dB(A) tags und 77 dB(A) nachts ausgesetzt sein. Im südöstlichen Baublock des Kerngebietes nimmt die Belastung der lärmexponierten Fassade nach Süden wegen des größeren Abstandes zu den Bahnanlagen und aufgrund der abschirmenden Wirkung des Bestandsgebäudes geringfügig ab, erreicht aber immer noch Werte von 70 bis 78 dB(A) tags und 68 bis 75 dB(A) nachts. Im Erdgeschoss ist die Lärmbelastung grundsätzlich etwas geringer als in den Obergeschossen, da die Stadtbahntrasse etwa 5 m über Gelände verläuft.

Für die rückwärtigen Fassaden und Freiflächen im Kerngebiet südwestlich der Planstraße 1 ist die Eigenabschirmung der Gebäude im endgültigen Ausbauzustand ausreichend wirksam, um im Tageszeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete einzuhalten. Diese Bereiche bieten damit im Grundsatz gute Voraussetzungen für die Unterbringung von Wohnungen.

Die seitlich zu den Bahnanlagen hin ausgerichteten Fassaden weisen dagegen hohe Lärmbelastungen auf, die sich mit zunehmendem Abstand zur Lärmquelle reduzieren und vom Vorhandensein angrenzender Gebäude beeinflusst werden. Am deutlichsten wird dies bei den beiden Blockaußenwänden (MK/WA) im „Schallschatten“ vom Verbindungsbaukörper des Gebäuderiegels entlang der Planstraße 1. Während die Belastungen hier im endgültigen Ausbauzustand mit Beurteilungspegeln von etwa 54/55 dB(A) tags und 50-52 dB(A) nachts vergleichsweise gering sind, können bei vorgezogener Bebauung des südlichen Baublocks Lärmbelastungen von bis zu 72 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts und bei vorgezogener Bebauung des nördlichen Baublocks Lärmbelastungen von bis zu 67 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts an der dann jeweils schallexponierten Fassade auftreten.

Auch bei den Außenwänden von Gebäuden, die zum mindestens 10 m breiten Abschnitt des Fußgängerbereichs orientiert sind, ergeben sich abschnittsweise relevante Pegelunterschiede zwischen dem endgültigen Bauzustand und einer vorgezogenen Bebauung nur eines Baublocks, für die anderen Gebäudefassaden im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet ergeben sich dagegen keine Differenzen.

Im allgemeinen Wohngebiet (endgültiger Bauzustand) sind die Lärmbelastungen überwiegend so gering, dass tagsüber die gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. um maximal 5 dB(A) überschritten werden. Lediglich die nach Nordwesten zum Sondergebiet ausgerichtete Fassade und die zum Schiffbauerdamm ausgerichtete Fassade weisen auch im endgültigen Bauzustand höhere Lärmpegel auf (71-73 dB(A) bzw. 64/65 dB(A)). Für den Nachtzeitraum werden dagegen Beurteilungspegel von 50 bis 52 dB(A) prognostiziert, die die gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 flächendeckend überschreiten.

Die Lärmbelastung im Sondergebiet Bundestag wird neben den Immissionen des Bahnverkehrs auch maßgeblich durch den Straßenverkehr der Luisenstraße beeinflusst. Die auf-

grund der büroähnlichen Nutzung anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete im Tagzeitraum (65 dB(A)) können dementsprechend entlang der Planstraße 1, entlang der Luisenstraße und entlang des nördlichen Abschnitts des Fußgängerbereichs nicht eingehalten werden. Weitere Überschreitungen können sich gegenüber dem südlichen Abschnitt des Fußgängerbereichs ergeben, solange die angrenzende Bebauung im Wohn-/Kerngebiet noch nicht vollständig errichtet ist.

Trennungsgrundsatz und aktiver Lärmschutz

Grundsätzlich ist bei der planerischen Zuordnung der Baugebiete zunächst nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu prüfen, ob durch hinreichende Abstände zumutbare Lärmbelastungen gewährleistet werden können. Im vorliegenden Fall ist eine Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 durch Abstandswahrung jedoch nicht erreichbar, da dies sowohl unter Berücksichtigung des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und vor allem dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung an diesem stadträumlich und funktional bedeutendem Standort nicht möglich ist. Es besteht vielmehr ein gewichtiges öffentliches Interesse, im Plangebiet Wohn- und Büronutzungen zu ermöglichen, um der wachsenden Wohnungsnachfrage zu entsprechen, gut erschlossene Innenbereichsflächen lagegerecht zu nutzen und einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

In einem zweiten Schritt war abwägend zu prüfen, inwieweit durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes und/oder Festsetzungen zur Bauweise und Baukörperanordnung die Lärmbelastungen gemindert werden können.

Aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg durch Lärmschutzanlagen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen und gegenüber dem Schiffsverkehr weder räumlich noch gestalterisch integrierbar. Sie würden überdies in den oberen Geschossen wenig Wirkung zeigen. Als aktive Lärmschutzmaßnahme an den Bahnanlagen kommt prinzipiell eine gegenüber den jetzt vorhandenen Fahrbahnarten (feste Fahrbahn mit Schallabsorbern) leisere Fahrbahnart (z.B. Schotterbett mit Holzschwelle) in Betracht. Die Realisierung einer solchen Maßnahme wird aus verschiedenen Gründen (u.a. Neubauerfordernis einer erst kürzlich sanierten Strecke, unüblicher Einbau von Holzschwellen, höhere Wartungskosten) von der Deutschen Bahn abgelehnt. Für den Bau einer Lärmschutzwand am Rand des Stadtbahnviadukts reichen die Platzverhältnisse dort nicht aus.

Die im Bebauungsplan gewählte Nutzungsgliederung (Kerngebiet entlang der Bahn und büroähnliche Nutzungen des Deutschen Bundestages entlang der Luisenstraße), die Ausbildung abschirmender, durch einen Gebäuderiegel miteinander verbundener Baukörper entlang der Bahn sowie allseitig geschlossener Baublöcke mit lärmgeschützten Innenbereichen tragen dem Grundsatz einer lärmrobusten Stadtstruktur Rechnung. Bis zur Errichtung eines durchgehenden lärmabschirmenden Gebäuderiegels südlich der Planstraße 1 wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den rückwärtig angrenzenden Flächen im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet über aufschiebend bedingte Festsetzungen an zusätzliche Schallschutzmaßnahmen geknüpft (siehe II.3.5.1 letzter Gliederungspunkt).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aus städtebaulichen, bautechnischen und Kostengründen aktive Lärmschutzmaßnahmen, die einen ausreichenden Schutz der geplanten Nutzungen bieten, nicht mit einem zum Schutzziel in angemessenem Verhältnis stehenden Aufwand realisierbar sind.

Passiver Lärmschutz

Da die in der konkreten Situation möglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichen, um eine Lärmbelastung im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erreichen, sind ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung notwen-

dig, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dazu gehört der bauliche Schallschutz, d.h. die Dämmung der Außenbauteile von Neubauten, die so zu dimensionieren ist, dass die von der Raumnutzung abhängigen Innenraumpegel eingehalten werden. Außerdem trifft der Bebauungsplan für Teilbereiche Festsetzungen zur Berücksichtigung der Lärmbelastung bei der Grundrissgestaltung (Orientierung einer Mindestzahl von Aufenthaltsräumen je Wohnung zur lärmabgewandten Seite), zum Einbau von besonderen Fensterkonstruktionen bzw. baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung sowie zur Anordnung und Abschirmung von Außenwohnbereichen.

Die zu erwartenden Konflikte wurden durch Vergleich der im schalltechnischen Bericht berechneten Beurteilungspegel L_r mit den Orientierungswerten in Beiblatt 1 zur DIN 18005 Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, (1987) ermittelt. Bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich für die Kern- und Sondergebiete die bereits dargelegten Beurteilungspegel von 59 bis 80 dB(A) tags und 49 bis 78 dB(A) nachts (vgl. Abschnitt „Gutachterliche Grundlagen“). Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (65 / 55 dB(A) tags / nachts) an den zu den Bahnanlagen und zur Luisenstraße orientierten Fassaden wird in Abwägung mit den Planungszielen der Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für den Deutschen Bundestag und der lagegerechten Nutzung von attraktiven Flächen der Innenentwicklung unter der Berücksichtigung der nachfolgend erläuterten Festsetzungen zum Schutz vor Lärm hingenommen. Das Sondergebiet „Bundestag“ wird dabei wegen seiner geplanten Nutzungsstruktur einem Kerngebiet gleichgesetzt. Für Büro- und ähnliche Nutzungen kann die Lärmbelastung in den Arbeitsräumen durch kurzzeitiges Stoßlüften zeitlich eng begrenzt werden; bei geschlossenen Fenstern wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4.1 die erforderliche Bauschalldämmung von Außenbauteilen zur Einhaltung vorgegebener Innenraumpegel sichergestellt. Räume, die auch zum Schlafen genutzt werden, sind im Sondergebiet und in den besonders lärmbelasteten Bereichen des Kerngebietes nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ist an eine Bewältigung der Lärmproblematik, z.B. durch Ausrichtung auf den Blockinnenbereich und hohe Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sowie durch schallgedämmte Lüftungsanlagen, zu knüpfen.

Für das allgemeine Wohngebiet und schallabgeschirmte Teile des Kerngebietes werden tagsüber Beurteilungspegel von 52 bis 73 dB(A) und nachts Beurteilungspegel von 49 bis 71 dB(A) prognostiziert (vgl. Aussagen im Abschnitt „Gutachterliche Grundlagen“). Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 (55 / 45 dB(A) tags / nachts) werden damit auch im endgültigen Bauzustand tagsüber abschnittsweise und nachts flächendeckend überschritten. Die Überschreitungen sind jedoch überwiegend so gering (tags < 5 dB(A) und nachts 5-7 dB(A)), dass eine Wohnnutzung nicht grundsätzlich in Frage gestellt ist und vor allem in den Blockinnenbereichen ausgleichend ausreichend ruhige Gebäudefassaden und Grundstücksfreiflächen zur Verfügung stehen. Auch besteht ein so gewichtiges öffentliches Interesse, im Plangebiet durch eine innerstädtische Wohnbebauung mit hohen Lagequalitäten der wachsenden Wohnungsnachfrage zu entsprechen, dass die (vergleichsweise geringen) Überschreitungen der in der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete benannten Orientierungswerte in Abwägung mit den Planungszielen und unter Berücksichtigung der nachfolgend erläuterten Festsetzungen zum Schutz vor Lärm hingenommen werden.

Mit den nachfolgend beschriebenen Festsetzungen können trotz der hohen Vorbelastung in den Wohnungen und Arbeitsstätten akzeptable Lärmpegel zumindest innerhalb von Räumen gesichert werden:

Bauschalldämm-Maße für Außenbauteile

Grundlegender Schutz von Innenräumen vor Lärm entsteht durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Nutzer durch Verkehrslärm sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um angemessene Innenraumpegel sicherzustellen. Dementsprechend wird im Bebauungsplan abhängig von der Raumart das mit der notwendigen Bauschalldämmung zu erreichende Schutzziel in Form eines einzuhaltenden Beurteilungspegels im jeweiligen Innenraum vorgegeben.

Die Einhaltung eines angemessenen Innenpegels wird für schutzbedürftige Räume wie Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliche Räume eingefordert. Mit der textlichen Festsetzung 4.1 werden, getrennt für das Sondergebiet und das allgemeine Wohngebiet/Kerngebiet, jeweils die Außenwände bestimmt, in denen im Ergebnis der Schallschutzuntersuchung passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich sein könnten, wenn der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung eingehalten werden kann. Dabei werden auch die im Schallgutachten untersuchten möglichen Teilausbauzustände berücksichtigt. Damit stellt der Bebauungsplan sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unabhängig von der zeitlichen Abfolge der baulichen Inanspruchnahme in jedem Baugebiet bzw. auf jedem Baugrundstück für sich gewährleistet sind. Sofern zum Zeitpunkt des Bauantrags bereits eine abschirmende Bebauung vorhanden ist, sind zur Sicherstellung des geforderten Innenraumpegels insofern geringere Schutzmaßnahmen erforderlich.

Festsetzungen zur Einhaltung vorgegebener Innenraumpegel mittels Bauschalldämmung werden im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet für alle Außenwände, die nicht zu einem allseitig geschlossenen Blockinnenbereich orientiert sind, erforderlich; im Sondergebiet betrifft dies Außenwände entlang der Planstraße 1, entlang der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und entlang der Luisenstraße im nördlichen Abschnitt vor den Grundstücken 32-34, 35 und 36.

Als Zielwerte zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung für Außenbauteile werden in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass jeder Aufenthaltsraum einer Wohnung auch zum Schlafen genutzt werden kann. Für Unterrichtsräume, Büro- und ähnliche Räume, die i.d.R. nur einer Nutzung im Tagzeitraum unterliegen, werden nur Beurteilungspegel tags vorgegeben, wobei den Unterrichtsräumen mit 35 dB(A) entsprechend der DIN 4109 ein höherer Schutzstatus zuerkannt wird als den Büroräumen mit 40 dB(A). Da im Sondergebiet ausschließlich Einrichtungen des Bundestages allgemein zulässig sind, werden nur Beurteilungspegel für Büro-, Sitzungs- und ähnliche Arbeitsräume vorgegeben. Für andere Raumarten können und müssen Auflagen zur Schalldämmung der Außenbauteile an die erforderliche Ausnahmegenehmigung geknüpft werden.

Durch die textliche Festsetzung 4.1, erfolgt eine zulässige Verlagerung der Konfliktlösung in das nachfolgende Verfahren; die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile müssen im Rahmen der Erstellung der Bauvorlagen ermittelt und festgelegt werden. Dies ist insofern gerechtfertigt, als erst zu diesem Zeitpunkt feststeht, wie der jeweilige Raum nach Größe und Höhe bemessen sein wird und welche angrenzend bereits vorhandenen Gebäude schallabschirmend wirken. Erst damit kann die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ermittelt werden, um die erforderlichen maximalen Beurteilungspegel im Innenraum einzuhalten. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung ist es insofern dem Bauherrn überlassen, die geeignete Dämmung seiner Außenbauteile unter Anwendung der textlichen Festset-

zung herzustellen bzw. gleichwertige Vorkehrungen zu treffen, um die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die textliche Festsetzung 4.1. enthält weiterhin Regelungen zur Bestimmung der resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße. Prinzipiell soll die Berechnung nach dem Verfahren der 24. BImSchV erfolgen, jedoch unter Anwendung anderer Korrektursummanden. Die Festsetzung fordert damit für die tags genutzten Räume Schalldämmmaße ein, die – abweichend von der 24. BImSchV – um 5 dB niedrigere Innenpegel in diesen Räumen zur Folge haben. Dies folgt daraus, dass die 24. BImSchV, die in Verbindung mit der 16. BImSchV unmittelbar nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen anzuwenden ist, nur ein Mindestmaß an Schallschutz sicherstellt. Demgegenüber soll bei der Neuplanung schutzbedürftiger Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung ein höheres Schutzniveau gewährleistet und Lärmkonflikte an einem bereits stark vorbelasteten Standort bestmöglich vermieden werden. Das höhere Schutzniveau steht auch im Einklang mit den für die Bauleitplanung relevanten Orientierungswerten der DIN 18005-1, die unter den Grenzwerten der 16. BImSchV liegen.

Die 24. BImSchV vom 4. Februar 1997 ist für jedermann zugänglich und muss daher nicht gesondert bereitgehalten werden.

Die in der textlichen Festsetzung 4.1 benannten Raumarten entsprechen denen der DIN 4109 und sind i.d.R. in ihrer Begriffsbestimmung selbsterklärend. Der Begriff „Aufenthaltsraum“ selbst entspricht dem in der BauO Bln.

Besondere Fensterkonstruktionen

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Türen und Fenster bei Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Es ist jedoch sicherzustellen, dass trotzdem eine Lüftung unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf Lärm möglich ist. Die Lüftungsmöglichkeit dient zur Sicherstellung hygienischer Mindestanforderungen und dem Bautenschutz vor Feuchte. Darüber hinaus gehört das Wohnen bei teilgeöffnetem Fenster – und dies nicht nur zum Zwecke der Lüftung, sondern auch zum Zwecke der Außenwahrnehmung – zur Erwartungshaltung der Bevölkerung.

Grundsätzlich kann bei Arbeitsstätten, also Büroräumen, Praxisräumen, Sitzungsräumen und ähnlichen Arbeitsräumen, auch an lärmexponierten Standorten eine ausreichende Belüftung durch kurzzeitiges Öffnen der Fenster (Stoßlüften) erreicht werden. Wegen der nur kurzen Dauer des Lüftungsvorgangs kann dabei eine Überschreitung der Lärmrichtwerte für Innenräume hingenommen werden.

Für Räume, die als Schlafräume genutzt werden (können), also schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen, sind höhere Anforderungen an die Lüftungsmöglichkeiten zu stellen, denn während des Schlafens besteht die Möglichkeit des Stoßlüftens grundsätzlich nicht.

Ziel des Bebauungsplans ist es daher sicherzustellen, dass jede Wohnung über eine angemessene Zahl von Aufenthaltsräumen verfügt, bei denen im Nachtzeitraum ein Schlafen bei teilgeöffnetem (gekipptem) Fenster möglich ist. Dies kann z.B. über Vorgaben zur Grundrissanordnung gewährleistet werden, indem festgesetzt wird, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen zu einer ruhigen Gebäudeseite hin angeordnet werden muss.

Regelungen zu einer schallschützenden Grundrissausrichtung sind grundsätzlich dann sinnvoll, wenn der Pegelunterschied zwischen der lautereren und einer leiseren Gebäudeseite deutlich wahrnehmbar ist ($> 5 \text{ dB(A)}$) und wenn auf der lautereren Gebäudeseite die Schwellenwerte der zweiten Stufe der Lärmaktionsplanung (65 dB(A) tags, 55 dB(A) nachts) überschritten sind.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans dringt in Folge der hohen Schallemissionen des Schienenverkehrs diffuser Lärm bis in die unteren Geschosse der Blockinnenbereiche vor. Daher unterscheiden sich im endgültigen Ausbauzustand in den für Wohngebäude relevanten Teilen des Kerngebietes sowie im allgemeinen Wohngebiet die Lärmpegel zwischen der lauterer Gebäudeseite und der leiseren Gebäudeseite oftmals nur um 1 bis 5 dB(A) im Tagzeitraum und nachts teilweise gar nicht. Hinzu kommt, dass die in der DIN 18005 benannten Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum (45 dB(A)) flächendeckend überschritten werden, so dass Grundrissregelungen allein das Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster nicht absichern könnten.

Festsetzungen zu schalloptimierten Grundrissanordnungen werden deshalb vorliegend nur als ergänzende Maßnahme zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse angesehen, während das Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster in einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung über Festsetzungen zum Einbau besonderer Fensterkonstruktionen abgesichert wird.

Um im Inneren der Gebäude ein weitgehend störungsfreies Schlafen zu gewährleisten, hat sich in der Rechtsprechung ein Beurteilungspegel innen von 30 dB(A) während der Nachtzeit verfestigt. Da bei einem herkömmlichen Fenster in Kippstellung der Beurteilungspegel innen um etwa 15 dB(A) geringer ist als der maßgebliche Beurteilungspegel außen, ist der Einbau von lärmschutzoptimierten Fenstern i.d.R. erforderlich, wenn ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird.

Diese Schwelle wird vorliegend an allen Fassaden - auch langfristig, d.h. im endgültigen Ausbauzustand - überschritten. Die Notwendigkeit zum Einbau besonderer Fensterkonstruktionen betrifft deshalb alle Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet, auch solche, die ausschließlich bzw. teilweise zu einer lärmärmeren Seite ausgerichtet sind. In den Blockinnenbereichen und an den nach Süden zum Fußgängerbereich ausgerichteten Außenwänden fallen die Überschreitungen mit überwiegend 4 – 7 dB(A) jedoch vergleichsweise moderat aus.

Mit der textlichen Festsetzung 4.3 wird bestimmt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm, in kleinen Wohnungen (mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) in mindestens einem Aufenthaltsraum und in größeren Wohnungen in mindestens zwei Aufenthaltsräumen durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Dafür stehen spezielle Schallschutzfenster zur Verfügung (z.B. das in Hamburg entwickelte sog. HafenCity-Fenster), die durch eine Kippbegrenzung und schallabsorbierende Laibungen sowohl einen erhöhten Schallschutz als auch eine ausreichende Frischluftzufuhr gewährleisten. Es können auch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen durchgeführt werden, sofern eine gleichwertige Schalldämmung erreicht und eine ausreichende Frischluftzufuhr sichergestellt wird. Geeignete Maßnahmen können u.a. Doppelfassaden (z.B. Prallscheiben, d.h. vor die zu schützenden Fenster mit geringem Abstand montierte feststehende Glasscheiben) oder verglaste Vorbauten bzw. Laubengänge sein. Die Mindestanforderungen an die Belüftung von Aufenthaltsräumen ergeben sich aus geltenden Rechtsverordnungen (z. B. Energieeinsparverordnung (EnEV), Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)); diesbezügliche ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan sind somit entbehrlich.

Lärmschützende Grundrissausrichtung

Ergänzend zum notwendigen Einbau besonderer Fensterkonstruktionen in einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen, wird für eine besonders lärmbelastete Fassade im allgemeinen

Wohngebiet/Kerngebiet eine schalloptimierte Grundrissanordnung eingefordert. Es handelt sich dabei um die nach Nordwesten zum Fußgängerbereich ausgerichtete Fassade zwischen den Punkten I1 und I2. Hier werden mit Beurteilungspegeln von bis zu 74 dB(A) tags und bis zu 72 dB(A) nachts, die aus der Rechtsprechung hervorgegangenen Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten. Gleichzeitig werden auf der anderen, zum Blockinnenbereich orientierten Gebäudeseite im engültigen Ausbauzustand sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum rund 20 dB(A) niedrigere Beurteilungspegel prognostiziert. Dies rechtfertigt, trotz der daraus resultierenden Doppelbelastung für Eigentümer und Bauherren eine Festsetzung, die verhindert, dass Wohnungen gebaut werden, deren Aufenthaltsräume ausschließlich zur schallexponierten Gebäudeseite orientiert sind.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4.2 wird deshalb für Wohnungen, die zur Gebäudeseite zwischen den Punkten I1 und I2 orientiert sind, die Anordnung mindestens eines Fensters eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums zu einer weniger lärmbelasteten Gebäudeseite gefordert. Bei Wohnungen mit drei oder mehr Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume so orientiert sein. Als geringer lärmbelastete Gebäudeseite im Sinne dieser Festsetzung ist nach den Ergebnissen des schalltechnischen Berichts neben dem geschlossenen Blockinnenbereich auch die nach Südwesten zum 10 m breiten Abschnitt des Fußgängerbereichs orientierte Gebäudeseite anzunehmen.

Durch die Festsetzung zur Grundrissorientierung wird eine spürbare Verbesserung der Wohnverhältnisse erreicht, indem jede Wohnung mindestens einen oder zwei Aufenthaltsräume auf der ruhigeren Gebäudeseite erhält und dort tagsüber ein weitgehend ungestörter Aufenthalt auch bei geöffnetem Fenster oder auf einem vorgelagerten Balkon bzw. einer Loggia ermöglicht wird. Die Zuordnung von drei Wohnungen zu einem Treppenhaus bleibt grundsätzlich möglich, wenn die dritte Wohnung ausschließlich zum Blockinnenbereich orientiert wird.

Vergleichbare Lärmbelastungen sind im übrigen Plangebiet nur im Sondergebiet sowie in den Teilen des Kerngebiets, in denen Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind, zu erwarten. Vorgaben zur Grundrissgestaltung sind dort aber nicht erforderlich, da diese Fragestellung im Rahmen der Zulassung von Ausnahmen geklärt werden kann und muss.

Baulich geschlossene Ausführung von Außenwohnbereichen

Während des Tagzeitraums sind neben den schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren von Gebäuden auch Außenwohnbereiche, d.h. Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind, wie Balkone, Loggien, Terrassen und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenwohnbereiche in Bezug auf Schallimmissionen zu beurteilen, um eine angemessene Nutzung dieser auch zum Wohnen dienenden Bereiche zu ermöglichen und in besonders lärmbelasteten Situationen einer Gesundheitsgefährdung der Bewohner entgegenzuwirken. Eine angemessene Nutzbarkeit ist gewährleistet, wenn ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags nicht überschritten wird. Nach Einschätzung der Fachgutachter besteht insofern für Außenwände, bei denen der prognostizierte Beurteilungspegel am Tag 63 dB(A) überschreitet, ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan, da die Eigenreflexion am Gebäude mit einem pauschalen Zuschlag von 2 dB zu berücksichtigen ist. Im allgemeinen Wohngebiet und in den Teilen des Kerngebiets mit allgemein zulässiger Wohnnutzung in den Obergeschossen, sind davon die Fassadenabschnitte von Gebäuden zwischen den Punkten I1 und I2 sowie I7 und I8 betroffen.

Grundsätzlich stehen den potenziellen Wohngebäuden in den Blockinnenbereichen ausreichende Flächen zur Verfügung, um einen nach dem o.g. Beurteilungspegel weitgehend ungestörten Aufenthalt auf Balkonen, Loggien oder Terrassen zu gewährleisten. Die Anlage von baulich verbundenen Außenwohnbereichen soll aber auch an den hoch lärmbelasteten Fassaden des nordwestlichen und südöstlichen Gebäudeflügels im allgemeinen Wohngebiet/Kerngebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden, sofern ihre Nutzbarkeit durch eine verglaste, d.h. baulich geschlossene Ausführung gewährleistet wird. Der Bebauungsplan gibt deshalb mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 vor, dass an den Gebäudeseiten zwischen den Punkten I1 und I2 sowie I7 und I8 baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen nur in baulich geschlossener Ausführung zulässig sind, sofern nicht ein weiterer Außenwohnbereich der gleichen Wohnung bei mit geringerer Lärmbelastung (< 65 dB(A)) hergestellt wird. Als geeignete Maßnahme wird beispielsweise die Anbringung von verschiebbaren Glaselementen angesehen, die in lärmärmeren Zeiten einen Aufenthalt im Freien ermöglichen. Dabei wird im Rahmen der Abwägung davon ausgegangen, dass der Schallschutz eines Außenwohnbereichs je Wohnung die Wohnbedürfnisse erfüllen kann, zugleich soll aber die Gestaltungsmöglichkeit eröffnet bleiben, mehrere Außenwohnbereiche je Wohnung vorzusehen.

Aufschiebend bedingte Festsetzungen (zum Lärmschutz)

Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohn- und Kerngebiete setzt ferner unter Immissionsschutzaspekten voraus, dass die lärmabschirmende Randbebauung im Kerngebiet entlang der Planstraße 1 realisiert ist, bevor die Wohnnutzung aufgenommen wird. Ein umfassender Schallschutz wird im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen erst erreicht, wenn ein durchgehender Gebäuderiegel zwischen dem nördlichen Abschnitt des Fußgängerbereichs und dem Schiffbauerdamm errichtet ist. Denn in dem Fall, dass nur eines der beiden Teilgebiete bebaut ist, kann der Schienenverkehrslärm tiefer in das Plangebiet eindringen und auch durch zusätzliche Reflexion an der geplanten Neubebauung des Bundes werden die Bauflächen mit potenzieller Wohnnutzung stärker beeinträchtigt. Da jedoch nicht sicher gestellt ist und auch – aufgrund unterschiedlicher Eigentümer – nicht verlangt werden soll bzw. kann, dass die Bebauung in beiden Teilen des Kerngebiets gleichzeitig errichtet wird, sind für die Wohnnutzung aufschiebend bedingte Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich, die die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse berücksichtigen.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken in den einzelnen Baublöcken bis zur Errichtung der jeweils vorgelagerten baulichen Anlagen im Kerngebiet entlang der Planstraße 1 unzulässig ist. Die aufschiebende Bedingung wird in der textlichen Festsetzung 4.5 für den nordwestlichen Baublock und in der textlichen Festsetzung 4.6 für den südöstlichen Baublock getrennt festgesetzt. Die Errichtung einer geschlossenen, lückenlosen Bebauung wird zudem durch Festsetzungen zur Bauweise und durch Baulinien in Verbindung mit einer Vorgabe der Mindesthöhe eingefordert.

In die Abwägung zu den aufschiebend bedingten Festsetzungen wurden die Belange der Grundstückseigentümer eingestellt, u.a., ob sie Einfluss auf die Erfüllung der für ihren Teilbereich maßgeblichen Bedingung nehmen können. Die aufschiebend bedingten Festsetzungen gehen dabei von den künftigen Eigentumsverhältnissen im allgemeinen Wohngebiet/Kerngebiet aus und setzen voraus, dass in der Folge einer angestrebten und ggf. mit Mitteln des Entwicklungsrechts umzusetzenden Grundstücksumbildung, der nordöstliche Baublock und der südwestliche Baublock jeweils ein Baugrundstück bilden und die künftige Grundstücksgrenze das Verbindungsbauwerk mittig schneidet. Unter diesen Voraussetzungen wird den Eigentümern die Möglichkeit gegeben, ihr (künftiges) Grundstück zeitlich unabhängig von der Realisierung der Bebauung auf dem Nachbargrundstück zu entwickeln, da

der jeweils andere Eigentümer eine Bedingung der Grundstücke zueinander nicht beeinflussen könnte.

Durch die abschirmende Bebauung entlang der Planstraße 1 wird der direkte Lärmeintrag von der Bahntrasse gemindert. Der in einer Übergangszeit bis zum endgültigen Ausbauzustand vermehrte seitliche Schalleintrag und eine dadurch verminderte Wohnqualität wird in Abwägung aller Belange hingenommen, stellt die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aber nicht grundsätzlich in Frage. Ein ausreichender Schutz im Inneren der Gebäude und das Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster in einem bzw. in zwei Aufenthaltsräumen wird mit den textlichen Festsetzungen 4.5 und 4.6 auch bei vorgezogener oder alleiniger Bebauung eines Grundstücks (in allen erdenklichen Ausbaustufen) sichergestellt. Da mit diesen Festsetzungen die Einhaltung eines vorgegebenen Innenraumpegels zu gewährleisten ist, ergeben sich im Falle einer vorgezogenen Bebauung eines Baublocks abschnittsweise voraussichtlich erhöhte Anforderungen an die Bauschalldämmung und den Einbau besonderer Fensterkonstruktionen.

II.3.5.2 Erschütterungsschutz

Durch den Betrieb der an den Geltungsbereich angrenzenden planfestgestellten Bahnanlagen (Stadtbahntrasse) können Erschütterungen auf das Erdreich ausgelöst werden, die darin gegründete Hochbauten mit ihren Nutzungen stören beziehungsweise beeinträchtigen könnten. Dem Vorsorgeprinzip der Bauleitplanung entsprechend, wird deshalb durch die textliche Festsetzung 4.8 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 bestimmt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bauliche Anlagen entlang des Viaduktes der Stadtbahn bis zu einem Abstand von 50 m schwingungstechnisch abgekoppelt von den bestehenden planfestgestellten Bahnanlagen zu errichten sind. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen.

Der Nachweis eines ausreichenden Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen obliegt dem Bauherren und muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden, da erst dann die relevanten Bedingungen (statische Struktur des Gebäudes und der Gründung, Schwingungsverhalten sowie Lage und Exposition empfindlicher Nutzungen) bekannt sind. Eine schwingungstechnische Entkoppelung der Gründung von Hochbauten ist zurzeit die wirkungsvollste Maßnahme zum Schutz gegen Erschütterungen.

II.3.5.3 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

Das Plangebiet liegt in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Daher wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoffe zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 4.7). Andere Brennstoffe dürfen verwendet werden, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs nicht höher sind als die entsprechenden Massenströme von Erdgas und Heizöl EL. Die Festsetzung dient zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in einem dicht bebauten Innenstadtbereich. Die Emissionen durch Hausfeuerungsanlagen tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung in der Berliner Innenstadt bei. Deshalb soll der Schadstoffausstoß aus diesen Feuerungsanlagen gesenkt werden. Es sollen nur Brennstoffe genutzt werden, deren Schadstoffemissionen verhältnismäßig gering sind. Zulässig ist auch der Anschluss an Fernwärmenetze, deren Heizquellen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen.

Nach der TA Luft 2002 wird die Masse der emittierten Stoffe oder Stoffgruppen bezogen auf die Zeit als Massenstrom (Emissionsmassenstrom) angegeben. Der Massenstrom ist die

während einer Betriebsstunde bei bestimmungsgemäßen Betrieb einer Anlage unter den für die Luftreinhaltung ungünstigsten Betriebsbedingungen auftretende Emission der gesamten Anlage. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes sichergestellt.

II.3.6 Bindungen für Bepflanzungen

Auf den Baugrundstücken sind Dachflächen extensiv zu begrünen (textliche Festsetzung Nr. 5.1). Damit sollen die mikroklimatischen Bedingungen verbessert und der Abfluss von Niederschlagswasser verzögert werden. Zugleich dient die Dachbegrünung als ausgleichende Maßnahme in Bezug auf Überschreitungen der nach § 17 BauNVO in den Baugebieten zulässigen Nutzungsmaße. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen; Solaranlagen stehen einer Dachbegrünung dagegen nicht entgegen. Um zu gewährleisten, dass die umweltrelevanten Auswirkungen einer Dachbegrünung tatsächlich erreicht werden, darf der Flächenanteil von Anlagen, die von der entsprechenden Verpflichtung ausgenommen sind, in der Summe maximal 50% der jeweiligen Dachfläche betragen. Im Sondergebiet Bundestag wird die Verpflichtung zur Dachbegrünung auf 33% der Dachfläche begrenzt, um nutzungsbedingte sicherheitstechnische Aspekte ausreichend berücksichtigen zu können.

Die Festsetzung bezieht sich auf Neubauten, die vorhandene Bebauung ist davon ausgenommen. Dort ist die Eignung für eine Dachbegrünung überwiegend nicht gegeben, bei den eingetragenen Baudenkmalen haben die Belange des Denkmalschutzes Vorrang.

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und ausgleichende Maßnahme für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungsmaßüberschreitungen i.S.v. § 17 Abs. 2 BauNVO wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und die Bepflanzungen zu erhalten sind (textliche Festsetzung Nr. 5.3). Dies gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich angrenzen, da hier eine platzartige Gestaltung im Zusammenhang mit dem Fußgängerbereich Vorrang haben soll.

Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen betrifft auch Tiefgaragen, die mit einer mindestens 80 cm starken Erdschicht zu überdecken sind. Die planungsrechtliche Sicherung einer Erdüberdeckung von mindestens 80 cm über der Oberkante von Tiefgaragen ermöglicht eine qualifizierte Begrünung dieser Flächen unter Einbeziehung von Sträuchern und kleinkronigen Bäumen und hilft diesen, auch regenarme Perioden zu überdauern. Der Erhalt der Bepflanzungen - gegebenenfalls durch Ersatzpflanzungen - wird ebenfalls verbindlich festgesetzt. Um eine Überdeckung von Tiefgaragen(teilen) durch Wege, Terrassen und andere Nebenanlagen nicht auszuschließen, entfallen in diesen Fällen die Begrünungspflicht und die Pflicht zur Erdüberdeckung.

Weiterhin werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Festsetzungen zu Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen (textliche Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.4). Die Baumpflanzungen dienen als ausgleichende Maßnahme für Überschreitungen der nach § 17 BauNVO in den Baugebieten zulässigen Nutzungsmaße, indem sie einen Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität leisten. Zugleich werden damit innerhalb des Geltungsbereichs Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzverordnung für zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderliche Baumfällungen auf den Grundstücken ermöglicht. Nicht zuletzt soll sichergestellt werden, dass das für das „Band des Bundes“ charakteristische Gestaltungsmotiv der begleitenden

Baumalleen – obwohl durch die denkmalgeschützte Bebauung im Sondergebiet unterbrochen – in diesem Bereich wieder aufgenommen und zum Abschluss gebracht wird.

Es ist beabsichtigt, die Baumpflanzungen zusammen mit dem Straßenbau auf Kosten der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin“ vorzunehmen. Die Kosten der Maßnahme werden insofern durch die begünstigten Grundstücke getragen, als das Vorhandensein ausgleichender Maßnahmen eine höhere Grundstücksausnutzung ermöglicht und damit auch höhere Endwerte für die Entwicklungsmaßnahme bedingt, als sie bei geringerer Bebauungsdichte anzusetzen wären.

Mit der textlichen Festsetzung 5.2 wird innerhalb des mindestens 10,0 m breiten Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ die Anlage einer zweireihigen Baumallee aus Spreeeichen (*Quercus palustris*) mit der festgesetzten Mindestanzahl zu pflanzender Bäume gesichert. Mit der textlichen Festsetzung 5.4 werden Baumpflanzungen auch für den Schiffbauerdamm (zweireihig) eingefordert, im westlichen Abschnitt zwischen der Luisenstraße und dem Fußgängerbereich wird auch hier die Spreeeiche als zu pflanzende Baumart vorgegeben.

II.3.7 Gestaltungsregelungen

II.3.7.1 Beschränkung von Werbeanlagen

Um sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigung der Anwohner insbesondere durch Lichtimmissionen, z.B. durch Leuchtreklamen bzw. großflächige Werbeanlagen erfolgt und um eine Beeinträchtigung des in diesem Kernbereich der Innenstadt im Gegenüber zu Einrichtungen des Bundes und entlang der vielbefahrenen Stadtbahn besonders schützenswerten Stadtbildes auszuschließen, beschränkt der Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 12 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) die Zulässigkeit von Werbeanlagen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 wird festgesetzt, dass im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig sind, und dass wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig ist. Die Eigentümer haben jedoch weiterhin die Möglichkeit, in angemessenem Umfang durch Werbeanlagen auf Nutzungen in der Neubebauung hinzuweisen.

II.3.7.2 Ausschluss von Einfriedungen

Um entsprechend dem Wettbewerbskonzept die einheitliche städtebauliche Wirkung der Gesamtfläche beiderseits des Fußgängerbereichs bis zu den Baulinien bzw. Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet, im Kerngebiet und im Sondergebiet sicherzustellen, werden in diesem Bereich auf Grundlage von § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 12 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) Einfriedungen ausgeschlossen. Die Festsetzung dient zugleich der Sicherung von notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr. Die Fläche wird im Rahmen und auf Kosten der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin“ in abgestimmter Gestaltung hergestellt. Die Nutzungsmöglichkeiten der von dieser Festsetzung betroffenen, für eine Privatisierung vorgesehenen Flächen in den Baugebieten, z.B. als Schankvorgärten, für die Warenpräsentation oder als Verweilfläche werden durch die Festsetzung nur unwesentlich eingeschränkt. Die Einschränkung der privaten Belange ist durch das städtebauliche Konzept begründet, das hier einen einheitlich gestalteten Freiraum vorsieht. Ausgleichend wird durch die - trotz dieser unbebaubaren Flächen - hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke den Belangen der Eigentümer Rechnung getragen.

II.3.8 Nachrichtliche Übernahmen

Die in das Verzeichnis der Denkmale in Berlin eingetragenen Baudenkmale und Gartendenkmale (siehe I.27) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

In einer Nebenzeichnung werden die in einer Höhe von etwa 5,0 m oberhalb der Planstraße 1 gelegenen Anlagen der Deutschen Bahn nachrichtlich als planfestgestellte Bahnanlage übernommen. Dabei handelt es sich um auskragende Teile des Stadtbahnviadukts, die u.a. zur Aufnahme von Oberleitungsmasten dienen.

II.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen des Deutschen Bundestages können innerhalb des Sondergebiets „Bundestag“ bestehen bleiben, in geringem Umfang müssten sie vom Grundstück Schiffbauerdamm 13, das für den geplanten Fußgängerbereich und die Neubebauung in Anspruch genommen wird, verlagert werden. Dies geschieht im Einvernehmen mit dem Bund, dessen im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens und der Behördenbeteiligung vorgebrachte Belange im Bebauungsplan berücksichtigt sind.

Die Mediennutzungen in den durch die Planstraße 1 überplanten bundeseigenen Gebäuden an der Stadtbahn wurden im Vorgriff auf die Bebauungsplanung bereits verlagert. Dies lag im öffentlichen Interesse, um die Arrondierung und Erschließung von Einrichtungen des Deutschen Bundestages zu ermöglichen und durch Herstellung der Planstraße 1 die Umsetzung des im Wettbewerbsverfahren gefundenen Konzeptes zu ermöglichen. Die in den denkmalgeschützten Gebäuden des früheren Elektrizitätswerks ansässigen Nutzungen haben planungsrechtlich Bestandsschutz und bleiben dort (im Ausnahmetatbestand) zulässig. Eine mögliche Inanspruchnahme durch den Bund wäre nicht durch den Bebauungsplan bedingt und könnte auch ohne Bebauungsplan erfolgen. Diesbezüglich hat der Bund als Grundstückseigentümer maßgeblichen Einfluss auf eine verträgliche zeitliche Umsetzung des Bebauungsplans.

Nach dem Ergebnis des Wettbewerbs ist vorgesehen, dass das in privatem Eigentum befindliche Grundstück Schiffbauerdamm 19 im Bereich des Sondergebiets in das Neubauprojekt des Deutschen Bundestages, der rückwärtige Teil in die Neubauplanungen für das allgemeine Wohngebiet und das Kerngebiet einbezogen wird. Eine eigenständige Bebauung dieses Grundstücks ohne die durch den Bebauungsplan ermöglichte zusätzliche Erschließung wird durch den langgestreckten schmalen Grundstückszuschnitt und die Lärmbelastung erheblich erschwert und wäre mit den Belangen des Bundes und dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar. Es ist deshalb beabsichtigt, dass der Bund das Grundstück erwirbt und im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme eine Ersatzfläche im Plangebiet bereit gestellt wird. Eine entsprechende Grundstücksneuordnung, in die auch eine kleine Fläche im Eigentum der Deutschen Bahn einzubeziehen ist, und die nötigenfalls mit Mitteln des Entwicklungsrechts umgesetzt werden kann, ist Voraussetzung für die Festsetzung des Bebauungsplans. Unter Berücksichtigung der Belange des Bundes und der weiteren Ziele des Bebauungsplans kann damit den privaten Belangen der Eigentümer angemessen Rechnung getragen werden.

Seitens der Deutschen Bahn besteht großes Interesse an einer Straßenerschließung der Viaduktbögen, um deren Vermietbarkeit zu verbessern. Die Inanspruchnahme von Bahnflächen für die Herstellung der Planstraße 1 sowie einer privaten Verkehrsfläche erfolgt insofern im beiderseitigen Interesse. Die Freistellung der dafür in Anspruch genommenen bisherigen Bahnflächen von Betriebszwecken wurde von der Deutschen Bahn in Aussicht gestellt, (s. I.3.9)

Maßgeblich für die Abwägung der durch den Bebauungsplan berührten privaten Belange ist auch § 247 BauGB, der bestimmt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Belangen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt Deutschlands ergeben, und den Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben besonders Rechnung zu tragen ist.

Das sanierte Wohn- und Bürohaus Schiffbauerdamm 12 kann unverändert erhalten und baulich ergänzt werden. Die Belange der Eigentümer und Nutzer werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Durch die Anforderung, dass im allgemeinen Wohngebiet nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von mindestens 30% der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte, soll erreicht werden, dass das Plangebiet einen Beitrag zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen leistet, da in diesem Sektor ein hoher und weiter steigender Bedarf besteht und es Ziel der Stadt Berlin ist, auch in der Innenstadt entsprechende Wohnungsangebote zu entwickeln. Diesem Ziel wird in der Abwägung Vorrang vor den dadurch berührten Belangen der Grundstückseigentümer durch Einschränkung ihrer Baufreiheit gegeben.

Der aus den Festsetzungen zum Lärmschutz resultierende Aufwand für die Grundstückseigentümer ist aus Gründen der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Die dazu getroffenen aufschiebend bedingten Festsetzungen sind so gefasst, dass die zukünftigen Grundstückseigentümer Einfluss auf die Erfüllung der für ihren Teilbereich maßgeblichen Bedingung nehmen können. Ihnen wird somit die Möglichkeit gegeben, ihr (künftiges) Grundstück zeitlich unabhängig von der Bebauung auf anderen Grundstücken zu entwickeln.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1 Auswirkungen auf die Umwelt

III.1.1 Vorprüfung der Umweltauswirkungen anhand der Kriterien der Anlage 2 BauGB

Da der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen eine Grundfläche von 20.260 m² ermöglicht, wurde nach den Anforderungen des des § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB anhand der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB eine Umweltvorprüfung durchgeführt:

(1) Merkmale des B-Plans in Bezug auf...

(1.1) ...das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Der Bebauungsplan trifft keine Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen im Sinne von § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

(1.2) ...das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bundestag“, Kerngebiet und allgemeines Wohngebiet ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche – Hauptstadtfunktionen (H) entwickelt. Diese Darstellung erlaubt unter Beachtung des Vorrangs der Hauptstadtfunktionen auf dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund auch die Entwicklung von Kerngebieten und Wohngebieten (Entwicklungsgrundsatz Nr. 2), wie sie im Bebauungsplan 1-69 auf Teilflächen beabsichtigt ist. Haupt-

stadtfunktionen bleiben im „Band des Bundes“ weiterhin vertreten und erhalten im Rahmen der Bedarfsplanung des Deutschen Bundestages die erforderlichen Erweiterungsflächen.

Eine Beeinflussung anderer Pläne oder Programme durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht erkennbar.

(1.3) ...die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Der Bebauungsplan ermöglicht keine neuen Nutzungen, von denen Umwelt- und Gesundheitsgefährdungen ausgehen können. Er schafft die Voraussetzungen für eine Erweiterung der Flächen des Deutschen Bundestages, für kerngebietstypische Nutzungen im Kernbereich der Innenstadt und für die Errichtung neuer, dringend benötigter Wohngebäude. Er entspricht damit den Zielen des Bundes und den stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielen des Landes Berlin, stärkt die Innenentwicklung und vermeidet die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen. Weitere Umweltbelange sowie insbesondere gesundheitsbezogene Erwägungen (Festsetzungen zur Begrünung, zum Immissionsschutz und zur Luftreinhaltung) werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Bebauungsplan fördert somit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung.

(1.4) ...die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Der Bebauungsplan ermöglicht nur Nutzungen, von denen keine umwelt- oder gesundheitsbezogene Probleme ausgehen können.

Gesundheitliche Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Nutzer im Geltungsbereich durch die Emissionen des Straßen- und Bahnverkehrs werden durch einen umfangreichen Festsetzungskatalog zum Lärmschutz und zum Erschütterungsschutz vermieden. Ein entsprechender Nachweis wurde durch ein Fachgutachten erbracht.

Eine orientierende Altlastenuntersuchung für das Plangebiet kam zu dem Ergebnis, dass auf vier Flächen im Plangebiet Kontaminationen vorhanden sind, dass diese bei fachgerechter Behandlung den Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch nicht entgegenstehen. Dies wird im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme sichergestellt; auf den bereits bearbeiteten Flächen wurde belasteter Boden entfernt.

(1.5) ...die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

Der Bebauungsplan steht der Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften nicht entgegen.

(2) Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf...

(2.1) ...die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft sind nicht zu erwarten. Ein Ausgleich im Sinne von § 1a BauGB ist nicht erforderlich. Die Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt sind durch die Bebauungsplanung nicht erheblich betroffen (siehe Punkt 4). Mit Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

Da keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, sind Aussagen zu ihrer Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität vorliegend entbehrlich.

(2.2) ...den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Eine kumulierende Wirkung der Planung mit Umweltauswirkungen anderer Projekte ist nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs und sonstige grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht erkennbar.

(2.3) *...die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)*

Aufgrund der geplanten Nutzungen im Bebauungsplangebiet (Bundestag, kerngebietstypische Nutzungen, Wohnen) liegen besondere Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit nicht vor. Bestehende Vorbelastungen der Böden (Kontaminationen infolge einer gewerblichen Vornutzung) werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans so behandelt, dass sie den geplanten Nutzungen nicht entgegenstehen.

(2.4) *...den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen*

Die Planung führt voraussichtlich weder im Plangebiet selbst noch in seiner Umgebung zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

(2.5) *...die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten*

Das Gebiet ist großflächig versiegelt und besitzt keine besondere Bedeutung oder Sensibilität aufgrund seiner natürlichen Merkmale oder der Intensität der Bodennutzung. Die Belange des kulturellen Erbes werden durch die Ausweisung von Bau- und Gartendenkmälern, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, sowie deren Umgebungsschutz gemäß Berliner Denkmalschutzgesetz gewahrt. Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen bzw. von Grenzwerten sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht zu erwarten.

(2.6) *...folgende Gebiete:*

(2.6.1) Natura 2000 Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete)

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

(2.6.2) Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Naturschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

(2.6.3) Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Nationalparke sind vom Vorhaben nicht betroffen.

(2.6.4) Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

(2.6.5) Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 32 BbgNatSChG in Vernehmern mit § 30 BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

(2.6.6) Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

- (2.6.7) Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
Im Plangebiet werden die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen aktuell und zukünftig nicht überschritten.
- (2.6.8) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes
Die Umnutzung und städtebauliche Qualifizierung des innerstädtischen Plangebiets entspricht den in § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG genannten Grundsätzen der Raumordnung.
- (2.6.9) In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind
Die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale sowie ein Gartendenkmal werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Sie werden in der Planung angemessen berücksichtigt und wieder in einen städtischen Kontext eingebunden.

Im Ergebnis der überschlägigen Prüfung nach Anlage 2 BauGB hat der Bebauungsplan somit voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, und kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Oberhalb des Schwellenwertes einer Grundfläche von 20.000 m², also in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB, bleibt es bei den allgemeinen Regelungen, also bei den Kompensationspflichten des § 1a Abs. 3 BauGB. Die abwägungserheblichen Belange, das heißt, die Auswirkungen der Planung auf Umwelt, Natur und Landschaft sind daher zu ermitteln und in der Planung zu berücksichtigen.

III.1.2 Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

III.1.2.1 Biotope

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans führen bei voller Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten zu keiner wesentlichen Änderung gegenüber dem Bestand an Vegetationsflächen. Die Flächenbilanz vergleicht die Versiegelung zu Beginn der Planungsarbeiten mit der prognostizierten Versiegelung bei Umsetzung des Bebauungsplans. Daraus wird deutlich, dass sich der Umfang der Gebäudeflächen erhöht, diese Erhöhung jedoch durch die verringerte Fläche der Nebenanlagen, insbesondere der versiegelten Stellplatzflächen, teilweise ausgeglichen wird.

Im westlichen Sondergebiet ist im Bereich des Gartendenkmals sowie der nicht überbaubaren Flächen im Umfeld der Baudenkmale von einem Erhalt der Vegetationsstrukturen auszugehen. Gleiches gilt für die Uferböschung zur Spree und den Garten des Hauses Schiffbauerdamm 12. In den übrigen Teilen des Plangebiets ist mit einem vollständigen Verlust der wenigen bestehenden Vegetationsstrukturen zu rechnen. Im Gegenzug werden in den Blockinnenbereichen der Wohn- und Kerngebiete, an den Neubauten des Bundestages, auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie im Bereich der früheren Grenzkontrollstelle gärtnerisch gestaltete Frei- und Rasenflächen entstehen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass die Dachflächen von Gebäuden und Tiefgaragen zu begrünen sind. Um auf Tiefgaragendächern die Pflanzung von größeren Sträuchern und kleinen Bäu-

men zu befördern, wird dort eine Erdschicht von mindestens 80 cm festgesetzt. In der Bilanz ist in Bezug auf die Biotopausstattung des Plangebiets mit einer allenfalls geringfügigen Verschlechterung zu rechnen.

Versiegelte Fläche im Bestand 2011 und bei Durchführung der Planung, in m²

	Bestand		Planung	
Gebäude	14.025	30,1%	19.985	42,8%
SO			14.095	
MK			3.818	
WA			2.072	
Erschließung, Nebenanlagen	27.874	59,7%	24.081	50,3%
SO			7.231 ¹	
MK			988 ¹	
WA			1.224 ¹	
Straßen			12.306 ²	
Fußgängerbereich			1.300 ³	
Platz an den S-Bahn-Bögen			366 ³	
unversiegelt	4.763	10,2%	3.244	6,9%
Uferböschung	631		631	
Beete Innenhöfe, Gartendenkmal	359		359	
sonstige Vegetationsflächen	2.433		1.606	
vegetationslose Flächen	1.340		647	

¹ Die Flächenbilanz geht davon aus, dass im Sondergebiet, mit Ausnahme der Beete in den Innenhöfen der Denkmale (tlw. Gartendenkmal), 100%, im Kerngebiet 90% und im allgemeinen Wohngebiet 80% der Grundstücksflächen versiegelt oder unterbaut werden.

² Straßenverkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung werden, ausgenommen die Uferböschung, unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Baumstandorte als zu 95% versiegelt bilanziert.

³ Es wird angenommen, dass der Fußgängerbereich zu 90%, der geplante Platz an den S-Bahn-Bögen zu 80% versiegelt wird.

III.1.2.2 Bäume

Die Erweiterung der Bebauung setzt die Fällung der in den künftigen Baugebieten sowie in den künftigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung stehenden Bäume voraus. Durch die Umverlegung des Schiffbauerdamms an das Spreeufer im westlichen Abschnitt werden die im jetzigen Einmündungsbereich zur Luisenstraße wachsenden Bäume ebenfalls entfallen. Die Straßenbäume entlang der Südseite des Schiffbauerdamms und an der Böschung zur Spree können hingegen erhalten werden. Gegenüber dem Stand vom März 2011 ist mit einem Verlust von 45 Bäumen zu rechnen; davon wurden 16 Bäume im östlichen Teil des Plangebiets im Zuge der Beräumung bereits beseitigt.

Um künftig eine ökologisch, klimatisch und im Hinblick auf das Ortsbild wünschenswerte Begrünung des Plangebiets mit Bäumen sicherzustellen und als ausgleichende Maßnahme für die hohe Bebauungsdichte im Plangebiet setzt der Bebauungsplan fest, dass der Fußgängerbereich und der Schiffbauerdamm zweireihig mit Bäumen zu bepflanzen sind (18 Spreeeichen im Fußgängerbereich und etwa 35 zusätzliche Alleebäume im künftigen Straßenzug Schiffbauerdamm). Die Pflanzungen sollen im Rahmen und auf Kosten der Entwicklungsmaßnahme erfolgen.

Baumfällungen werden im Übrigen nach den Vorschriften der Baumschutzverordnung kompensiert. Eine Anrechnung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen ist dabei möglich.

III.1.2.3 Besonders geschützte Tierarten

Als besonders geschützte Arten sind im Plangebiet vor allem die Europäischen Vogelarten zu betrachten. Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, das die Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbietet, und im Zusammenhang damit gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des Abs. 1 Nr. 1, kann vermieden werden, wenn Baumfällungen und Gebäudeabriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchgeführt werden. Falls dies nicht möglich ist, sind die betroffenen Gebäude / Bäume vor Entfernung auf Nester abzusuchen. Wenn durch die Umsetzung des Bebauungsplans ganzjährig geschützte Niststätten (zur Brut genutzte Baumhöhlen und Nischen an Gebäude) zerstört werden sollten, kann grundsätzlich von einem Weiterbestehen der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang ausgegangen werden, da sich in der näheren Umgebung des Plangebiets ähnlich strukturierte Brutmöglichkeiten finden. Gegebenenfalls kann durch das Anbringen von Nisthilfen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot vermieden werden. Die im Plangebiet zu erwartenden Arten sind in Berlin (als Bezugsraum der lokalen Population) als häufig einzustufen. Aus diesen Gründen ist eine Störung, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art gefährden könnte (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), nicht zu befürchten. Zusätzlich zu betrachten ist das mögliche Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet, die zu den nach Europarecht streng geschützten Arten gehören.

Eine im Zuge der inzwischen erfolgten Abrissmaßnahmen und Gehölzrodungen im östlichen Teil des Plangebiets durchgeführte Untersuchung zeigte 19 dauerhaft nutzbare Lebensstätten von europäischen Vogelarten sowie ein Fledermausquartier. Die zur Beseitigung erforderlichen Befreiungen wurden unter der Auflage einer Schaffung von Ersatzlebensstätten erteilt. Vor baulichen Veränderungen an den übrigen Gebäuden und weiteren Gehölzrodungen, die im Einzelnen noch nicht absehbar sind, sind entsprechende Untersuchungen und ggf. Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

III.1.3 Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt

Bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans wird sich die versiegelte Fläche im Plangebiet rechnerisch um rund 1.500 m² erhöhen, der Versiegelungsgrad im Plangebiet würde damit um 3,3% zunehmen. Die Verringerung des Versickerungsvermögens und der Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung jedoch von geringer Bedeutung. Da im Zuge der Baudurchführung verunreinigte Böden entfernt werden, werden davon ausgehende Gefahren für das Grundwasser und den Menschen beseitigt.

III.1.4 Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene

Die bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartende Veränderung des Versiegelungsgrades und der Bebauungsdichte ist zu geringfügig, um eine fühlbare Veränderung der klimaökologischen Bedingungen im Plangebiet zu bewirken. Auch die mögliche Zunahme des Verkehrs im Plangebiet durch den Neubau von Straßen und die wachsende Zahl der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen wird sich voraussichtlich auf die Belastung mit Luftschadstoffen nicht erheblich auswirken, zumal für die Innenstadt insgesamt ein Rückgang der Belastung mit Luftschadstoffen prognostiziert wird (s. II.4). Im Interesse der Luftreinhaltung wird im Plangebiet nur die Verwendung von emissionsarmen Brennstoffen zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 6).

Legt man die ohne Umsetzung des Bebauungsplans prognostizierte Belastung (Prognose-Nullfall) auch als Prognose-Planfall zu Grunde, so kann für den Prognosehorizont 2020 von einer Einhaltung aller relevanten Grenzwerte (NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}) ausgegangen werden.

III.1.5 Auswirkungen auf die Immissionsbelastung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen voraussichtlich keine erheblichen zusätzlichen Immissionsbelastungen innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs. Um die Belastung durch Luftschadstoffe nicht zu erhöhen, wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit der Verwendung von Brennstoffen geregelt. Das bei Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplans induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gegenüber der Situation vor Beginn der Planung (überwiegend gewerbliche und Büronutzungen) nur gering.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans werden jedoch erheblich mehr Bewohner und sonstige Nutzer des Plangebiets den grenzwertüberschreitenden Lärmimmissionen durch die Luisenstraße und vor allem durch die Bahntrasse ausgesetzt sein. Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens trifft der Bebauungsplan deshalb differenzierte Regelungen zum Lärmschutz. Neben der Festsetzung einer geschlossenen Randbebauung und einer Mindesthöhe der Bebauung in kritischen Bereichen sollen die textlichen Festsetzungen Nr. 4.1-4.4 sicherstellen, dass durch schalldämmende Außenbauteile sowie eine geeignete Grundrissgestaltung, besondere Fensterkonstruktionen und verglaste Balkone und Loggien in den von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Bereichen gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet werden. Durch die textlichen Festsetzungen 4.5 und 4.6 wird die Aufnahme einer Wohnnutzung in einem der beiden Teilblöcke im Wohn-/Kerngebiet unter den Vorbehalt gestellt, dass die jeweils vorgelagerte schallabschirmende Bebauung im Kerngebiet entlang der Planstraße 1 bereits errichtet.

Um gesundheitliche Beeinträchtigungen durch von der Bahntrasse ausgehende Erschütterungen auszuschließen, trifft der Bebauungsplan vorsorgend eine textliche Festsetzung zum Erschütterungsschutz. Der konkrete Nachweis ist durch den Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Mit den genannten Festsetzungen des Bebauungsplans kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Umweltbedingungen infolge von Emissionen des Verkehrs vermieden werden.

Mit Schadstoffen belastete Böden werden im Vorfeld der Neubebauung im erforderlichen Umfang beseitigt, so dass von ihnen keine Gesundheitsgefahren ausgehen; in Teilbereichen ist dies bereits erfolgt.

III.1.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung unter Einbindung eines teilweise denkmalgeschützten Altbaubestandes und Bezugnahme auf den stadtbildprägenden Freiraum der Spree ist eine deutliche Aufwertung des Ortsbildes zu erwarten.

III.1.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplanverfahren nach den Vorgaben von § 1a BauGB. In einem ersten Schritt war schutzgutbezogen zu ermitteln, ob Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts (§ 14 BNatSchG) vorliegen. Dazu wurde auf Grundlage der prognostizierten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild geprüft, ob die Umsetzung des Bebauungsplans die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Ortsbild erheblich beeinträchtigen kann.

In den Abschnitten III.1.2 – III.1.6 dieser Begründung werden die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die genannten Schutzgüter ermittelt und bewertet. Im Ergebnis ist

festzustellen, dass im Hinblick auf das Schutzgut Boden und möglicherweise auch im Hinblick auf die Schutzgüter Biotope und Fauna nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind, die die Erheblichkeitsschwelle im Sinne eines Eingriffs jedoch nicht überschreiten, so dass ein Ausgleich nach Naturschutzrecht nicht erforderlich ist. Überdies ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist vorliegend der Fall: Planungsrechtlich ist das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach den Regelungen des § 34 BauGB. Entsprechend der maßgeblichen näheren Umgebung ist danach eine sechs- bis siebengeschossige kerngebietstypische Bebauung unter weitgehender Versiegelung der Grundstücksflächen sowohl entlang der Blockränder als auch im Blockinnenbereich zulässig (s. I.2.4). Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen keine darüber hinaus gehenden Eingriffe.

Unabhängig von der Eingriffsregelung ist der Belang der Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan trifft in diesem Zusammenhang Festsetzungen zum Ausschluss luftverunreinigender Brennstoffe, zum Lärmschutz, zu Baumpflanzungen und zur Dachbegrünung.

Andere naturschutzrechtliche Vorschriften, wie zum besonderen Artenschutz und zum Baumschutz (Berliner Baumschutzverordnung), bleiben von den baurechtlichen Bestimmungen zur Eingriffsregelung unberührt und sind Vorfeld von Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen gesondert zu beachten. Der nach Baumschutzverordnung gesicherte Ausgleich für zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderliche Baumfällungen kann u.a. durch die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbaumpflanzungen geleistet werden.

III.2 Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen, Kinderspielplätzen und Grünflächen

III.2.1 Wohnfolgeeinrichtungen

Der Bebauungsplan ermöglicht etwa 16.000 m² Geschossfläche für zusätzliche Wohnnutzung (Annahme: 15 % Wohnanteil im Kerngebiet, 85 % Wohnanteil im allgemeinen Wohngebiet, (s. II.3.1.2 und II.3.1.3). Als Planungsannahme für die durchschnittliche Wohnungsgröße wurde der aktuellen Vorgabe der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom März 2014 entsprechend, eine Bruttofläche von 100 m² je Wohneinheit zugrunde gelegt. Dies entspricht etwa 160 Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Belegung mit 2 Personen würde die Einwohnerzahl im Plangebiet um etwa 320 Personen zunehmen.

Für die Ermittlung des künftigen Platzbedarfs in Kindertagesstätten und Grundschulen wird entsprechend den Empfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom März 2014 eine Jahrgangsstärke von 1 % der Wohnbevölkerung für den Platzbedarf in Grundschulen, Oberschulen und Jugendfreizeiteinrichtungen sowie den Langzeitbedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten und (also rechnerisch 3,2 Kinder bzw. Jugendliche je Altersjahrgang) zugrunde gelegt. Für den Spitzenbedarf an Plätzen in Kindertagesstätten wird eine Jahrgangsstärke von 2 % der Wohnbevölkerung (6,4 Kinder je Altersjahrgang) angenommen.

Demnach entsteht im Plangebiet ein Langzeitbedarf von 15 und ein Spitzenbedarf von bis zu 30 Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten (Bedarfsannahme: 75 Plätze für 100 Kinder unter 6 Jahren) sowie von bis zu 20 Grundschulplätzen mit ergänzender Hortbetreuung (100 % Versorgung für 6 Jahrgänge), von denen durchschnittlich 90%, d.h. rund 18 Grundschüler eine öffentliche Grundschule nachfragen.

Für weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur entstehen nach aktuellen Empfehlungen folgenden Bedarfe:

Jugendfreizeit:	11,4 % Versorgungsgrad für 19 Jahrgänge:	7 Plätze
Seniorenfreizeit:	8 % Versorgungsgrad für 20 Jahrgänge:	5 Plätze
Kernsportflächen:	2,5 m ² je Einwohner:	820 m ²
Gedeckte Sportflächen:	0,34 m ² je Einwohner:	100 m ²

Die Größenordnung dieser Bedarfe erreicht nicht die Schwelle, die die Bereitstellung entsprechender Einrichtungen im Plangebiet ermöglichen würde. Der Bebauungsplan geht deshalb davon aus, dass die Versorgung durch fußläufig erreichbare Einrichtungen außerhalb des Plangebiets mit übernommen wird. Die genannten Bedarfe sind bei den bezirklichen Planungen für die Wohnfolgeeinrichtungen mit zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachbehörden werden an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

III.2.2 Kinderspielplätze

Bei etwa 320 zusätzlichen Einwohnern ergibt sich ein Bedarf an öffentlichen, nutzbaren Spielplatzflächen von insgesamt 320 m². Die Mindestgröße für einen öffentlichen Spielplatz (Regelgröße gemäß Kinderspielplatzgesetz mindestens 2000 m² nutzbare Spielfläche) wird damit nicht annähernd erreicht und für einen Spielplatz dieser Größenordnung können unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts auch keine Flächen bereitgestellt werden. Die Nachfrage muss daher auf Flächen außerhalb des Plangebiets verwiesen werden.

Der Bereich der Friedrich-Wilhelm-Stadt gilt mit der Einstufung in die Versorgungsstufe 5 als (für Berliner Verhältnisse) gut mit Kinderspielplätzen versorgt. Das angestrebte Verhältnis von 1 m² Spielplatzfläche pro Einwohner wird hier zu mindestens 60 % erreicht. Der nächste Kinderspielplatz (Reinhardstraße vor dem Deutschen Theater) ist etwa 550 m entfernt.

Private Kinderspielplätze müssen gemäß § 8 Abs. 2 BauOBln auf den Baugrundstücken geschaffen werden (4 m² nutzbare Spielfläche je Wohnung, mindestens jedoch 50 m²). Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen reichen zur Abdeckung dieses Bedarfs aus.

III.2.3 Grünflächen

Nach den gängigen quantitativen Richtwerten (6 m² wohnungsnah, 7 m² siedlungsnah Grünflächen je Einwohner) ergibt sich bei möglichen 320 Einwohnern ein Bedarf von 1.920 m² wohnungsnaher öffentlicher Grünflächen. Innerhalb des Plangebiets bietet der uferbegleitende Gehweg im Zusammenwirken mit der begrüntem Böschung am Spreeufer (1.200 m²), die neu hergestellt ist und erhalten bleibt, und der Wasserfläche der Spree ein begrenztes Potential für die wohnungsnah Erholung (Spazierweg, Bänke). Auch die beiden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Plangebiet (zusammen rund 1.950 m², davon 1.490 m² im Eigentum der öffentlichen Hand), stellen bei entsprechender Gestaltung unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Bepflanzung (Textliche Festsetzungen 5.2 und 5.4) ein innenstadttypisches Naherholungsangebot dar. Insgesamt sind damit unter Berücksichtigung der Lage im Kernbereich der Innenstadt ausreichende wohnungsnah Erholungsmöglichkeiten gegeben.

Eine Bedeutung für die wohnungsnah Erholung haben darüber hinaus der Bertolt-Brecht-Platz sowie die westlich und östlich anschließenden Uferwege entlang der Spree, die das Plangebiet mit dem Monbijoupark und dem Spreebogenpark verbinden. Auf die Versorgung mit siedlungsnahen Grünflächen hat der Bebauungsplan keinen Einfluss. Die Freiflächen im Spreebogen sowie der Große Tiergarten sind fußläufig gut erreichbar.

III.3 Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange

Ein Ziel des Bebauungsplans ist es, die unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen der zukünftigen Nutzer – Männer und Frauen jeden Alters und jeder Herkunft – ausgewogen zu berücksichtigen. In einer Reihe von wesentlichen Punkten ermöglicht der Plan diesbezüglich eine Verbesserung der Lebensbedingungen im Geltungsbereich. Hierzu gehören insbesondere:

- ein ausgewogenes Verhältnis von Bau- und Verkehrsflächen,
- eine differenzierte städtebauliche Struktur mit nachvollziehbarer Orientierung,
- die Schaffung einer vielfältigen Bau- und Nutzungsstruktur als Voraussetzung der angestrebten innenstadttypischen Nutzungsmischung,
- die Schaffung von Baufeldern für unterschiedliche Bau- und Wohnformen mit Möglichkeiten für einen qualitätsvollen Bezug zu Außenräumen,
- die planungsrechtliche Sicherung differenziert gestaltbarer Außenräume und Fußgängerbereiche,
- die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und damit eines stadtverträglichen Verkehrsverhaltens mit reduziertem Schadstoffausstoß.

Diese Regelungen betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen. Eine einseitige und unausgewogene Ausrichtung der Planung für eine der Betroffenenengruppen ist nicht erkennbar.

Die fehlende planungsrechtliche Sicherung von Flächen für Kinderspielplätze macht Wege zu entsprechenden Einrichtungen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Dies betrifft vor allem die Lebensverhältnisse von Kindern und jungen Jugendlichen sowie deren Betreuern, ebenso Bewohner mit eingeschränkter Mobilität.

III.4 Auswirkungen auf Denkmale

Die Baudenkmale und ein Gartendenkmal (s. I.2.7) im Plangebiet werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Durch die Festsetzung eines Sondergebiets „Bundestag“ werden geeignete Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Lage und Höhenentwicklung der in der Umgebung der Denkmale neu geplanten Bebauung werden so festgesetzt, dass wesentliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Infolge der Umsetzung des Bebauungsplans sind daher keine negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet vorhandenen Denkmale zu erwarten.

III.5 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Das Plangebiet liegt im förmlich festgesetzten Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel“. Die Finanzierung der öffentlichen Maßnahmen, welche zur Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben erforderlich sind, erfolgt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme. Die Entwicklungsmaßnahme wird zu 64 % vom Bund und zu 36 % vom Land Berlin getragen.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende öffentliche Maßnahmen erforderlich:

- Grunderwerb der für die geplante öffentliche Erschließung erforderlichen Flächen.
- Freilegung von Grundstücken.
- Durchführung von Leitungsverlegungen.
- Durchführung von Straßenbaumaßnahmen.
- Sanierung und Erhöhung von Uferwänden.

Folgende Maßnahmen wurden bereits bzw. werden noch durchgeführt:

Grunderwerb der für die geplante öffentliche Erschließung erforderlichen Flächen	14.816.000 €
Freilegung von Grundstücken	6.611.000 €
Durchführung erforderlicher Leitungsverlegungen	2.713.000 €
Durchführung von Straßenbaumaßnahmen	
○ Rückverlegung des Schiffbauerdamms in seine historische Lage im westlichen Bereich und teilweiser Umbau im östlichen Bereich	
○ Neubau der Planstraße 1	
○ Neubau des Fußgängerbereichs und der angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen	
Kosten der Straßenbaumaßnahmen:	2.680.000 €
Sanierung und Erhöhung der Uferwände im Bereich der Rückverlegung des Schiffbauerdamms	2.376.000 €
Bewirtschaftungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahmen (Straßenreinigung, Winterdienst etc.)	51.000 €
Planungskosten	331.000 €

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Kosten von insgesamt 29.578.000 € bereits angefallen bzw. in die Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme eingestellt.

Die Finanzierung erfolgt über die zwischen Bund und Land Berlin abgestimmten „Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Entwicklungsmaßnahme Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel“, wobei die Ordnungsmaßnahmen über zusätzliche Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen finanziert werden. Die entsprechenden Ausgaben der Entwicklungsmaßnahme sind in voller Höhe bei Kapitel 1220, Titel 89443 veranschlagt, der Anteil des Bundes als Einnahme bei Kapitel 1220, Titel 33122.

IV. Verfahren

Das Plangebiet liegt im Gebiet der gemäß § 165 BauGB mit Rechtsverordnung vom 17. Juni 1993 förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ (GVBl. S. 268), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 1999 (GVBl. S. 346). Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung begründet sich auf § 9 AGBauGB (bzw. auf § 4c AGBauGB 1994). Durch Senatsbeschluss vom 21. März 1995, ergänzt durch Senatsbeschlüsse vom 15. April 1997 und 6. Januar 1998, sind Flächen in den (damaligen) Bezirken Mitte und Tiergarten – einschließlich des Plangebiets – zu Gebieten außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung im Sinne des § 4c AGBauGB 1994 erklärt worden.

IV.1 Aufstellungsbeschluss, Aufstellung gemäß § 13a BauGB

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 8. Februar 2011 für das Plangebiet die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung 1-69 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin (Nr. 16) vom 1. Februar 2011 auf Seite 1247 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan 1-69 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dies ist aus den folgenden Gründen möglich:

Es handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb eines bebauten Stadtgebiets im Zentrum von Berlin.

Im Bebauungsplan 1-69 soll eine Grundfläche von rund 20.000 m² festgesetzt werden. Da im Zuge der Entwicklung der Planungsüberlegungen durch Veränderung der Abgrenzung von Baugebieten und Detailkorrekturen bei den überbaubaren Grundstücksflächen im Verlauf des Aufstellungsverfahrens diese in § 13a BauGB festgelegte Schwelle mit 20.260 m² Grundfläche knapp überschritten wurde, wurde eine Umweltvorprüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Insbesondere wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Der Bebauungsplan 1-69 kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Bei der Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Wegen der Bedeutung des Vorhabens wurde von der Möglichkeit, auch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen, kein Gebrauch gemacht.

Die öffentliche Bekanntmachung der Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist am 18. Februar 2011 im Amtsblatt von Berlin Nr. 7, S. 260 erfolgt.

IV.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 9. Mai bis einschließlich 20. Mai 2011 durchgeführt. Bis zum 27. Mai 2011 gingen vier schriftliche Stellungnahmen ein. In Abwägung mit den öffentlichen Belangen ergaben sich daraus keine Gesichtspunkte, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs erfordern. Im Einzelnen wurden die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wie folgt geprüft und abgewogen:

Erhalt des Hauses Schiffbauerdamm 19 oder zumindest der Fassade

- Angesichts der wenigen Überbleibsel der Vorkriegsuferbebauung sei ein Abriss skandalös, zumal andere Entwürfe die Integration des Gebäudes in den "Luisenblock" vorsehen
- Das Gebäude Schiffbauerdamm Nr. 19 müsse erhalten bleiben. Eine Integration in den Neubau sollte nach den Außenmaßen kein Problem darstellen. Nach der Zerstörungswut der Nachkriegszeit dürfe für ein derartiges Ansinnen heutzutage kein Platz mehr sein.
- Man möge sich dafür einzusetzen, das historische Gebäude Schiffbauerdamm 19 zu erhalten und in den neuen Baublock zu integrieren. Begründung: Das Gebäude sei das letzte erkennbar historische Haus an diesem Uferabschnitt, ansprechend proportioniert und dem äußerlichen Anschein nach auch solide in der Bausubstanz
- Ein Erhalt des Gebäudes würde die Neubebauung optisch auflockern und den Baublock vielfältiger gestalten

- Letztlich sollte es auch unter Kostenaspekten lohnend sein, auf den Abriss und Neubau auf dem Areal zu verzichten
- Es wird gefragt warum der Erhalt zumindest der Fassade nicht Bedingung des Wettbewerbs war; im Falle einer Fassadensanierung nach historischem Vorbild könnte daraus sogar ein architektonisches Schmuckstück werden.

Abwägung: Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung, die eine Beseitigung des Gebäudes Schiffbauerdamm 19 voraussetzt oder zur Folge hat. Das Gebäude oder auch nur die Fassade sind im Grundsatz auch in die durch den Bebauungsplan festgesetzte Bebauungsstruktur integrierbar. Das Gebäude steht jedoch nicht unter Denkmalschutz, so dass der Plangeber keine Handhabe hat, den Erhalt des Gebäudes oder der Fassade sicherzustellen. Der Eigentümer ist daher nicht gehindert, eine Neubebauung umzusetzen. Eine solche Neubebauung muss dann den Festsetzungen des Bebauungsplans und damit dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs entsprechen.

Straßenplanung

Der Bau neuer Straßen, insbesondere die Verlegung des Schiffbauerdamms, sei komplett unnützlich und zudem eine Steuerverschwendung.

Abwägung: Die geplanten Straßen ermöglichen eine bessere und den städtebaulichen Zielen entsprechende Erschließung und Vermarktung der Gesamtfläche, insbesondere eine kleinteilige Parzellierung der vorgesehenen Wohn- und Kerngebiete. Aufgrund der ungewöhnlich großen Grundstückstiefen ist eine Erschließung allein vom Schiffbauerdamm her nicht zweckmäßig. Durch die Planstraße 1 sollen überdies die Bögen des Stadtbahnviaduktes für attraktive Nutzungen zugänglich gemacht werden. Der Westabschnitt des Schiffbauerdamms soll in seine frühere Lage zurück verlegt werden, um einen städtebaulich angemessenen Abschluss für das „Band des Bundes“ in Verlängerung der Baukörper westlich der Luisenstraße zu gewährleisten und ausreichend zusammenhängende Flächen für den Erweiterungsbedarf des Bundestages bereitzustellen.

Abriss von Gebäuden der 70er und 80er Jahre

Der geplante Abriss von Gebäuden aus den 70er oder 80er Jahren sei nicht nachvollziehbar und stelle eine Steuergeldverschwendung dar.

Abwägung: Das Bestandsgebäude Schiffbauerdamm 13-17 entspricht nicht mehr heutigen Nutzererwartungen an ein Bürogebäude und wird zunehmend schwerer vermietbar. Das Grundstück weist große, lediglich als Stellplätze genutzte Freiflächen auf. Die vorgesehene Neubebauung ermöglicht eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels der Einordnung von Wohnungen.

Planwerk Innenstadt

Das Planwerk Innenstadt sei keine gemeindliche Planung, da sie nicht vom Abgeordnetenhaus beschlossen wurde.

Abwägung: Das Planwerk Innenstadt vom 27. Mai 1999 enthält zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-69 keine Aussagen. Der am 11. Januar 2011 vom Senat beschlossene und dem Abgeordnetenhaus vorgelegte Bericht zum Planwerk Innere Stadt übernimmt das Ergebnis des 2009 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs. Unabhängig vom rechtlichen Status dieses Planwerks ist es weiterhin Ziel der Planung, dieses Wettbewerbsergebnis umzusetzen.

Bewohnerstruktur

Es sei nicht klar, welche "neuen Bewohner" mit diesem Projekt in die Innenstadt gelockt werden sollen.

Abwägung: Die Erfahrung der letzten Jahre mit ähnlichen Wohnbauprojekten hat gezeigt, dass Wohnungen in solchen Lagen stark nachgefragt werden. Durch ihre Bereitstellung wird der Wohnungsmarkt daher insgesamt entlastet. Die genaue Herkunft und Zusammensetzung der zukünftigen Bewohnerschaft ist für den Bebauungsplan nicht von Belang.

Einhaltung der BauNVO

Es sei zu vermuten, dass beim Wettbewerb nicht auf die Einhaltung der BauNVO Wert gelegt wurde. Das Wettbewerbsergebnis könne daher die im B-Plan vorgesehene Abweichung nicht begründen.

Abwägung: Das Wettbewerbsergebnis begründet nicht die Überschreitung der Dichtegrenzen des § 17 BauNVO; es zeigt jedoch auf, dass in der vorgesehenen Bebauungsstruktur trotz einer solchen Überschreitung Bebauungs- und Freiflächenlösungen realisiert werden können, die städtebaulich attraktiv und mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen vereinbar sind.

Stadtwirtschaft/ Kostenvorstellungen

Die Fragen der Stadtwirtschaft sind im Detail aufzuführen. Vor allem fehlten Kostenvorstellungen. Fragen der Stadtwirtschaft begründen keine Ausnahmetatbestände für die BauNVO.

Abwägung: Fragen der Stadtwirtschaft sind hier insofern relevant, als eine fehlende Wirtschaftlichkeit die Umsetzbarkeit der städtebaulichen Zielsetzungen in dieser herausgehobenen Lage und die Beseitigung eines eklatanten städtebaulichen Missstandes in Frage stellen würde, der auch mit dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht vereinbar ist.

Gehwegbreiten

Die geplanten Gehwegbreiten am Schiffbauerdamm seien eine Zumutung, speziell das Minimum von 2,5 m. Das seien für Berlin untypische Bauweisen, auf die verzichtet werden müsse.

Abwägung: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, auch andere Aufteilungen als die in der Begründung beispielhaft genannte bleiben möglich. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist ausreichend breit, so dass bei der nachfolgenden Straßenplanung die Belange des Fußgängerverkehrs angemessen berücksichtigt werden können.

Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung sei in der vorgestellten Form ein Witz, da kaum ein Bürger davon erfahren habe.

Abwägung: Die Möglichkeit der Beteiligung wurde in drei großen Berliner Tageszeitungen bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde auch auf den Internetseiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Beteiligungsmöglichkeit eröffnet.

IV.3 Beteiligung der Behörden

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 20. Mai 2011

von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es gingen insgesamt 29 Stellungnahmen ein. Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise konnte ein Großteil der Stellungnahmen durch Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung berücksichtigt werden, ohne dass eine Abwägung bezüglich der Planinhalte erforderlich wurde. Stellungnahmen, die auf eine Änderung der Planinhalte abzielen, bezogen sich auf folgende Sachverhalte und wurden wie folgt in die Abwägung eingestellt:

Stellungnahme des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): Der Satz„Grundsätzlich ist die Zulässigkeit von ergänzenden Nutzungen an ihr Störpotenzial und ihre Vereinbarkeit mit Sicherheitsbelangen in Bezug auf die Hauptnutzung gekoppelt.“ ... ist zu streichen. Die Zulässigkeit ergänzender Nutzungen und ihre Vereinbarkeit mit Sicherheitsbelangen werden durch den Deutschen Bundestag geprüft und entschieden.

Abwägung: Über die Vereinbarkeit mit Sicherheitsbelangen und mögliche Störwirkungen auf Nutzungen des Bundes entscheidet der Bund; dies wird in der Begründung ergänzt. Mögliche Störwirkungen auf die Nachbarschaft sind im Rahmen der Einzelfallgenehmigung zu prüfen. Die textliche Festsetzung wurde entsprechend angeglichen.

Stellungnahme des BMVBS: Die Ausweisung als „allgemeines Wohngebiet“ für einen Teil des Gebietes darf nicht zu Restriktionen und Einschränkungen möglicher Parlamentsaktivitäten führen.

Abwägung: Welcher Art solche Einschränkungen sein könnten, wird aus der Stellungnahme nicht deutlich und ist auch sonst nicht ersichtlich, so dass keine Berücksichtigung in der Planung möglich ist.

Stellungnahme des BMVBS: Die Umsetzung der Bedarfsfläche des Deutschen Bundestages in Höhe von 42.000 m² erfordert eine GRZ von mindestens 0,73. Der B-Plan-Entwurf muss entsprechend angepasst werden.

Abwägung: Im Vorentwurf des Bebauungsplans, der Gegenstand der Beteiligung war, war die Größe des Sondergebiets mit 18.807 m² dargestellt. Mit der in der Stellungnahme geforderten GRZ von 0,73 wäre danach eine überbaubare Grundstücksfläche von 13.729 m² für die Umsetzung der Bedarfsfläche des Deutschen Bundestages erforderlich. Durch Einbeziehung von im Vorentwurf noch dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen (u.a. der damaligen Planstraße 2 gemäß Stellungnahme BMVBS, s.u.) hat sich das Sondergebiet auf 22.022 m² vergrößert. Die jetzt festgesetzte GRZ von 0,65 ermöglicht auf dieser Grundlage 14.314 m² überbaubare Grundstücksfläche und entspricht somit der Forderung der Stellungnahme.

Stellungnahme des BMVBS: Die neue Planstraße 2 dient ausschließlich der Anliegererschließung. Sie wird bis einschließlich der verkehrsberuhigten Platzfläche als Anliegerstraße ausgebildet. Darüber hinaus ist sie Privatstraße auf der Sonderfläche Deutscher Bundestag. Eine Durchwegung für Fußgänger ist denkbar. Genauere Festlegungen werden im Ergebnis des später stattfindenden Realisierungswettbewerbes festgelegt. Die Durchführung der Planstraße 2 unter dem Baukörper des Deutschen Bundestages stellt eine Option in der Gestaltung dar und muss im Rahmen der Konkretisierung weiterer Planungen (z.B. Sicherheitsanforderungen) betrachtet werden.

Abwägung: Der südliche Abschnitt dieser Straße sowie der westliche Teil des Nordabschnitts wird in das Sondergebiet „Bundestag“ einbezogen, der verbleibende Teil des nördlichen Abschnitts als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Stellungnahme des BMVBS: Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist überwiegend Eigentümerin des Areals. Obgleich die beabsichtigte Ausweisung eines Teils der östlichen

Baublöcke als WA-Gebiet eine für die Bundesanstalt nachteilige Änderung der bisher zulässigen Nutzung darstellt, hat sie hiergegen im Zuge der Vorbereitungen zum Ideenwettbewerb Luisenblock Ost mit Blick auf die zwischen Land Berlin und Bund einvernehmlich festgelegten städtebaulichen Ziele Einwände nicht geltend gemacht. Angesichts dieses Zugeständnisses sollte der in Aussicht genommene Stadtplatz reduziert werden, z.B. auf die Breite des Schiffbauerdamms. Die hierdurch entstehende bessere bauliche Ausnutzbarkeit der Baublöcke könnte den durch die Ausweisung als WA-Gebiet eintretenden Wertverlust zumindest ansatzweise kompensieren.

Abwägung: Der Bebauungsplan ermöglicht die im Rahmen der Wettbewerbsauslobung mit dem Deutschen Bundestag vereinbarten Wohn- und Gewerbeflächen. In der gegenwärtigen Marktsituation und angesichts der hier gegebenen Lagequalitäten (Zentrum, Spreeblick) ist von einem signifikanten Wertverlust bei einer verdichteten Wohnbebauung gegenüber den vor Beginn der Planung zulässigen Kerngebietsnutzungen nicht auszugehen. Der bisher vorgesehene Stadtplatz wird in stark verringerter Breite jetzt als „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Im Zusammenwirken mit den nicht überbaubaren Teilflächen der angrenzenden Baugebiete soll eine neue hohe Lagequalität entwickelt werden. Dies entspricht dem Wettbewerbsergebnis.

Stellungnahme des BMVBS: Die Gebäude des Deutschen Bundestages werden gegenwärtig im Sinne der Nutzung erneuerbarer Energien mit Rapsmethylester über ein Blockheizkraftwerk mit Strom und Wärme versorgt. Die hier formulierten Bedingungen zur Zulassung anderer Brennstoffe als Erdgas und Heizöl EL könnten im Konflikt dazu stehen. Diese Frage ist bei der Überarbeitung des B-Plan-Entwurfs zu klären.

Abwägung: Eine gleichlautende Festsetzung wurde unbeanstandet auch für den Bebauungsplan II-211 (Alexanderufer) mit beabsichtigten Nutzungen des Bundes getroffen.

Stellungnahme des BMVBS: Die Verpflichtung, mindestens 33 % der Dachflächen zu begrünen, bezieht sich auf die Dachfläche zu errichtender Neubauten. Dies sollte eindeutig formuliert werden.

Abwägung: Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 wurde dahingehend ergänzt, dass die Verpflichtung zur Dachbegrünung nicht für Bestandsgebäude gilt.

Stellungnahme des BMVBS: Bei der Überarbeitung des B-Plan-Entwurfs ist zu prüfen, ob der mit der Auslobung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs vereinbarte Wohnanteil von 40 % (der Geschossfläche städtischer Nutzungen) mit der Beschreibung eines Wohnanteils von „20% im Kerngebiet, 85 % im Wohngebiet“ übereinstimmt.

Abwägung: Die Übereinstimmung ist gegeben – der Bebauungsplan ermöglicht im Kerngebiet einen Wohnanteil von maximal 22 %, der jedoch nicht vollständig ausgeschöpft werden dürfte. Im Übrigen handelt es sich bei den Prozentangaben um Annahmen, deren Umsetzung nicht verpflichtend ist.

Stellungnahme des BMVBS: Textliche Festsetzung 2.2: Die angrenzenden B-Pläne lassen Überschreitungen der GRZ bis 1,0 zu. Die Anhebung sollte für das „Sondergebiet Deutscher Bundestag“ geprüft werden.

Abwägung: Die textliche Festsetzung wird an die der Nachbarbebauungspläne angepasst.

Stellungnahme des BMVBS: Textliche Festsetzung 3.1: Auf den Sondergebietsflächen der angrenzenden B-Pläne sind ausnahmsweise oberirdische Stellplätze für Behinderte und Dienstwagen zulässig. Im vorhandenen B-Plan-Entwurf wird diese Ausnahme weiter einge-

schränkt auf oberirdische Stellplätze für Protokollfahrzeuge und schwer Gehbehinderte oder Behinderte im Rollstuhl. Hier sollte eine Gleichstellung erreicht werden.

Abwägung: Die Formulierung der textlichen Festsetzung wird an die der Nachbarbebauungspläne angepasst – unter Berücksichtigung der aktuellen Maßgaben der BauO Bln.

Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes Berlin (WSA): Im vorliegenden Bebauungsplan sind drei Flurstücke der Wasserstraßenverwaltung betroffen. Diese sind aus dem Bebauungsplan herauszunehmen und nachrichtlich darzustellen. Die Flurstücke 159 (teilweise), 160 und 267 liegen im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV). Die öffentliche Schiffsanlegestelle und die WSV-eigene Schiffsanlegestelle befinden sich in Eigentum der WSV. Die Anlegestelle der Fahrgastschiffahrt neben der Eisenbahnüberführung Friedrichsbrücke befindet sich in Eigentum der Reederei Grimm Lindecke.

Abwägung: Das Flurstück 267 (Eigentum WSV) wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Nach dem Liegenschaftskataster liegt das Flurstück 160 im Eigentum des Landes Berlin. Das Flurstück 159 wurde in die Flurstücke 463 und 464 geteilt. Flurstück 464 liegt jetzt ebenfalls im Eigentum des Landes Berlin, Flurstück 463 im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Die genannten Anlegestellen liegen nicht im Geltungsbereich. Dem Bebauungsplan wird ein aktuelles Eigentümerverzeichnis beigelegt, die Plangrundlage wird nachgeführt.

Stellungnahme des WSA: Für die entlang der Spree festgesetzte öffentliche Grünfläche ist die Verkehrssicherungspflicht durch das Land Berlin zu gewährleisten. Sichtbehinderungen (insbesondere zu den dort befindlichen Schifffahrtszeichen) dürfen durch die Grüngestaltung nicht entstehen, der landseitige Zugang zu den Anlegestellen, auch über die vorhandene Rampe, ist weiterhin sicherzustellen.

Abwägung: Der Bereich wird nicht mehr als Grünfläche, sondern der Bestandssituation entsprechend als Teil der Straßenverkehrsfläche des Schiffbauerdamms festgesetzt. Die genannten Anforderungen können damit weiterhin gewährleistet werden.

Stellungnahme des WSA: Die Begrenzung der Grünfläche verläuft am westlichen Rand schräg und geht sogar durch ein Gebäude der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Dort muss die Lage und Abgrenzung überprüft werden und an den örtlichen Zaun gelegt werden.

Abwägung: Das Gebäude der früheren Zollverwaltung wurde für die Verlegung des Schiffbauerdamms abgerissen und muss durch den Bebauungsplan nicht mehr berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Sen Stadt) IE: 1. In dem Bebauungsplanentwurf 1-69 soll entlang der Spree ein schmaler Geländestreifen als öffentliche Parkanlage festgesetzt werden. Da dieser aufgrund seiner Lage und Ausgestaltung weder eine besondere ökologische Funktion übernehmen kann noch nutzbar im Sinne einer öffentlichen Parkanlage ist (und dementsprechend nicht das Defizit der wohnungsnahen Grünanlagen vermindert), ist zu prüfen, ob diese Fläche nicht in die angrenzende geplante Straßenverkehrsfläche eingebunden werden kann.

Der Flächennutzungsplan stellt entlang der Spree eine Ost-West-Grünverbindung dar. Wo vorhandene Straßen der Anlage von öffentlichen Grünflächen insbesondere in innerstädtischen Lagen entgegenstehen, soll die angestrebte Vernetzung durch eine entsprechende Gestaltung der Straßenräume erfolgen. Mit der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche würde die Grundlage geschaffen, die an dieser Stelle dringend benötigte Qualifizierung des vorhandenen Straßenraumes - auch im Sinne einer dann nutzbaren Grünverbindung - vorzunehmen.

Abwägung: Der im Vorentwurf als Grünfläche vorgesehene Bereich wird der Straßenverkehrsfläche des Schiffbauerdamms zugeordnet. Die Bestandssituation (promenadenartig gestalteter Gehweg und begrünte Böschung) bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Stellungnahme Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (Sen GUV) Immission/Klima: Neu errichtete Gebäude auf den als Kerngebiet (MK) ausgewiesenen Flächen sollten in voller Höhe und Breite errichtet werden, um eine möglichst gute Abschirmung zu bewirken. Dies ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zwar zu erwarten, jedoch nicht gesichert. Es sind daher Festlegungen zu empfehlen, die eine geeignete Gebäudeausformung an dieser Stelle vorschreiben. Ungünstig wirken sich Öffnungen zwischen abschirmenden Baukörpern aus. Insofern ist eine möglichst geschlossene Baukörperausformung in den Kerngebieten und eine Minimierung der als verkehrsberuhigte Fläche ausgewiesenen Durchwegung vorteilhaft; ggf. ist ein Verzicht oder eine Überbauung zu prüfen.

Abwägung: Für die Bebauung im MK und im WA wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer für den Lärmschutz erforderlichen Mindesthöhe wird ergänzt. Die Durchwegung zwischen den beiden Baublöcken wird durch ein Riegelgebäude geschlossen.

Stellungnahme Sen GUV Immission/Klima: Da eine Wohnnutzung im MK nicht ausgeschlossen ist, sind Vorkehrungen zu treffen, die eine solche Nutzung in lärmintensiven Bereichen beschränken oder anderenfalls Ausgleichsmaßnahmen vorsehen. Dies könnten beispielsweise Vorgaben zur Grundrissgestaltung sein, die festlegen, dass innerhalb einer Wohneinheit auch Wohn- bzw. Schlafräume vorhanden sind, die an ruhigen Fassaden liegen.

Abwägung: Wohnungen sind im Kerngebiet nur ausnahmsweise zulässig. In der Begründung wird klargestellt, dass die Gewährung einer Ausnahme u.a. an die Bewältigung der Lärmproblematik geknüpft wird.

Stellungnahme Sen GUV Immission/Klima: Von der Stadtbahn gehen durch dichte Lage zum Plangebiet erhebliche Lärmemissionen aus, wobei durch das Brückenbauwerk über der Luisenstraße diese Beeinträchtigung noch erhöht wird. Der Bau einer Lärmschutzwand zur Abschirmung der Schienenverkehrsgeräusche wird nachvollziehbar nicht erwogen. Es gibt jedoch weitere Lärminderungsmaßnahmen an der Quelle:

- Entdröhnung des Brückenbauwerks über die Luisenstraße
- das besonders überwachte Gleis (BÜG)
- Schienenstegabsorber.

Auch wenn diese Maßnahmen außerhalb des Plangebiets eingesetzt werden müssten, sollte ihr Einsatz in Abstimmung mit der DB-Netz AG zumindest geprüft werden. Hierzu wäre der Plangeber aufgefordert, mit dem Eigentümer der Gleisanlagen entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

Abwägung: Auf Grundlage des inzwischen erstellten Lärmgutachtens werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu einer abschirmenden Bebauung (Mindesthöhe) und zu einer schallschutzorientierten Grundrissausrichtung ergänzt, die zusammen mit den im Baugenehmigungsverfahren umzusetzenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleisten, ohne dass im laufenden Betrieb schwer umsetzbare und finanzierbare Änderungen der Bahnanlagen notwendig sind.

Stellungnahme Sen GUV Immission/Klima: Zum Schutz der Nachbarschaft sind die gute Erschließung durch die Verkehrsmittel des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß und Radverkehr) heranzuziehen, um die Anzahl von Kfz-Stellplätzen auf ein städtebaulich verträgliches Maß

zu begrenzen. Dabei sind die Lärminderungsstrategien und -konzepte des Lärmaktionsplans 2008, u.a. die Vermeidung von Lärmemissionen in die Abwägung einzustellen.

Abwägung: Es gibt keine Vorgabe zu einem „städtebaulich verträglichen Maß“ von Stellplätzen. Wenn bis zur Festsetzung des Bebauungsplans eine Stellplatzobergrenzenverordnung erlassen werden sollte, wird der B-Plan darauf verweisen. Ansonsten ist bei den relativ kleinen Baufeldern und dem hohen Grundwasserstand aufgrund von ökonomischen Zwängen (Kosten-Nutzen-Relation) eine Begrenzung der Stellplatzanzahl zu erwarten. Der Deutsche Bundestag wird für seine diesbezüglichen Belange eine eigene Entscheidung treffen, die sich letztlich aber auch an einer Kosten-Nutzen-Relation orientieren wird.

Stellungnahme Senatsverwaltung für Finanzen: Der Entwurf des Bebauungsplans enthält keine konkreten Aussagen über die haushaltsmäßigen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen. Vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen sind daher die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung zwingend erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen sowie den Ankauf von Grundstücken keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch finanzielle Auswirkungen einzuplanen sind, die bereits bei rechtskräftiger Festsetzung des Bebauungsplans für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahmen anfallen können.

Abwägung: Die haushaltsmäßigen Auswirkungen des Bebauungsplans werden in dem erforderlichen Umfang ergänzt.

Stellungnahme BA Mitte Abt. Stadtplanung: Im MK sollte die Geschosßzahl zwingend festgesetzt werden, um sicher zu stellen, dass dort nicht nur eingeschossige Einzelhandelsbetriebe realisiert werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auszuschließen.

Abwägung: Für das MK wird eine Mindesthöhe (Oberkante) festgesetzt. Die Realisierung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist aufgrund der Lagebedingungen, der Bodenpreise und der festgesetzten Mindesthöhe so unwahrscheinlich, dass sich eine Regelung dazu erübrigt.

Stellungnahme BA Mitte Straßen- und Grünflächenamt: Die Plangrundlage und die Aussagen zu den Eigentumsverhältnissen sind zu aktualisieren: Zwischenzeitlich ist eine Teilung des Flurstücks 159 erfolgt, und zwar in das Flurstück 463, das der Bundeswasserstraßenverwaltung zugeordnet werden soll und daher nicht als Straßenverkehrsfläche festzusetzen ist, und das Flurstück 464, das als gewidmetes Straßenland beim Land Berlin bleibt.

Abwägung: Die Plangrundlage wird aktualisiert und ein Grundstücksverzeichnis beigefügt.

Stellungnahme BA Mitte Straßen- und Grünflächenamt:

Der Böschungsbereich des Schiffbauerdamms und der Uferbereich entlang der Spree sind nicht als Öffentliche Parkanlage, sondern als öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen:

Abwägung: Der im Vorentwurf des Bebauungsplans als Grünfläche vorgesehene Bereich wird, soweit er im Eigentum des Bundes (Wasser- und Schifffahrtsamt) liegt und als Teil der planfestgestellten Wasserstraße gilt, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Ein im Geltungsbereich verbleibender schmaler Geländestreifen wird der Straßenverkehrsfläche des Schiffbauerdamms zugeordnet. Die Bestandssituation (promenadenartig gestalteter Gehweg und begrünte Böschung) bleibt von diesen Änderungen unberührt.

Stellungnahme BA Mitte Straßen- und Grünflächenamt: Der hohe Anteil an öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfordert einen Grundstücksankauf in erheblichem Umfang, ist aufgrund des Haushaltsnotstandes nicht in ausreichender Qualität zu unterhalten und würde mit der Übernahme nahezu aller bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen in öffentliche Flächen die privaten Grundstückseigentümer unzulässig privilegieren.

Für den öffentlichen Kfz-Verkehr ist nur die Planstraße 1 erforderlich. Die verkehrsberuhigten Platzflächen und die im Vorentwurf noch dargestellte Planstraße 2 dienen dagegen der inneren Erschließung und Gliederung der Baugebiete und sollten daher als nicht überbaubare Bauflächen festgesetzt werden. Damit werden Durchgangsverkehr und Schleichverkehr durch das Gebiet vermieden. Um Transparenz und kurze Wege zu sichern, ist ein öffentliches Geh- und Radfahrrecht in Nord-Süd-Richtung erforderlich.

Folgende Umstände stärken zusätzlich den privaten Charakter dieser Flächen:

- Planstraße 2: geplante Gebäudedurchfahrt vom Schiffbauerdamm durch Gebäude des Bundestages.
- Verkehrsberuhigte Platzfläche West: Aufgrund der Breite des Platzes und der geplanten Nutzungen ist mit einer intensiven Sondernutzung durch Schankvorgärten zu rechnen. Das SGA lehnt diese Sondernutzungen auf öffentlichen Flächen ab, da der Aufwand für Unterhaltung und Verkehrssicherung durch Sondernutzungsgebühren nicht gedeckt wird und erhebliche Konflikte mit den Betreibern „vorprogrammiert“ sind: Gastronomische Nutzungen führen zu häufigen und erheblichen Schäden an den Flächen, deren Beseitigung ist eine hohe finanzielle Belastung für das SGA darstellt; darüber hinaus entstehen Konflikte mit den Betreibern, wenn Schäden nicht sofort beseitigt werden oder die Beseitigung während des laufenden Betriebs durchgeführt werden muss.
- Verkehrsberuhigte Platzfläche Ost: Diese Fläche hat ausschließlich privaten Charakter als Außenfläche für geplante Nutzungen in den S-Bahn-Bögen.

Abwägung: Ein zentrales Ziel der Entwicklungsmaßnahme für den Hauptstadtbereich ist es, das Regierungsviertel als offenes und jederzeit begehbares Quartier zu entwickeln. Auch der Bund hat, wenn nicht besondere Sicherheitsgründe dagegen sprachen, diesen Belang zusammen mit dem Land Berlin als hochwertiges öffentliches Gut vertreten, das nicht durch eine vollständige Privatisierung des öffentlichen Raums beeinträchtigt werden soll. Aus diesem Grund wird der Stellungnahme nur teilweise entsprochen:

Der südliche Abschnitt der bisherigen Planstraße 2 wird jetzt zur Berücksichtigung der besonderen Belange des Bundestages in das Sondergebiet „Bundestag“ einbezogen. Möglichkeiten einer Mitnutzung durch die Öffentlichkeit, insbesondere für den Fußgängerverkehr werden im weiteren Verfahren geklärt und ggf. ohne Festsetzung im Bebauungsplan durch den Bund eingeräumt.

Der nördliche Abschnitt dieser Straße sowie der Fußgängerbereich haben auch weiterhin öffentliche Funktionen und werden deshalb als öffentliche Straßenverkehrsfläche (mit besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt. Die Breite dieser Verkehrsflächen wird gegenüber dem Bebauungsplanentwurf jedoch stark zurückgenommen; insbesondere werden Bereiche für mögliche Schankvorgärten den Baugebieten zugeordnet.

Die verkehrsberuhigte Platzfläche an den S-Bahnbögen wird jetzt als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und bleibt in privatem Eigentum. Sie soll im Zusammenhang mit der angrenzenden Planstraße 1 gestaltet werden und besondere städtische Nutzungen im Vorfeld der Viaduktbögen ermöglichen (z.B. Außengastronomie).

Stellungnahme BA Mitte Straßen- und Grünflächenamt: Wegen der in großen Teilen neu anzulegenden bzw. zu verändernden Verkehrserschließung ist ein Verkehrs- und Gestaltungsgutachten erforderlich:

Abwägung: Zur Verkehrserschließung und zur Gestaltung der Verkehrsflächen wurde eine Vorplanung erarbeitet. Die Ergebnisse wurden – soweit auf dieser Ebene relevant – in den Bebauungsplan eingearbeitet und bilden die Grundlage für die spätere Ausführungsplanung. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes wird sich an den gegebenen Gestaltungsplan für das Parlaments- und Regierungsviertel anpassen, wobei für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Stadtplatz eine besondere Gestaltung beabsichtigt ist. Vorüberlegungen dazu liegen vor.

Stellungnahme BA Mitte Straßen- und Grünflächenamt: Die Finanzierung aller aus dem B-Plan resultierenden Maßnahmen muss im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme bzw. durch entsprechende städtebauliche Verträge sichergestellt sein.

Abwägung: In der Begründung werden Aussagen zu den haushaltsmäßigen Auswirkungen der Planung im erforderlichen Umfang ergänzt.

Stellungnahme BA Mitte UmNat: Teil Bodenschutz/Altlasten: Fast alle Grundstücke im Geltungsbereich (zwölf Flächen) werden im Bodenbelastungskataster geführt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades können derzeit Bodenkontaminationen nicht durch das Regenwasser verlagert werden. Der Grundwasserflurabstand beträgt auf fast allen Flächen nur 3-4 m. Größtenteils stehen unter den Auffüllungen organische Sedimente an, wobei wasserhemmende Schichten über dem aktuellen Grundwasserstand vorliegen können.

Abwägung: Zum Altlastenthema wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Der Untersuchungsumfang wurde mit dem BA Mitte, Bereich Umwelt, abgestimmt. Die Ergebnisse wurden in die Begründung aufgenommen, eine Änderung der Planinhalte wird jedoch nicht erforderlich.

Stellungnahme BA Mitte UmNat: Landschaftsplanung, Spielplatzentwicklungsplanung: Die Bezirkliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) wird durch den sog. Fachplan Grün- und Freiflächen (BA-Beschluss vom 02.12.2008, BVV-Beschluss vom 18.06.2009) präzisiert. Dieser Plan trifft Aussagen für den Geltungsbereich des B-Plans und sollte in der Begründung erwähnt werden.

Abwägung: Die Inhalte des Fachplans sind im Bebauungsplan bereits berücksichtigt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme BA Mitte UmNat: Ein Potential der Rasenböschung entlang der Spree für „spezifische Formen der wohnungsnahen Erholung“ wird nicht gesehen. Auf die Sicherung im Bebauungsplan sollte zugunsten der Anlage eines für Fußgänger attraktiven Gehwegbereichs verzichtet werden, der auch Teil des „Grünen Hauptwegenetzes“ ist. Deshalb wird vorgeschlagen, diese Fläche als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen, auch um die öffentliche Beleuchtung den Winterdienst sicherzustellen.

Abwägung: Auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird verzichtet. Der Bereich wird, soweit er im Eigentum des Bundes (Wasser- und Schifffahrtsamt) liegt und als Teil der planfestgestellten Wasserstraße gilt, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Ein im Geltungsbereich verbleibender schmaler Geländestreifen, der im Wesentlichen die vorhandene Rasenböschung umfasst, wird der Straßenverkehrsfläche des Schiffbauerdamms zugeordnet. Der südliche Gehweg wurde im Zusammenhang mit der Böschung und Abgängen zu den Anlegestellen bereits neu angelegt. Durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der früheren Zollstelle wird die Voraussetzung geschaffen, diesen ufernah bis zur Luisenstraße zu verlängern.

Stellungnahme BA Mitte UmNat: Nach Kinderspielplatzgesetz sollen in allgemeinen Wohngebieten öffentliche Kinderspielplätze angelegt werden. Auch unabhängig von dieser Verpflichtung erscheint es geboten, in diesem von der Präsenz des Bundestags geprägten Gebiet die Bedürfnisse von Kindern nicht unberücksichtigt zu lassen. Es wird deshalb um Prüfung gebeten, ob in dem Teil der verkehrsberuhigten Platzfläche, der zwischen den WA-/MK-Gebieten liegt und nicht zwingende Erschließungsfunktionen erfüllen muss, Spielflächen-/möglichkeiten eingeordnet werden können.

Abwägung: Flächen für einen öffentlichen Kinderspielplatz sind nach der Planungskonzeption des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Die Einordnung von Spielangeboten in die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist grundsätzlich möglich, soweit sie mit der Verkehrsfunktion vereinbar ist. Die Gestaltung der Verkehrsflächen ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Stellungnahme BA Mitte UmNat: Hinsichtlich der textlichen Festsetzung 5.1 wird angeregt, diese durch eine Festsetzung, die einen entsprechenden Anteil geeigneter Dachflächen, jeweils bezogen auf die verschiedenen Gebiete, fordert, zu ergänzen.

Abwägung: Die textliche Festsetzung sieht eine generelle Dachbegrünungspflicht mit genau begrenzten Ausnahmen vor, die sich auf maximal 50% der Dachflächen beziehen dürfen. Im Sondergebiet wird abweichend davon ein Dachbegrünungsanteil von mindestens 33 % eingefordert.

Stellungnahme Deutsche Bahn AG: Gemäß Artikel 1 § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz - ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) - ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn Verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile, über die die Deutschen Bahn AG Verfügungsberechtigt ist, und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellten Bahnanlage zu verstehen sind.

Die auf der Flur 921 - entlang des Bahnviaduktes befindlichen Mastfundamente - mit den darauf befindlichen betriebsnotwendigen Oberleitungsmasten sind planfestgestellte Bahnanlagen. Diese sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes heraus zu trennen und im Zuge der Planung und Realisierung der „Planstraße 1“ und der „Verkehrsberuhigten Platzfläche“ zu berücksichtigen.

Abwägung: Die Plangrundlage und der Geltungsbereich werden dem tatsächlichen Verlauf des Stadtbahnviaduktes angepasst. Die als Grundlage dafür durchgeführte ergänzende Vermessung zeigt Oberleitungsmasten nur auf Auskragungen oberhalb der geplanten Verkehrsflächen. Diese werden in der Planung berücksichtigt und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (Nebenzeichnung). Die Viaduktentwässerung wird im Einvernehmen mit der Deutschen Bahn an die neu zu erstellende Straßenentwässerung der Planstraße 1 angeschlossen.

Stellungnahme Deutsche Bahn AG: Grundsätzlich ist bei Planungen sicherzustellen, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der Berliner Bauordnung kommt. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen. Ebenso ist die Zuwegung gemäß § 5 der Bauordnung ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern.

Abwägung: Mit Ausnahme des Gebäudes Schiffbauergasse 12, das im Bestand gesichert wird, ermöglicht der Bebauungsplan keine Baukörper, deren Abstandsflächen auf weiterhin betriebsnotwendigen Bahnflächen liegen, und erfordert auch keine Zuwegungen oder Baulasten auf solchen Flächen.

Stellungnahme Deutsche Bahn AG: Gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Abwägung: Berücksichtigung durch Festsetzung einer geschlossenen Randbebauung und einer Mindesthöhe der Bebauung in kritischen Bereichen sowie zu schalldämmenden Außenbauteilen, einer geeigneten Grundrissgestaltung, besonderen Fensterkonstruktionen und verglasten Balkonen und Loggien in den von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Bereichen. Eine Festsetzung zur Berücksichtigung von möglichen Erschütterungen durch die Bahnanlagen bei Bauvorhaben wird ergänzt.

Stellungnahme Deutsche Bahn AG: In den Bahnbögen 206 bis 208 befindet sich eine Trafostation der DB Energie GmbH. Zu dieser Trafostation ist eine Zuwegung erforderlich, eine dingliche Sicherung ist hierfür erforderlich.

Abwägung: Die Zuwegung kann ohne dingliche Sicherung weiterhin über bahneigene Flächen sowie über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

Stellungnahme Deutsche Bahn AG: Es besteht das grundsätzliche Erfordernis eines hoheitlichen Entwidmungsaktes als Voraussetzung des Wechsels der Planungshoheit von der Bahn zur Gemeinde als Trägerin der Bauplanungshoheit. Die Fachplanungshoheit besteht bis zum Vollzug der Entwidmung weiter.

Für die beanspruchten Flurstücke 137 und 138 zur Herstellung der Planstraße 1 ist eine vertragliche Regelung (Flächenerwerb) erforderlich. Die Entbehrlichkeitsprüfung für diese Flächen, die für den geplanten Bau der Planstraße 1 benötigt werden, ist noch nicht endgültig abgeschlossen. Im Zuge des geplanten Straßenbaus können ggf. Kosten für eventuelle Verlagerungsmaßnahmen etc. entstehen, die vom Erwerber zu tragen sind.

Abwägung: Auf die Notwendigkeit der Freistellung der für den Bebauungsplan in Anspruch genommenen Bahnflächen durch das Eisenbahnbundesamt vor Festsetzung des Bebauungsplans wird in der Begründung hingewiesen. Die Entbehrlichkeitsprüfung ist inzwischen mit positivem Ergebnis derart abgeschlossen, dass als Voraussetzung der Umschluss der Stadtbahnentwässerung in ein neues Entwässerungssystem der öffentlichen Straße erfolgen muss. Der Antrag auf Freistellung ist vorbereitet. Die endgültige Freistellung kann erfolgen, wenn eine abgestimmte Planung der Berliner Wasserbetriebe für den Umschluss der Stadtbahnentwässerung in das neue Entwässerungssystem der öffentlichen Straße vorliegt. Diese muss vor Zustimmung des Abgeordnetenhauses vorliegen.

Stellungnahme Deutsche Bahn AG: Die DB Netz AG ist Eigentümerin des Flurstücks 138, für das der Bebauungsplan teilweise eine Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorsieht. Es handelt sich hierbei um die dem Stadtbahnviadukt vorgelagerte verkehrsberuhigte Platzfläche, die als Vorfeld für die künftig in den Stadtbahnbögen möglichen Nutzungen dienen soll. Die DB Netz AG hat ein Interesse daran, dass die zwischen Stadtbahnviadukt und Planstraße 1 gelegene Teilfläche des Flurstücks 138 als private Verkehrsfläche in ihrem Eigentum verbleibt.

Abwägung: Das Vorfeld der Stadtbahnbögen bis zur Planstraße 1 wird jetzt als private Verkehrsfläche festgesetzt und kann damit im Eigentum der Deutschen Bahn verbleiben.

IV.4 Erneute Beteiligung der Behörden

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, per E-Mail am 1.

Februar 2017 über die geänderte Planung unterrichtet und zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es gingen sieben Stellungnahmen ein.

Stellungnahme Sen. Stadtentwicklung und Wohnen: Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan liegt im Bereich der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“. Daher kommt das Berliner Modell nicht zur Anwendung.

Abwägung: Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von mindestens 30% der in diesen Wohngebäuden zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

Stellungnahme Sen. Finanzen: Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Gleichwohl besteht hinsichtlich der Darstellung der finanziellen Auswirkungen Nachbesserungs- und Aktualisierungsbedarf. So ist den Ausführungen zum Punkt IV.5 auf der Seite 60 nicht zu entnehmen, worauf sich die Kosten von insgesamt 28.198.000 € beziehen, ob es sich hierbei um Gesamtkosten handelt, die die im vorherigen und nachfolgenden Abschnitten genannten Maßnahmen mit einbeziehen oder diese isoliert zu betrachten sind.

Abwägung: Die Darstellung der finanziellen Auswirkungen wird aktualisiert.

Stellungnahme Sen. Finanzen: Der letzte Satz („Die Einnahmen sind haushaltsmäßig bei Kapitel 1220, Titel 89443 bilanziert“) ist falsch. Die Einnahmen des Bundes werden bei Kapitel 1220, Titel 33122 nachgewiesen, benannt wurde von Ihnen hingegen der Ausgabetitel. Es wird empfohlen, die Darstellungen an den Darstellungen der ebenfalls im Bereich der Entwicklungsmaßnahme liegenden B-Pläne (z. B. B-Plan 1-95 Kastanienrampe, B-Plan I-202a Behrenstraße) zu orientieren.

Abwägung: Die Ausführungen werden korrigiert.

Stellungnahme Sen. Finanzen: Die dargestellten Auswirkungen auf die Bereiche Kindertagesbetreuung und Schulplätze bitte man – sofern nicht bereits erfolgt – mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie sowie mit dem Bezirk Mitte abzustimmen.

Abwägung: Die benannten Stellen der Senatsverwaltung und des Bezirks werden an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Stellungnahme Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB): Der B-Plan Entwurf 1-69 entspricht dem Ergebnis des in 2009 durchgeführten Ideenwettbewerbs Luisenblock Ost sowie dessen Weiterentwicklung und schafft Planungsrecht zur Bebauung des Areals auf der Grundlage der städtebaulichen Figur des Siegerentwurfs des Berliner Architektenbüros Kusus & Kusus. Dieser sieht für Zwecke des Deutschen Bundestages eine Fortführung des „Band des Bundes“ und dessen klar definierten Abschluss mit einem durchgehenden Gebäude mit zwei ellipsenförmigen Innenhöfen vor.

Die Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs entsprechen auf den Flächen des Bundes im Wesentlichen den Festsetzungen der unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne II-200c „Bundestag“ und I-210 „Reinhardstraße“.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme BMUB: Der Erweiterungsbau des Marie-Elisabeth- Lüders-Hauses wird nicht in 2017 fertig gestellt werden. Insofern sollte diese Angabe ersatzlos entfallen.

Abwägung: Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Stellungnahme BMUB: Aus dem Bund vorliegenden Gutachten geht hervor, dass eine organische Rinne durch das Plangebiet verläuft.

Abwägung: Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

Stellungnahme BMUB: Eine Dachbegrünung mit einem Flächenanteil von 50 % ist nach Erfahrungen bei aktuellen Baumaßnahmen des Bundes bei hochtechnisierten Gebäuden nicht realisierbar. Aus sicherheits- und wartungstechnischen Gründen ist von einer prozentualen Vorgabe für die Begrünung von Dachflächen für das Sondergebiet abzusehen.

Die Festlegung zur Pflanzung mit Spreeeichen im Fußgängerbereich zwischen Sondergebiet und Allgemeinen Wohngebiet (textliche Festsetzung 5.2) ist im Sinne der Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen und der charakteristischen begleitenden Baumalleen nachvollziehbar. Die geplante Finanzierung aus der Entwicklungsmaßnahme wird begrüßt. Ungeregelt ist die Unterhaltungspflege, deshalb sind die Festlegungen zur Bepflanzung nicht akzeptabel.

Abwägung: Die textliche Festsetzung wird dahingehend geändert, dass im Sondergebiet „Bundestag“ lediglich 33 % der Dachflächen zu begrünen sind. Damit können die benannten sicherheits- und wartungstechnischen Aspekte berücksichtigt werden.

Die Festsetzungen zur Pflanzung von Spreeeichen im Fußgängerbereich werden angepasst. Geplant ist nunmehr eine lediglich zweireihige Baumallee ausschließlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Unterhalt obliegt damit der öffentlichen Hand.

Stellungnahme BMUB: Die im geplanten Sondergebiet ausgewiesene mögliche Realisierung einer von rd. 105.000 m² Brutto-Geschoss-Fläche ist nicht nachvollziehbar und sollte geprüft bzw. erläutert werden.

Abwägung: Eine Erläuterung wird in der Begründung ergänzt.

Stellungnahme BMUB: Vor dem Hintergrund des möglichen Anschlusses des Sondergebietes Bundestag an das unterirdische Erschließungssystem des Deutschen Bundestages wird der Festlegung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GFZ von 1,0 und der Festlegung auf zwei Tiefgaragengeschosse widersprochen.

Abwägung: Die Festsetzung steht der Realisierung eines unterirdischen Erschließungssystems nicht entgegen. Eine entsprechende Erläuterung wird in der Begründung ergänzt.

Stellungnahme BMUB: Die Ausbildung eines Fußgängerbereichs zur Erschließung des Quartierinneren ist zu begrüßen. Die Einbeziehung des Sondergebietes Bundestag wird jedoch vom Deutschen Bundestag abgelehnt. Die Grundstücksgrenze für die Liegenschaften des Deutschen Bundestages soll mit der Gebäudekante (Baulinie/Baugrenze) enden. Derselben gilt für die in Nord-Südrichtung verlaufende Verkehrsfläche im nördlichen Bereich. Es wird darauf hingewiesen, dass in diesen Bereichen zukünftig Sicherungsmaßnahmen notwendig werden können.

Abwägung: Aus städtebaulicher Sicht ist eine „Nordallee“, die das „Band des Bundes“ einfasst, notwendig und im städtebaulichen Wettbewerb unter Beteiligung des Deutschen Bundestages sowie des BMUB bestätigt worden. Diese Idee wird weiterhin von allen Beteiligten gestützt. Die hohen Kosten für den Grunderwerb sind finanziell nicht eingestellt. Deshalb wird dieser Teil der Nordallee teilweise als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und teilweise den Baugebieten zugeordnet. Dem Bund steht es frei, seine nicht benötigten Flächen dem Straßenbaulastträger zu übertragen oder sie z.B. für Fahrradstellplätze zu nutzen. Es gibt im Hauptstadtbereich ähnlich gelagerte Beispiele, wo öffentlich zugängliche Freiflächen dem Deutschen Bundestag zugeordnet wurden und dieses erwünscht war (Spreeplatz am

Paul-Löbe-Haus, Spreeplatz am Marie-Elisabeth-Lüders-Haus, Fläche östlich UES zwischen Adele-Schreiber-Krieger-Straße und Marie-Elisabeth-Lüders-Haus).

Die Fläche unmittelbar westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche wird für eine unterirdische Erschließungsanlage für den Deutschen Bundestag vorgehalten. Die Einbeziehung in das Sondergebiet „Bund“ ist schon deshalb sinnvoll und gerechtfertigt.

Sicherungsmaßnahmen müssen an den Gebäuden stattfinden, Einfriedungen sind zwischen den Baulinien bzw. Baugrenzen und der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ nicht zulässig.

Stellungnahme Eisenbahn-Bundesamt: Es ist sicherzustellen, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch für die Zukunft gewährleistet wird, dass keinerlei Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes eintreten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vorkehrungen vom Bauherrn zum Schutz der Betriebsanlagen zu treffen.

Abwägung: Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Stellungnahme Eisenbahn-Bundesamt: Entsprechend I.2.2 und I.3.9 der Begründung sind die Flurstücke 137 und 138 noch Bahngelände. Dies deckt sich mit den hier vorliegenden Erkenntnissen. Zur Freistellungen dieser Flächen für die vorgesehene Planstraße 1 sind entsprechende Anträge nach § 23 AEG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen. Entgegen der Aussagen aus dem Jahre 2012 ist dies bisher nicht geschehen. Derzeit gilt weiter der Vorrang der Fachplanung.

Abwägung: Die Freistellung wird beantragt, sobald eine genehmigungsfähige Planung der Wasserbetriebe für die Regenwasserentsorgung vorliegt. Der Bebauungsplan kann erst nach der Freistellung festgesetzt werden.

Stellungnahme Eisenbahn-Bundesamt: Die Begründung des Bebauungsplans enthält keinerlei Ausführungen zu den aus dem Bahnbetrieb resultierenden Erschütterungen. Dies erscheint nicht zuletzt wegen des besonders exponiert gelegenen Gebäudes Schiffbauerdamm 12 von Interesse, für das mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zusätzlich eine Anbaumöglichkeit geschaffen wird (S. 39 der Begründung).

Auf S. 48 Abs. der Begründung ist auf die DIN 18005 Bezug zu nehmen.

Abwägung: Eine Festsetzung zur Berücksichtigung von möglichen Erschütterungen durch die Bahnanlagen bei Bauvorhaben wird ergänzt. Welche Anforderungen dies im Einzelnen sind, ist abhängig von der Bauweise und der konkreten Nutzung der Gebäude und deshalb im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Stellungnahme BA Mitte Straßen- und Grünflächenamt (BA Mitte SGA): Die Planstraße 1 soll gemäß B-Plan-Entwurf unmittelbar an das Viadukt der Stadtbahn angrenzen. Damit werden derzeit noch planfestgestellte Bahnflächen in die geplante Straßenverkehrsfläche einbezogen (siehe Nebenzeichnung II „Planfestgestellte Bahnanlage in Hochlage“.)

Für die Überbauung mit bahntechnischen Anlagen müssen durch die Senatsverwaltung bzw. die DSK Verträge mit der Deutschen Bahn AG geschlossen werden.

Es muss ausgeschlossen sein, dass das SGA durch diese Festsetzung für die Stützmauer des Bahnviadukts zuständig wird.

Abwägung: Die DSK prüft, ob es entsprechender vertraglicher Regelungen bedarf und wird erforderlichenfalls die dazu notwendigen Schritte einleiten.

Es ist nicht erkennbar, aus welchen Gründen der Bezirk Mitte für die Stützmauer des Stadt-

bahnviadukts zuständig werden könnte. Das Stadtbahnviadukt ist als Ganzes eine eisenbahntechnische Einrichtung.

Stellungnahme BA Mitte SGA: Das SGA vertritt nach wie vor die bereits mehrfach geäußerte Position, dass die Planstraße 2 nicht als öffentliche, sondern als private Straße oder Baufläche mit einem öffentlichen Gehrecht festgesetzt werden sollte (vgl. Stellungnahmen vom 02.08.2011 und 28.03.2014).

Das hätte folgende Vorteile für Berlin:

- Verringerung des Grundstücksankaufs
- bessere Berücksichtigung der Sicherheitsbelange des Bundes
- Verringerung von dauerhaften Belastungen des Landes Berlin, hier SGA, in Bezug auf die Verkehrssicherung und Unterhaltung
- höhere Pflege- und Unterhaltungsstandards für die Bäume und die Flächen innerhalb des Gebietes

Ein - grundbuchrechtlich eingetragenes - öffentliches Geh- und Radfahrrecht sichert zu jederzeit und für jedermann den Allgemeingebrauch für den Fußgängerverkehr. Der öffentliche Kfz-Verkehr kann mit vertretbaren Umwegen über Luisenstraße, Planstraße 1 und Schiffbauerdamm geführt werden. Positive Beispiele im Bezirk sind u.a. die Heiligegeistgasse und der Litfassplatz (Bebauungsplan 1-5 VE).

Abwägung: Die Abwägung geht davon aus, dass mit der „Planstraße 2“ der Fußgängerbereich gemeint ist. Ein zentrales Ziel der Entwicklungsmaßnahme für den Hauptstadtbereich ist es, das Regierungsviertel als offenes und jederzeit begehbares Quartier zu entwickeln. Auch der Bund hat, wenn nicht besondere Sicherheitsgründe eine andere Zielstellung erzwingen, diesen Belang zusammen mit dem Land Berlin als hochwertiges öffentliches Gut anerkannt. Der Fußgängerbereich nimmt Erschließungsaufgaben für das anliegende Wohngebiet wahr, das von dieser Seite her für Fußgänger besser erreichbar ist als von der Planstraße 1 und in der Erdgeschosszone Nutzungen aufnehmen soll, die für eine breitere Öffentlichkeit bestimmt sind (z.B. Gastronomie). Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche soll darüber hinaus einer Aufteilung des Wohn- und Kerngebiets in mehrere voneinander unabhängig realisierbare Parzellen ermöglichen, was durch eine Privatisierung der Fläche erschwert würde.

Dem Anliegen des Bezirks wurde bereits dadurch entgegenkommen, dass auf Grundlage der Stellungnahme vom 28.3.2014 die Breite des Fußgängerbereichs von 25 m im Vorentwurf zur ersten Trägerbeteiligung auf jetzt 10 m reduziert wurde.

Stellungnahme BA Mitte SGA: Anhand der Schleppkurven des Bemessungsfahrzeugs „Dreiaxsiges Müllfahrzeug“ und der Forderungen der Berliner Feuerwehr ist zu überprüfen, ob Baumpflanzungen in der Planstraße 2 möglich sind. Die Fläche muss – neben dem Fußverkehr – auch für den Lieferverkehr, die Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und die Berliner Stadtreinigung geeignet sein. Die Baumscheiben müssen min. 6 m² groß sein.

Abwägung: Es wird lediglich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Die Vereinbarkeit der festgesetzten Anzahl von Bäumen mit den genannten Belangen wurde geprüft und ist gegeben. Die Größe der Baumscheiben ist nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans.

Stellungnahme BA Mitte SGA: Entlang des Schiffbauerdamms verläuft eine übergeordnete Hauptroute des Fußverkehrs (Spreeweg – 20 grüne Hauptwege) und eine übergeordnete Hauptroute des Radverkehrs (Spreeradweg). Hinzu kommt der durch die Anlegestelle für Sportboote erzeugte Fußverkehr. Daher ist die Straßenplanung nicht nur mit dem SGA als Straßenbaulastträger, sondern auch mit den zuständigen Senatsverwaltungen abzustimmen.

Abwägung: Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Stellungnahme BA Mitte SGA: In der Begründung (S. 60) wird dargelegt, dass die Sanierung und Erhöhung der Uferwand im Bereich der Rückverlegung des Schiffbauerdamms bereits erfolgt ist. Die statische Sicherheit muss jedoch auch für die anderen Abschnitte des Schiffbauerdamms gewährleistet sein. Das Gelände muss auf der Uferwand angeordnet werden und damit in der Verkehrssicherung und Unterhaltung des Wasser- und Schifffahrtsamtes verbleiben.

Abwägung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die Uferwand bzw. Uferbefestigung (Spundwand) liegt mit Ausnahme des neu hergestellten Bereichs nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Stellungnahme BA Mitte SGA: Die geplanten Straßenverkehrsflächen können erst nach Festsetzung des B-Plans gewidmet werden. Daher kann das SGA für die Umverlegung von Leitungen keine Sondernutzungsgenehmigungen erteilen.

Die Senatsverwaltung ist gemäß AZG für Planung, Entwurf und Bau der Straßen zuständig und muss allen Maßnahmen im Entwicklungsbereich „Parlaments- und Regierungsviertel“ zustimmen (§ 144 BauGB i.V.m. § 27 AGBauGB). Daher wird das SGA Anträge der Leitungsverwaltungen auf Umverlegung in die geplanten Straßenräume an die Senatsverwaltung mit der Bitte um Zustimmung weiterleiten. Die Prüfung und Freigabe der Planungen muss durch die zuständige Senatsverwaltung erfolgen. Nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung kann das SGA die Sondernutzungsgenehmigung in Aussicht stellen.

Abwägung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Stellungnahme BA Mitte SGA: Durch den B-Plan wird ein Bedarf von 320 m² öffentlicher Spielplatzfläche erzeugt (Begründung S. 59). Das SGA hat Bedenken zum geplanten Verzicht auf einen öffentlichen Spielplatz, zumal der nächste öffentliche Spielplatz für Kleinkinder in der Claire-Waldorff-Straße etwa 850 m entfernt liegt. Der Vorschlag, ersatzweise Spielangebote in die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einzuordnen (Begründung S. 71), wird aus haftungsrechtlichen Gründen abgelehnt.

Abwägung: Der durch das Wohngebiet begründete Flächenbedarf erreicht nicht die Mindestgröße für einen öffentlichen Kinderspielplatz. Die Anlage eines allgemeinen Spielplatzes mit einer Regelgröße gemäß Kinderspielplatzgesetz von mindestens 2000 m² nutzbarer Spielfläche ist mit den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet nicht vereinbar und wäre nach den hier zu berücksichtigenden Bodenpreisen nicht finanzierbar. Der öffentliche Raum soll qualifiziert werden um eine hohe Aufenthaltsqualität zu erhalten.

Stellungnahme BA Mitte SGA: Unter Abs. IV.5 „Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung“ (Begründung S. 60) wurden nur Aussagen zu den Kosten gemacht, die dem Land Berlin für die Entwicklung des Plangebietes entstehen. Diese Aussagen sind hinsichtlich der dauerhaften Belastungen für den Bezirk Mitte zu ergänzen.

Durch die die neu hinzukommenden Straßenverkehrsflächen von ca. 5400 m² (Planstraße 1 ca. 4000 m², Planstraße 2 ca. 1400 m²) beträgt der dauerhafte jährliche Mehrbedarf für die Unterhaltung der zukünftigen Straßenflächen ca. 6.000 Euro. Durch die neu zu pflanzenden 42 Straßenbäume in öffentlichen Straßenverkehrsflächen beträgt der dauerhafte jährliche Mehrbedarf für die Unterhaltung des Straßenbegleitgrüns ca. 4.200 €.

Die Unterhaltung der Straßenverkehrsflächen und der Bäume sind mit dem vorhandenen Personal im SGA nicht – in der besonderen Lage des Gebietes angemessener Qualität – zu leisten. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt die Begehungslänge für die Straßenbege-

her/ Bauaufseher an der oberen Grenze und jede dazukommende Strecke würde das Problem vergrößern. Bei den Mitarbeitern für Baumpflege gibt es bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein erhebliches Defizit.

Die zusätzlichen Sach- und Personalmittel müssen für den Bezirkshaushalt ausgeglichen werden. Sie sind als Auswirkung des Bebauungsplanes auf den Haushalt darzustellen.

Abwägung: Die Bedenken des Bezirks werden zur Kenntnis genommen. Eine Aufstellung laufender Folgekosten ist jedoch im Bebauungsplan nicht erforderlich und angesichts der Vielzahl zu berücksichtigender Faktoren auch nicht leistbar. Ihre Finanzierung ist auf anderer Ebene zu klären.

Stellungnahme BA Mitte Stadtentwicklungsamt: Die seitens des Stadtplanungsamtes in der Behördenbeteiligung vom Mai 2011 angefügten Bedenken, bezüglich der Ausweisungen des MK-Gebietes, wurden in der vorliegenden Planunterlage ausgeräumt. Gegen die Festsetzungen der Bebauungsplaninhalte bestehen keine Bedenken.

Aus Sicht des Stadtplanungsamtes sind die im Bebauungsplan verzeichneten Umgrenzungen von Flächen für Garagen zeichnerisch direkt an die Baugrenzen anzulegen. Die Umgrenzungen von Flächen für Garagen müssten in der Zeichenerklärung noch entsprechend farblich dargestellt werden.

Abwägung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und Hinweise berücksichtigt.

Stellungnahme BA Mitte Umwelt- und Naturschutzamt (BA Mitte UmNat): Es bestehen keine Bedenken gegen die geänderten textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz.

Abwägung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

Stellungnahme BA Mitte UmNat: Beabsichtigt ist, das charakteristische Gestaltungsmotiv der begleitenden Baumalleen – nach der Unterbrechung durch die denkmalgeschützte Bebauung – wieder aufzunehmen. Es bestehen Zweifel, dass das bei einer Aufteilung der dreireihigen Baumallee auf (wenigstens) drei Eigentümer mit Sicherheit erreicht wird. Gerade nach der Unterbrechung des Gestaltungsmotivs ist es notwendig, dass neben einer einheitlichen Baumpflanzung auch die Flächen, in denen die Baumpflanzungen erfolgen, eine einheitliche gestalterische Basis für die Allee bilden. Allein der Ausschluss von Einfriedungen reicht da nicht aus. Geprüft werden sollte auch, ob im Sinne einer Nichtbeeinträchtigung der Allee-Idee Regelungen zu Grundstückszufahrten, Feuerwehrflächen etc. notwendig sind.

Abwägung: Die Festsetzung der Baumreihen auf den Grundstücken entfällt, es werden vielmehr jetzt eine Anzahl der im Fußgängerbereich zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Der Entwicklungsträger wird die Gestaltung der Gesamtfläche übernehmen, so dass insofern die Einheitlichkeit der Gestaltung und Bepflanzung sichergestellt ist.

(Verspätete) Stellungnahme Deutsche Bahn AG: Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundstücksgrenze der DB AG/DB Netz AG. Hierbei grenzt im Norden das Viadukt der Berliner Stadtbahn mit der zweigleisigen elektrifizierten Fernbahnstrecke (Strecke 6109) Berlin Ostbahnhof - Spandau Ost und der zweigleisigen S-Bahnstrecke (Strecke 6024) Berlin Ostbahnhof - Potsdam Hbf. an. In nordöstlicher Richtung des Planungsgebietes befindet sich der Fern- und S-Bahnhof Friedrichstraße, wobei der Westkopf des Bahnhofes ebenfalls an das Planungsgebiet grenzt. Im Bahnhof Friedrichstraße verkehren Züge des Nah-, Regional- und Fernverkehrs.

Nach erster Prüfung der Unterlage ist mit einer Einschränkung der Signalsicht auf den beiden genannten Strecken nicht zu rechnen. Trotzdem ist die DB Netz AG bei den weiteren Planungen, insbesondere bei den Flächen im unmittelbar angrenzenden Teil zum Stadtbahnviadukt, einzubeziehen.

Gemäß Artikel 1 § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz -ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378)- ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt.

Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, für die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellten Bahnanlage zu verstehen sind.

Abwägung: Die weiterhin betriebsnotwendigen planfestgestellten Bahnflächen (Stadtbahnviadukt) werden in der Planung berücksichtigt und die im Geltungsbereich befindlichen oberhalb einer geplanten Verkehrsfläche auskragenden Teile des Bahnviaduktes werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

(Verspätete) Stellungnahme Deutsche Bahn AG: Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der BBO kommt. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen. Ebenso ist die Zuwegung gemäß § 5 BBO ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern. Weiterhin ist der § 17 der BBO zu beachten. Die vorgesehene Bebauung darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinflussen.

Abwägung: Mit Ausnahme des Gebäudes Schiffbauergasse 12, das im Bestand gesichert wird, ermöglicht der Bebauungsplan keine Baukörper, deren Abstandsflächen auf weiterhin betriebsnotwendigen Bahnflächen liegen, und erfordert auch keine Zuwegungen oder Baulasten auf solchen Flächen.

(Verspätete) Stellungnahme Deutsche Bahn AG: Das Planungsgebiet wird durch Schienenverkehrslärm der v. g. Bahnstrecken und des Bahnhofes Friedrichstraße beeinflusst. Zusätzliche Maßnahmen für Schall- und Erschütterungsschutz gegen Emissionen aus dem Bahnbetrieb können durch die DB Netz AG nicht ergriffen oder finanziert werden. In diesem Zusammenhang weisen wir auf die hohe betriebliche Bedeutung der Berliner Stadtbahn und des Bahnhofes Friedrichstraße hin. Wir weisen darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.

Abwägung: Die Auswirkungen des Schienenverkehrslärms werden bereits durch umfangreiche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz, zu einer lärmoptimierten Grundrissausrichtung und Auflagen für schallexponierte Außenwohnbereiche sowie durch Regelungen zur zeitlichen Bauabfolge im Plangebiet berücksichtigt.

Eine Festsetzung zur Berücksichtigung von möglichen Erschütterungen durch die Bahnanlagen bei Bauvorhaben wird ergänzt. Die Anforderungen im Einzelnen sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären, da sie abhängig von der Bauweise und der konkreten Nutzung der Gebäude sind.

(Verspätete) Stellungnahme Deutsche Bahn AG:

Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen muss für Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten für die Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG jederzeit zugänglich sein. Vorhandene Leitungen und Kabel der Deutschen Bahn AG sind nicht zu überbauen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kabeln und Versorgungsleitungen der Bahn im mittel- und unmittelbaren Bereich außerhalb der Eisenbahnflächen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann.

Abwägung: Die Zugänglichkeit der Bahnanlagen ist über die unmittelbar angrenzende Planstraße 1 gesichert. Die vorhandenen Leitungen zur Entwässerung des Stadtbahnviadukts werden im Rahmen der Baumaßnahme auf die Straßentwässerung umgeschossen (umverlegt). Weitere Anlagen der Deutschen Bahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht bekannt. Die in der Stellungnahme vorgebrachten allgemeinen Hinweise zur Berücksichtigung der Bahnbelange werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

(Verspätete) Stellungnahme Deutsche Bahn AG: Durch den vorliegenden B-Planentwurf werden Flächen der DB AG überplant. Diese Flächen sind aus der Planung generell auszuschließen. Eine Anfrage zum Erwerb dieser Flächen liegt der DB AG derzeit noch nicht vor. Erst nach einem Erwerb dieser Flächen dürfen sie durch den vorliegenden B-Plan überplant werden.

Abwägung: Die für die Herstellung der Planstraße 1 erforderlichen Teilflächen der Flurstücke 137 und 138 sind mit Kaufvertrag vom 26.11.2014 von der DB Netz AG gekauft worden. Aufgrund des Vorlaufs im Vermessungsamt Mitte ist das Land Berlin allerdings noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Die Voraussetzungen für eine Überplanung der bisherigen DB-Flächen liegen somit vor und es ist davon auszugehen, dass die Grundstücksübertragung bis zur Festsetzung des Bebauungsplans auch formal abgeschlossen sein wird.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Gesetz über die Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ vom 17. Juni 1993 (GVBl. S. 268), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2016 (GVBl. S. 74) .

Aufgestellt:

Berlin, den 2. November 2017

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung II – Städtebau und Projekte

Manfred Kühne

Abteilungsleiter

Textliche Festsetzungen – Stand Oktober 2017

Überschriften dienen lediglich der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Sondergebiet „Bundestag“ dient der Unterbringung von Einrichtungen des Deutschen Bundestages. Zulässig sind Einrichtungen des Bundestages.

Ausnahmsweise können zugelassen werden,:

- Einrichtungen der Kinderbetreuung,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Ausstellungs- und Veranstaltungsräume,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,

sofern sie der Zweckbestimmung deutlich untergeordnet sind

- 1.2 Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Beherbergungsbetriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit einer zulässigen Höhe von 52,5 – 56,0 m ü. NHN sind Wohnungen oberhalb des I. Vollgeschosses allgemein zulässig, auf den übrigen überbaubaren Grundstücksflächen können Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 Im Kerngebiet können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind im Kerngebiet unzulässig.
- 1.4 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30% der in den Gebäuden zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet erbracht wird.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1 Im Kerngebiet und im Sondergebiet ist in den nachfolgend aufgeführten Gebietsteilen oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante nur eine Bebauung zulässig, die hinter einem Neigungswinkel von maximal 60° - gemessen an den verkehrsflächenzugewandten Baugrenzen – zurückbleibt:
- im Kerngebiet auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit einer festgesetzten Traufhöhe von 56,0 m über NHN entlang der Planstraße 1,
 - im Sondergebiet auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit einer festgesetzten Traufhöhe von 58,2 m über NHN entlang der Planstraße 1, der Luisenstraße, dem Schiffbauerdamm und der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

- im Sondergebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0,
 - im Kerngebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9,
 - im allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet kann ausnahmsweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen z.B. für architektonische Gliederungen, Terrassen und Loggien bis zu 2,0 m hinter die Baulinie zugelassen werden, sofern ihr Anteil ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
- 2.4 Im Sondergebiet darf an die Baugrenze entlang der Planstraße 1 zwischen den Punkten I9 und I11, entlang der Luisenstraße südlich des Punktes I10 sowie entlang des 6 m breiten Abschnitts des Fußgängerbereichs zwischen den Punkten I11 und I12 bis zur festgesetzten Traufhöhe mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
- 2.5 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil für das MK östlich der Planstraße 1 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- 2.6 Für das allgemeine Wohngebiet und das Kerngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass von der geschlossenen Bauweise an den seitlichen Grundstücksgrenzen entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung abgewichen werden darf.
- 2.7 Im Einzelfall können oberhalb der festgesetzten Oberkante einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Aufzugsüberfahrten oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenzen bzw. Baulinien zurücktreten.
- 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende sowie für Dienstfahrzeuge des Bundestages können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet, im Kerngebiet und in den Teilen des Sondergebiets, die an die südliche, mindestens 10 m breite Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich angrenzen, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Immissionsschutz

- 4.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die nicht zu einem allseitig geschlossenen Blockinnenbereich orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
nicht überschritten wird.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Sondergebiet bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Planstraße 1, der Luisenstraße zwischen den Punkten I9 und I10 oder der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

40 dB(A) tags in Büroräumen, Sitzungsräumen und ähnlichen Arbeitsräumen nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

- 4.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet in Gebäuden zwischen den Punkten I1 und I2 mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit drei oder mehr schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich oder zum südlichen, 10 m breiten Abschnitt des „Fußgängerbereichs“ ausgerichtet sein.
- 4.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- 4.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet zwischen den Punkten I1 und I2 sowie I7 und I8 baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur

- entlang der Linie I112 oder I718 orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
- 4.5 Auf den Flächen des allgemeinen Wohngebietes bzw. Kerngebietes zwischen den Punkten I1, I2, I3, I4, I1 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken bis zur Errichtung der Bebauung im Kerngebiet entlang der Planstraße 1 zwischen den Punkten I13 und I14 unzulässig.
- 4.6 Auf den Flächen des allgemeinen Wohngebietes bzw. Kerngebietes zwischen den Punkten I5, I6, I7, I8, I5 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken bis zur Errichtung der Bebauung im Kerngebiet entlang der Planstraße 1 zwischen den Punkten I14 und I15 unzulässig.
- 4.7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
- 4.8 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen entlang des Viaduktes der Stadtbahntrasse bis zu einem Abstand von 50 m schwingungstechnisch abgekoppelt von den bestehenden planfestgestellten Bahnanlagen (S-Bahn-, Regional- und Fernverkehr) errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

5. Begrünung

- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet sind alle Dachflächen, mit Ausnahme der Dachflächen von Bestandsgebäuden, extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belüchtungsflächen und Terrassen. Der Flächenanteil von technischen Einrichtungen, Belüchtungsflächen und Terrassen darf in der Summe maximal 50% der jeweiligen Dachfläche betragen. Im Sondergebiet sind, mit Ausnahme der Dachflächen von Bestandsgebäuden, mindestens 33 % der Dachflächen extensiv zu begrünen.
Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 5.2 Innerhalb des mindestens 10,0 m breiten Abschnitts der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind zweireihig insgesamt 18 Spreeeichen (*Quercus palustris*) mit einem Mindeststammumfang von 35 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 5.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen.

Die Verpflichtung zum Anpflanzen und zur Erdüberdeckung gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Schankterrassen und Ladenvorflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet ferner nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen beiderseits des mindestens 10 m breiten Abschnitts des „Fußgängerbereichs“ mit einem Abstand von weniger als 7,5 m zu dieser Verkehrsfläche.

- 5.4 Der Schiffbauerdamm ist zweireihig mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Im Abschnitt zwischen der Luisenstraße und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind dafür Spreeeichen (*Quercus palustris*) zu verwenden. Die Baumpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Anforderungen in Satz 1 nachzupflanzen.

6. Gestaltungsregelungen / Ausschluss von Werbeanlagen

- 6.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.
- 6.2 In den Teilen der Baugebiete zwischen der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich und den Baulinien bzw. Baugrenzen im Sondergebiet, im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Einfriedungen unzulässig.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist - mit Ausnahme der Vorgaben zu Baumpflanzungen (Textliche Festsetzungen 5.2 und 5.4) - nicht Gegenstand der Festsetzung.