

**Drucksachen  
der Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin  
III. Wahlperiode**

<b>Vorlage zur Kenntnisnahme</b> Aktueller Initiator: Bezirksamt Mitte von Berlin  Ursprungsdrucksachenart: Vorlage zur Kenntnisnahme, Ursprungsinitiator: Bezirksamt Mitte von Berlin	<b>Drucksachen-Nr: 1313/III</b>  Ursprungs-Datum: 09.06.2009  Aktuelles Datum:		
<b>Beschluss über das Ergebnis der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung zu den Bebauungsplanentwürfen I-B24b, I-B5f, I-B5g, I-B5k, I-B5l, I-B5n, I-B5o und I-B5q gem. § 3 Abs. 2 BauGB</b>			
Beratungsfolge:			
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Sitzung</i>	<i>Ergebnis</i>
18.06.2009	BVV Mitte	BVV-M/0026/III	

**Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:**

(Text siehe Rückseite)

**Anlage liegt als Fraktionsexemplar vor**

---

**Ergebnis**

- Kenntnisnahme
- Zwischenbericht
- zurückgezogen

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

über

den Beschluss über das Ergebnis der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung zu den Bebauungsplanentwürfen I-B24b, I-B5f, I-B5g, I-B5k, I-B5l, I-B5n, I-B5o und I-B5q gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 02.06.2009 beschlossen:

- I. a Die Auswertung des Ergebnisses der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf I-B24b für die Grundstücke Auguststraße 1-3, 5, 6-8, Tucholskystraße 31/33 und Oranienburger Straße 37, 39-42 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Oranienburger Straße 38 / Auguststraße 4 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte hat zu keiner Änderung geführt.
- b Die Auswertung des Ergebnisses der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf I-B5f für das Gelände zwischen Linienstraße, Kleine Auguststraße, Auguststraße und Große Hamburger Straße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte hat zu keiner Änderung geführt.
- c Die Auswertung des Ergebnisses der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf I-B5g für das Gelände zwischen Linienstraße, Joachimstraße, Auguststraße und Kleine Auguststraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.
- d Die Auswertung des Ergebnisses der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf I-B5k für das Gelände zwischen Auguststraße, Rosenthaler Straße, Gipsstraße und Joachimstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.
- e Die Auswertung des Ergebnisses der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf I-B5l für die Grundstücke Sophienstraße 16 - 34, Große Hamburger Straße 38 - 42, Auguststraße 29A-29C und Gipsstraße 1 - 17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte hat zu keiner Änderung geführt.
- f Die Auswertung des Ergebnisses der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf I-B5n für das Gelände zwischen Linienstraße, Gormannstraße, Mulackstraße und Kleine Rosenthaler Straße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte hat zu keiner Änderung geführt.
- g Die Auswertung des Ergebnisses der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf I-B5o für die Grundstücke Linienstraße 213 - 217, Rückerstraße 6 - 9, Mulackstraße 11 – 14a und Gormannstraße 11 – 15 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte hat zu keiner Änderung geführt.

h Die Auswertung des Ergebnisses der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf I-B5q für das Gelände zwischen Mulackstraße, Gormannstraße, Steinstraße und Rosenthaler Straße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte hat zu keiner Änderung geführt.

II. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplanentwürfe I-B24b, I-B5f, I-B5g, I-B5k, I-B5l, I-B5n, I-B5o und I-B5q wird unter Berücksichtigung des Auswertungsergebnisse der Beteiligungen der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt

Begründung:

zu I. und II: Ergebnisse der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Anlage)

Rechtsgrundlage:

§ 15 i. V. m. § 36 BezVG  
Baugesetzbuch

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Veröffentlichung der Anzeige zur öffentlichen Auslegung in der Tagespresse, ca. 12 000 €  
aus Kapitel 4610, Titel 53121

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben:

keine.

Berlin,

Dr. Hanke  
Bezirksbürgermeister

Gothe  
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung



## Bebauungsplanentwurf I – B 5q

### Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

### AUSWERTUNG



## 1. VORBEMERKUNG

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 30.12.2009 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Bis einschließlich 03.04.2009 haben insgesamt 25 Behörden und Stellen Stellungnahmen abgegeben:

Rücklaufbilanz	Anzahl
Erhaltene Rückantworten	25
davon mit Anregungen und Hinweisen	11

Das Ergebnis der Behördenbeteiligung und die dazugehörige Abwägung ist in der nachfolgenden Abwägungstabelle dokumentiert.

## 2. ZUSAMMENFASSUNG DER ABWÄGUNGSERGEBNISSE

Folgende Anregungen führen zu den nachfolgend näher bezeichneten Änderungen des Bebauungsplans (lfd. Nr. vgl. Abwägungstabelle):

### 2.1 Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Planzeichnung
	Keine
Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Keine
Lfd. Nr.	Sonstiges
	Keine

### 2.2 Auswirkungen auf die Begründung

Lfd. Nr.	Änderung/Ergänzung
5, 10	Ergänzung eines Hinweises zu den Einleitungsbeschränkungen für die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung
12	Streichung des Hinweises auf die Anlagen der „Wärme Berlin“
13	Hinweis auf den Umgang mit Kabelanlagen und Baumpflanzungen in der Bauphase
17	Hinweis auf die an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasste Planung
19	Hinweise auf den Umgang mit Altlasten
22	Hinweis auf die Entlassung aus dem Sanierungsrecht
22	Hinweise zur Entwicklung der Planungsüberlegungen über die Möglichkeit der Steuerung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften
22	Hinweis auf das erarbeitete Blockkonzept
24	Hinweis auf den abgeschlossenen Umbau der Linienstraße zur Fahrradstraße

Nr.	Behörde/ TöB	Datum	Bedenken/ Hinweise	Prüfung/Abwägung/Beschlussempfehlung
1.	Sen Finanzen	23.01.2009	Es werden keine Bedenken geäußert.	Nicht erforderlich.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
2.	Sen Stadt I A und I B	13.01.2009	Es werden keine Bedenken geäußert.	Nicht erforderlich.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
3.	Sen Stadt I E	09.01.2009	Es werden keine Einwände vorgebracht.	Nicht erforderlich.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
4.	Sen Stadt VII B 14	15.01.2009	Es werden keine Bedenken geäußert.	Nicht erforderlich.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
5.	Sen GesUmV II D	23.01.2009	Pkt. 2.2.5 der Begründung solle wie folgt ergänzt werden: "Ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- u./od. Niederschlagswasserentwässerung sind unbedingt einzuhalten".	Der Hinweis wird wie angeregt in die Begründung aufgenommen (vgl. hierzu auch Nr. 10).  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
6.	Sen WiTechFrauen	30.01.2009	Ziel des Bebauungsplans sei es, die vorhandene Nutzungsmischung aus kleinteiligen gewerblichen Nutzungen, touristischen Angeboten und Wohnen sicherzustellen und die langfristige Verträglichkeit der Nutzungsformen durch verbindliche Regelungen zu sichern. Die Zielrichtung, die vorhandene Nutzungsmischung nachhaltig zu sichern, wird begrüßt.	Nicht erforderlich.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
			Die derzeitige Nutzungsmischung sollte trotzdem nicht durch planerische Festsetzungen gefährdet	Der Argumentation kann nicht gefolgt werden.  Die vorliegenden Bebauungsplanentwürfe dienen der planungs-

Nr.	Behörde/ TöB	Datum	Bedenken/ Hinweise	Prüfung/Abwägung/Beschlussempfehlung
			<p>werden. Insbesondere sei zu befürchten, dass geplante Umnutzungen – auch die für kleinteiliges Gewerbe und touristische Nutzungen sowie insbesondere Nutzungsänderungen von Gastronomie in Vergnügungsstätten – deutliche erschwert bzw. künftig unmöglich würden.</p>	<p>rechtlichen Sicherung und gesteuerten Entwicklung der vorhandenen Gebietsstruktur und -qualitäten.</p> <p>Die angestrebte gegliederte Gesamtentwicklung der Spandauer Vorstadt erfolgt durch Stärkung der vorzufindenden Nutzungsstrukturen in den jeweiligen Teilbereichen. Dazu erfolgt die Ausweisung von Misch- u. Kerngebieten entlang der Hauptachsen des Gebiets (u.a. Rosenthaler Str., Oranienburger Str., Neue Schönhauser Str.), wohingegen die Wohnachse zwischen Torstr. und Oranienburger bzw. Auguststr. als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll.</p> <p>Demnach werden Umnutzungsmöglichkeiten in den schwerpunktmäßig dem Wohnen dienenden Bereichen zwar eingeschränkt, grundsätzlich bleiben aber die Möglichkeiten zur Ansiedlung vielfältiger Nutzungen im Gesamtgebiet der Spandauer Vorstadt erhalten.</p> <p>Unabhängig davon gilt für alle existierenden Nutzungen im Gebiet der Bestandsschutz.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
			<p>Die Kreativwirtschaft in Berlin, zu der auch die Musikbranche sowie die Musikclubszene als wichtiger Bestandteil der Wertschöpfungskette zählt, gehört zu den wenigen Wachstumsbranchen und Kompetenzfeldern in Berlin, deren Unterstützung eine hohe wirtschaftspolitische Bedeutung beigemessen wird. Gerade die Musikclubs wie auch die Galerieszene haben entscheidend dazu beigetragen, dass sich die Spandauer Vorstadt und die angrenzenden Areale innerhalb der letzten 15 Jahre zu lebendigen Szenevierteln mit Sogwirkung auf Touristen und Gewerbetreibende entwickelt haben. Gemäß Tourismusstudie 2006 zählt die Musik- und Club-Szene bei den Touristen deutlich vor den klassischen Kulturangeboten, wie Theater und Oper, zu den ausschlaggebenden Motiven für</p>	<p>Die Spandauer Vorstadt zeichnet sich vor allem durch die historisch gewachsene vielfältige Mischung von Nutzungen aus. Die wirtschaftspolitische Bedeutung der Musikclubs wie auch die Galerieszene ist dabei unbestritten. Die Lebendigkeit des Szeneviertels in der Spandauer Vorstadt wird jedoch wesentlich auch durch die vorhandenen Wohnnutzungen geprägt. Das ist das Besondere, was die Spandauer Vorstadt von monostrukturell ausgerichteten Vergnügungsvierteln in anderen Großstädten abhebt und die Sogwirkung für Touristen entfalten lässt.</p> <p>Zur Minimierung gegenseitiger Beeinträchtigungen der bestehenden Nutzungen erfolgt - unter Berücksichtigung aller einzustellenden Belange - die gegliederte Ausweisung von Baugebieten i.V.m. der Einschränkung bestimmter Betriebe und Nutzungen. Dies dient insbesondere der Gewährleistung gesunder Wohn- u. Arbeitsverhältnisse sowie der Stärkung der Gebietsentwicklung.</p>

Nr.	Behörde/ TöB	Datum	Bedenken/ Hinweise	Prüfung/Abwägung/Beschlussempfehlung
			einen Berlin-Aufenthalt.	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
			<p>Eine Befragung von 1000 Berlinern aus dem Oktober 2006 ergab, dass rund 2/3 der Befragten eine Reduzierung der Anzahl an Vergnügungsstätten in der Spandauer Vorstadt ablehnt. Rund 14 % der Befragten wünschen sich sogar eine stärkere Unterstützung der Musikclubs durch Bezirks- und Senatsverwaltung.</p> <p>Im Rahmen einer Befragung vom Oktober 2008 (Qualitätsmonitor Deutschland-Tourismus) wurden Untersuchungen zur Besucherstruktur, zum Reiseverhalten und zur Zufriedenheit der in- und ausländischen Gäste u. a. von Berlin erfasst. Demnach locke vor allem das reiche Kunst- und Kulturangebot der Stadt. Eine von der clubcommission berlin in Zusammenarbeit mit dem Zentrum für Politik, Kultur und Forschung in Berlin erstellte „Studie über das wirtschaftliche Potential der Club- und Veranstaltungsbranche in Berlin“ wird zur Argumentation herangezogen. Diese soll verdeutlichen, dass die vielfältige Clublandschaft Berlins als Standort- und Marktvorteil verstanden wird.</p> <p>Es ist daher abzusehen, dass die Plangebiete durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an Attraktivität für Touristen und Kulturinteressierte sowie für kleinteiliges Gewerbe verlieren.</p>	<p>Die Ergebnisse der angeführten Umfragen können wegen ihrer Unbestimmtheit für die Abwägung nicht herangezogen werden. Es ist unklar, welcher Personenkreis ausgewählt wurde, wie die Fragestellung lautete und ob die Umfrage als repräsentativ zu bewerten ist. Wenn Personen in weit von den Plangebieten der Bauungspläne (bzw. deren näherem Verflechtungsgebiet) entfernt liegenden Stadtteilen, die nicht von den Auswirkungen betroffen sind, befragt wurden, ist es nicht verwunderlich, dass sich das angeführte Umfrageergebnis ergeben hat. Des Weiteren beziehen sich die im Jahre 2008 erstellten Umfragen auf das gesamte Berliner Stadtgebiet. Eine konkrete Aussage für das Plangebiet erfolgte nicht.</p> <p>Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit für die Bauungspläne I-B5a, I-B5b, I-B5e, I-B5m, I-B5u und I-B5t eingegangenen Stellungnahmen unter Beteiligung zahlreicher Bewohner der Geltungsbereiche weichen dagegen in der weitaus überwiegenden Mehrzahl gravierend von dem in der Forsa-Umfrage festgestellten Meinungsbild ab.</p> <p>Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans bringen die Interessen der tourismusorientierten Gewerbebetriebe und der im Plangebiet wohnenden Bevölkerung in einen gerechten Ausgleich und gewährleisten ein konfliktfreies Nebeneinander. Ein Attraktivitätsverlust der Spandauer Vorstadt für Touristen wird hierdurch nicht erwartet.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
			Die Plangebiete leben davon, dass Musikclubs und Gastronomie vagabundieren und nicht an feste Straßenzüge gebunden sind. Gerade das stetige Erschließen neuer Flächen und Bespielen neuer Orte macht die außergewöhnliche Attraktivität des Bezirks Mitte sowie Berlins für Touristen	Die Spandauer Vorstadt hat sich unter Einfluss der im Rahmen des Sanierungsrechts umgesetzten Maßnahmen vorrangig aus sich selbst heraus in ihrer Attraktivität gesteigert und zu dem entwickelt, was sie heute ist. Die Anziehungskraft für die Club- und Musikszene resultiert vor allem aus der Zeit des Leerstands bzw. der frühen Sanierung, in der die Zwischennutzung leer stehender

Nr.	Behörde/ TöB	Datum	Bedenken/ Hinweise	Prüfung/Abwägung/Beschlussempfehlung
			<p>und Unternehmen der Medien- und Kreativwirtschaft aus. Aus wirtschaftspolitischer Sicht spielt dabei nicht nur die Quantität an Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten, sondern insbesondere deren qualitative Ausrichtung eine Rolle.</p>	<p>Gebäude den Clubs besondere Möglichkeiten zur Ansiedlung gab. Das „Vagabundieren“ der Clubs ergab sich in Folge des Status’ als Zwischennutzung und ist nach Abschluss der Sanierung in dem Maße nicht dauerhaft haltbar. Die Club- und Musikszene ist heute unbestritten eines der Attraktivitätsmerkmale der Spandauer Vorstadt. Jedoch ist dies nur <u>ein</u> Bestandteil einer attraktiven Nutzungsmischung, innerhalb derer alle Belange gleichermaßen berücksichtigt werden müssen. Die ausschließliche Beachtung der Interessen von Besuchern des Gebiets sowie Gewerbetreibenden würde die Abwanderung von Bewohnern forcieren und damit eine Gefahr für die gewachsene Gebietsstruktur darstellen, die gerade erhalten werden soll. Die besondere Bedeutung der <u>qualitativen</u> Ausrichtung von Schank- und Speisewirtschaften für die Entwicklung des Gebiets steht in diesem Zusammenhang außer Frage.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
			<p>An vielen Stellen der Plangebiete ist die Verdrängung von kleinteiligem Gewerbe hin zu internationalen Filialketten sowie Franchise-Gastronomie und damit der Anstieg der Mietpreise für Gewerbe, Gastronomie und Wohnen zu beobachten. Aufgrund der Veränderungen der Nutzungsmischung haben zahlreiche kleine Gewerbebetriebe und Szeneläden bereits in den letzten Jahren die Plangebiete verlassen. Die Umsetzung der Bebauungspläne lässt befürchten, dass eine weitere Verdrängung der kleinen Gewerbebetriebe und touristischen Anziehungspunkte erfolgen wird.</p>	<p>Der Argumentation kann nicht gefolgt werden, da die angeführte Problematik nicht im Zusammenhang mit den Inhalten des Bebauungsplans steht. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans wird auch den vorhandenen Gewerbebetrieben eine planungsrechtlich abgesicherte Perspektive gegeben. Festsetzungen, die zur Verdrängung kleinerer Gewerbebetriebe durch Filialketten, Franchise-Gastronomie etc. führen, werden im Bebauungsplan nicht getroffen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
			<p>Die geplanten Festsetzungen, die die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke deutlich einschränken, seien angesichts der Fokussierung der Wirtschaftspolitik auf das Wachstumsfeld Kreativwirtschaft kontraproduktiv und letztlich mit Blick auf die Wahrung der Attraktivität Berlins für Touristen und künftige Unternehmensansiedlungen schwer vertretbar.</p>	<p>Die derzeit in den Plangebieten vorhandene Nutzungsstruktur ist im Vorfeld der Bearbeitung der Bebauungsplanverfahren im Rahmen einer detaillierten Analyse der Plangebiete erfasst worden.</p> <p>Die Ergebnisse der Analyse dienen als Entscheidungsgrundlage für die geplanten Festsetzungen von Mischgebieten, besonderen und allgemeinen Wohngebieten und zusätzlichen Festsetzungen. Damit wird die (gegenwärtig noch vorhandene) Balance zwischen</p>

Nr.	Behörde/ TöB	Datum	Bedenken/ Hinweise	Prüfung/Abwägung/Beschlussempfehlung
				<p>den vorhandenen Nutzungen langfristig gesichert. Keine der vorhandenen Nutzungen wird verdrängt bzw. in ihrer derzeitigen Zulässigkeit eingeschränkt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
7.	LAGetSi Berlin	16.01.2009	Es werden keine Einwände vorgebracht.	<p>Nicht erforderlich.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
8.	Berliner Feuerwehr	27.01.2009	Es werden keine Einwände vorgebracht.	<p>Nicht erforderlich.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
9.	BVG	12.01.2009	Im Plangebiet werden von der vortragenden Stelle keine betrieblichen Einrichtungen und Kabel unterhalten. Es bestehen keine Bedenken.	<p>Nicht erforderlich.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
10.	Berliner Wasserbetriebe	27.01.2009	Im Plangebiet befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Baumaßnahmen sind nicht vorgesehen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anlagen der BWB befinden sich im öffentlichen Straßenland.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
			Auf die Regenabflussmenge sei aufgrund von möglichen Einschränkungen zu achten.	<p>In der Begründung wird ein Hinweis auf im Baugenehmigungsverfahren ggf. zu beachtende Einleitungsbeschränkungen für Schmutz- und Niederschlagswasser aufgenommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>

Nr.	Behörde/ TöB	Datum	Bedenken/ Hinweise	Prüfung/Abwägung/Beschlussempfehlung
11.	Vattenfall Europe Business Service GmbH	19.01.2009	Im Plangebiet befinden sich keine Kabelanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
			Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können zurzeit keine Aussagen gemacht werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
12.	Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG	21.01.2009	Im Planungsgebiet befinden sich keine Anlagen der Wärme Berlin. Dies solle in der Begründung unter Pkt. 2.2.5 korrigiert werden.	Die Begründung wird wie angeregt fortgeschrieben.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
13.	WGI GmbH (Netzgesellschaft Berlin Brandenburg GmbH & Co. KG)	13.01.2009	Es werden keine Einwände vorgebracht. Die Stellungnahme enthält darüber hinaus Hinweise auf die Unverbindlichkeit der in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben zur Lage und zur Verlegungstiefe. Es sei darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase die jeweils aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegen. Auf den Umgang mit Baumpflanzungen in der Bauphase wird hingewiesen.	Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
14.	BSR	23.01.2009	Es werden keine Einwände zu den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgebracht. Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht, soweit betroffen, können erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen (Straßenneubau/-umbau) gestellt werden.	Nicht erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
15.	ITDZ Berlin	05.01.2009	Es werden keine Einwände vorgebracht.	Nicht erforderlich.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine

Nr.	Behörde/ TöB	Datum	Bedenken/ Hinweise	Prüfung/Abwägung/Beschlussempfehlung
16.	IHK Berlin	05.02.2009	Es wird ausdrücklich begrüßt, dass im Bebauungsplan keine textliche Festsetzung einer nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften enthalten ist. Es werden keine Einwände vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
17.	Gemeinsame Landesplanung	27.01.2009	Es werden keine Einwände vorgebracht. Die Planung sei an die Ziele der Raumordnung angepasst.	In der Begründung wird ein Hinweis auf die an die Ziele der Raumordnung angepasste Planung ergänzt.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
18.	UmNat 30 Bezirk Mitte Bereich Natur	30.01.2009	Es werden keine Bedenken geäußert. Die der Stellungnahme gesondert beigefügten Hinweise zum Naturschutz sollen in die Begründung aufgenommen werden.	Die in den Hinweisen enthaltenen Informationen sind sinngemäß bereits im Umweltbericht (Pkt. 3.1b) enthalten.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
19.	UmNat 20 Bezirk Mitte Bereich Umwelt	03.03.2009	<b>Bodenschutz / Altlasten</b> Für die Grundstücke im Geltungsbereich wird auf die Nutzungshistorie des historischen Katasters verwiesen. Eine Auswertung bzgl. branchentypischer Schadstoffe ergab in einigen Fällen einen Altlastenverdacht. Auf Grund der Nutzungshistorie und der Erfahrungen mit vorgefundenen Kontaminationen lassen sich Oberbodenkontaminationen in offenen Flächen sowie Bodenluftkontaminationen durch flüchtige Stoffe, die eine Rediffusion in Kellerräume zur Folge gehabt haben könnten, nicht ausschließen. Die bisher umfangreichen Untersuchungsergebnisse der nutzungshistorisch bedingt altlastenverdächtigen Grundstücke für die Teil-B-Pläne I-B5a und I-B5b lassen jedoch vermuten, dass in den meisten Fällen von den Verdachtsflächen keine Gefahren für die auf den Grundstücken vorhandenen Nutzungen ausgehen. In Einzelfällen kann	Es ist festzustellen, dass sich die Prüfungen und Untersuchungen auf bestandsgeprägte Bereiche in den Teil-B-Plänen I-B5a und I-B5b bezogen haben und sich daraus für die Gefahrenabschätzung kein Verdacht bestätigt hat, der umgehende weitere Untersuchungen oder gar Sanierungen erforderlich machten. Da die innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes I-B5q durch die geplanten Festsetzungen zuzulassenden Nutzungen bereits im Bestand vorhanden sind bzw. seit langer Zeit bestehen, kann sich weiterer Untersuchungsbedarf nur bei baulichen Veränderungen neu ergeben bzw. begründen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wurden vom Umweltamt Mitte nicht in Frage gestellt. Die ausgeübten Nutzungen genießen uneingeschränkten Bestandsschutz bzw. sollen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Bei einer Umnutzung oder Neubebauung von Grundstücken kann ggf. durch Bodenaustausch eine Sanierung der Bodenbelastung auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich werden. Für die derzeitige und zukünftig zulässige Nutzung und die dort wohnende und arbeitende Be-

Nr.	Behörde/ TöB	Datum	Bedenken/ Hinweise	Prüfung/Abwägung/Beschlussempfehlung
			<p>eine Gefährdung jedoch nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>völkerung wurde vom Umweltamt des Bezirks Mitte kein Hinweis auf potenzielle Gesundheitsgefährdungen mitgeteilt; so dass davon ausgegangen wird, dass keine erheblichen Bodenverunreinigungen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen. Somit werden die beabsichtigten Gebietsfestsetzungen in Bezug auf die Altlastenproblematik uneingeschränkt für umsetzbar gehalten. Weitere Untersuchungen wären unverhältnismäßig, sowohl in Bezug auf mögliche Gefahren als auch in Bezug auf hierfür zur Verfügung stehende Ressourcen. Die Bauleitplanung würde damit für eine flächendeckende Altlastenklärung bzw. –sanierung benutzt werden, die die Durchführung der Planung, nämlich einen Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leisten, erheblich erschweren bzw. unmöglich machen würde.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
			<p>Wegen des Wegfalls der Prüfpflicht für das Baunebenrecht im Genehmigungsverfahren können zukünftig Gefahren für künftige Nutzer nicht sicher ausgeschlossen sind. Diese müssen, ebenso wie die Eignung der jeweiligen Fläche für Kinderspiel- und Wohnnutzung, bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall geprüft werden.</p>	<p>Für die Grundstücke des Plangebiets ist im Falle einer Bebauung bzw. Umnutzung der Grundstücke im Sinne der Bebauungsplanfestsetzungen sichergestellt, dass zum einen auf Grund der Registrierung der Grundstücke im Bodenbelastungskataster und zum anderen durch die Regelungen der §§ 53 und 58 Bauordnung Berlin die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</b> Keine</p>
			<p>Im Bodenbelastungskataster sind zwei Flächen eingetragen, von denen keine einen als besonders relevant einzustufenden Altlastenverdacht aufweist.</p> <p>BBK-Flächen: Rosenthaler Str. 61 (BBK-Nr. 15663) Steinstr. 19 (BBK-Nr. 15662)</p>	<p>Im Bereich der Spandauer Vorstadt erfolgten im Jahr 2006 Altlastenuntersuchungen (Messungen der flüchtigen Kohlenwasserstoffverbindungen in Kellerräumen, Untersuchungen von Bodenproben einzelner Grundstücke) innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungsplanentwürfe I-B5a, b, c, e, 24b und 1-8. Aus diesen Untersuchungen hat sich kein Verdacht bestätigt, der umgehende weitere Untersuchungen oder gar Sanierungen erforderlich macht.</p> <p>Nach Aussage des Fachbereichs Umwelt kann auf Basis der bisher vorliegenden Untersuchungsergebnisse der Nutzungshisto-</p>

Nr.	Behörde/ TöB	Datum	Bedenken/ Hinweise	Prüfung/Abwägung/Beschlussempfehlung
				<p>risch bedingt altlastenverdächtigen Grundstücke innerhalb der Spandauer Vorstadt davon ausgegangen werden, dass von den Verdachtsflächen keine Gefahren für die vorhandenen Nutzungen auf den Grundstücken ausgehen. Den Verdachtsmomenten wurde damit in angemessener Weise nachgegangen.</p> <p>Die gegenwärtige Altlastensituation in der Spandauer Vorstadt erfüllt, trotz punktuell vorhandener leichter Überschreitungen der Einbau- bzw. Eingriffswerte, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und ist weder gesundheits-, luft- oder wassergefährdend. Die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ist gewährleistet, Handlungsbedarf im Sinne einer Gefahrenabwehr besteht nicht. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme Nr. 25 verwiesen.</p> <p>Auf Grund dessen wird davon ausgegangen, dass die geplanten Gebietsfestsetzungen, die der derzeit ausgeübten Nutzung entsprechen, umsetzbar und unmittelbare Gefahren nicht ableitbar sind.</p> <p>Die im Bodenbelastungskataster eingetragenen Flächen des Geltungsbereiches sind in der Begründung aufgeführt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
			<p>Die vorgenommenen Bewertungen der Gefahrensituation gelten nicht, wie hier, bei Änderung der Nutzungsart und Nutzungsintensität, bei Umbaumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden und auf den Außenflächen sowie bei und nach künftigen Bauvorhaben auf dem jeweiligen Grundstück.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
			<p>Es wird jedoch angeregt, folgende Hinweise zum Sanierungsbedarf, zu Nutzungs- und Beschränkungsmaßnahmen und sonstige Einschränkungen bei Baumaßnahmen und Nutzung in die Begründung zu übernehmen:</p> <p>„Liegt für das Grundstück eine Überschreitung der Prüfwerte für Kinderspielflächen und/oder Flächen</p>	<p>Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>

Nr.	Behörde/ TöB	Datum	Bedenken/ Hinweise	Prüfung/Abwägung/Beschlussempfehlung
			<p>mit Wohnnutzung vor, muss spätestens im Rahmen von Baumaßnahmen mit ggf. erforderlich werdenden Sanierungsmaßnahmen gerechnet werden.</p> <p>Für Flächen mit einer Überschreitung der Prüfwerte gilt, dass Maßnahmen notwendig bzw. Bedingungen zu erfüllen sind, die hinsichtlich des Gesundheitsschutzes und Grundwasserschutzes eingeleitet werden müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Flächen müssen solange versiegelt bzw. bepflanzt bleiben, bis über eine Sanierung entschieden wird und diese begonnen wurde.</li> <li>• Die Flächen müssen hinsichtlich ihres Zustandes zur Verhinderung von häufigem Hautkontakt und oraler Aufnahme (vorhandene Versiegelung bzw. Bepflanzung überprüfen) überwacht werden.</li> <li>• Die weiteren Detail- und Sanierungsuntersuchungen und die Sanierungsmaßnahme sind spätestens im Rahmen des Bauvorhabens vor Baubeginn durchzuführen.</li> </ul> <p>Für alle Grundstücke gilt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ im Zuge von <u>Grundwasserhaltungsmaßnahmen</u> (z. B. beim Bau von Kellern und Tiefgaragen) vom Bauherrn sicherzustellen ist, dass ein ggf. existierender Grundwasserschaden nicht verschleppt wird. Jeder Eingriff in das Grundwasser ist bei der Wasserbehörde (SenGUV -II D-) zu beantragen. Darüber hinaus sind zusätzliche Kosten, z.B. für die Abreinigung geförderten Wassers zu erwarten.</li> <li>➤ Hinsichtlich des <u>Arbeitsschutzes</u> bei Baumaßnahmen sind die gültigen Vorschriften beim Umgang mit Altlastenflächen vom Bauherrn einzuhalten.“</li> </ul>	

Nr.	Behörde/ TöB	Datum	Bedenken/ Hinweise	Prüfung/Abwägung/Beschlussempfehlung
19.		26.02.2009	Immissionsschutz Keine Einwände	Nicht erforderlich <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
20.	Frauenbeirat Stadtplanung Be- zirk Mitte		<p>Die textlichen Festsetzungen seien dahingehend zu ändern, dass im WA Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sein sollen, weil die Grenze der Versorgung des Gebietes dienenden Funktion bereits heute erreicht bzw. überschritten sei.</p> <p>Die Bewohner der Spandauer Vorstadt sind durch zahlreiche Schank- und Speisewirtschaften in direkter Nachbarschaft einer starken Lärmbelastung ausgesetzt. Sie fühlen sich durch die Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen – und hier durch die Schankvorgärten in den Sommermonaten – durch Lärmbelastung gestört. Zusätzlich ist ein Passieren der Bürgersteige aufgrund der Schankgartennutzungen nicht mehr uneingeschränkt möglich.</p>	<p>Gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind im WA Schank- und Speisewirtschaften nur dann allgemein zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen. Bei der Antragsprüfung ist diese Zulässigkeitsvoraussetzung individuell zu ermitteln.</p> <p>Die Anzahl der Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet wurde im Dezember 2008 überprüft und hat im WA nachweislich nicht zugenommen. . Auf Grundlage der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten in den Plangebietsteilen, in denen die Anforderungen des § 4 BauNVO sowie der entsprechend hohe Wohnanteil gegeben ist, ist bereits eine Handhabe gegen Häufung und Störung gegeben. Aus diesem Grunde ist die Festsetzung des Baugebiets WA der entscheidende Faktor der Bebauungsplanverfahren. Durch die Festsetzung des Baugebiets wird eine erhöhte Rechtssicherheit bewirkt, so dass die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit geltender Regelungen der BauNVO, u.a. des § 15 BauNVO (Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen) geschaffen und langfristig gesichert werden können. In § 15 Abs. 1 BauNVO ist geregelt, dass bauliche und sonstige Anlagen nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen dürfen.</p> <p>Weitere Beschränkungen der allgemein oder ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind nicht erforderlich, weil über das Instrument des § 15 BauNVO (Gebot der Rücksichtnahme) ausreichende Möglichkeiten der Feinsteuerung im Baugenehmigungsverfahren bestehen.</p> <p>Die teilweise Nutzung von öffentlichem Straßenland als Schankvorgarten ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die Überprüfung der Rechtmäßigkeit solcher Nutzungen obliegt den Ordnungsbehörden.</p>

Nr.	Behörde/ TöB	Datum	Bedenken/ Hinweise	Prüfung/Abwägung/Beschlussempfehlung
				<b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
21.	Amt für Planen u. Genehmigen FB Denkmalschutz Bezirk Mitte	28.01.2009	Es wird darauf hingewiesen, dass der zuständige Träger öffentlicher Belange nach dem Landesdenkmalschutzgesetz das Landesdenkmalamt Berlin sei. Es werden keine Bedenken geäußert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
22.	Sen Stadt IV C	19.01.2009	Der Entlassungszeitpunkt der Spandauer Vorstadt aus dem Sanierungsrecht sei richtig zu stellen. Vorschlag: "Am 15. Januar 2008 erfolgte der Senatsbeschluss zur Entlassung der Spandauer Vorstadt aus dem Sanierungsrecht. Der Beschluss ist mit Datum vom 10.02.2008, am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (GVBl.) rechtswirksam geworden."	Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
			Pkt. II.1. Seite 18 der Begründung sei dahingehend umzuformulieren, dass die Herausnahme der in Rede stehenden Regelung (Steuerung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in innerstädtischen Wohngebieten) aufgrund politischer und fachlicher Diskussion, nicht aufgrund der erwähnten Recherche erfolgte. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme vom 09.09.2008 verwiesen: ursprünglich wurde sich von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Mitte dafür ausgesprochen, die Steuerung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten durch eine Festlegung nach Größe und Anzahl der Einrichtungen auf den jeweiligen Grundstücken zu erreichen.	Neben dem blockbezogenen Ansatz wurde auch eine grundstücksbezogene Regelung in Anbetracht der auf Grundlage von Abstimmungen mit der Senatsverwaltung als nicht gegeben eingeschätzten rechtlichen Umsetzbarkeit für das weitere Verfahren der Bebauungspläne verworfen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine
			Zum Wegfall der textl. Festsetzung für WA (ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften) wird ebenfalls auf die Stellungnahme vom 09.09.2008 verwiesen. Diese begründet den gewollten Erhalt der ausnahmsweisen Festsetzung von Schank- und Speisewirtschaften	Es ist richtig, dass die Dichte von Schank- und Speisewirtschaften und die damit verbundenen Konflikte mit Anwohnern der Grund zur Aufstellung der Bebauungspläne in der Spandauer Vorstadt und somit auch des Bebauungsplans I-B5q waren. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens I-B5q ist bezüglich der Steuerung von Schank- und Speisewirtschaften festgestellt worden, dass schon

Nr.	Behörde/ TöB	Datum	Bedenken/ Hinweise	Prüfung/Abwägung/Beschlussempfehlung
			im WA mit dem hohen Konfliktpotenzial zwischen Anwohnern und Gaststätten.	<p>über die Festsetzung der Gebietsart (allgemeines Wohngebiet) ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnnutzung und Schank- und Speisewirtschaften ermöglicht werden kann. Durch die Festsetzung des Baugebiets (allgemeines Wohngebiet) wird eine erhöhte Rechtssicherheit bewirkt, so dass die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit geltender Regelungen der BauNVO, u.a. des § 15 BauNVO (Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen) geschaffen und langfristig gesichert werden können. In § 15 Abs. 1 BauNVO ist geregelt, dass bauliche und sonstige Anlagen nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen dürfen. Weitere Beschränkungen der allgemein oder ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind nicht erforderlich (vgl. hierzu auch Nr. 20).</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
			In der Begründung fehlt auf Seite 11 die Erläuterung, dass ein Blockkonzept (100 041) mit konkretisierten Sanierungszielen vom Sanierungsbeauftragten erarbeitet und im Bezirk abgestimmt wurde.	<p>Der Hinweis auf das Blockkonzept wird in der Begründung ergänzt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
23.	GDM StIV 101	28.01.2009	Die Stelle weist für alle aus dem Bebauungsplanentwurf I-B5 entstandenen 21 Plangebiete darauf hin, dass in einigen dieser Plangebiete eine Korrektur von Straßenbegrenzungslinien vorgenommen worden sei, die in die Haushaltsplanung einzustellen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs I-B5q ist hiervon nicht betroffen. Im Übrigen werden keine Einwände vorgebracht.	<p>Der Hinweis ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs I-B5q nicht relevant.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
24.	Straßen- und Grünflächenamt, Bezirk Mitte	26.01.2009	Es werden keine Bedenken geäußert. In der Begründung sei der Satz: "Darüber hinaus werden die Linienstraße und Max-Beer-Straße..." umzuformulieren, da der Umbau der Linienstraße zur Fahrradstraße bereits abgeschlossen ist.	<p>Die Begründung wird wie angeregt fortgeschrieben.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>

Nr.	Behörde/ TöB	Datum	Bedenken/ Hinweise	Prüfung/Abwägung/Beschlussempfehlung
25.	Gesundheitsamt Bezirk Mitte	12.02.2009	Es werden keine Einwände vorgebracht. In Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplans liegt kein Hinweis auf Gefährdung der Bewohner vor.	Nicht erforderlich.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine

Gez. Gothe

-----

Gothe

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung