

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über

den Bebauungsplanentwurf I-B5e sowie Entscheidung über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes I-B5e.

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

- I. Der Bebauungsplan I-B5e vom 18. Oktober für die Grundstücke Hackescher Markt 4, Neue Promenade 3-9, Kleine Präsidentenstraße 1/3 und Große Präsidentenstraße 5-10 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen.
- II. Über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes I-B5e vom 18. Oktober 2006 für die Grundstücke Hackescher Markt 4, Neue Promenade 3-9, Kleine Präsidentenstraße 1/3 und Große Präsidentenstraße 5-10 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird gem. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG entschieden.

Begründung zu I, II:

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Begründung zum Bebauungsplan I-B5e (Anlage 2) beinhaltet unter Pkt. II.4.7.3 „Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB“ eine zusammenfassende Darstellung des Abwägungsergebnisses.

Rechtsgrundlagen

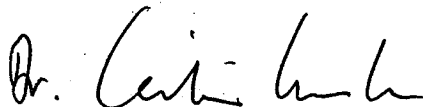
Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
Baugesetzbuch (BauGB)
Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
keine

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben:
keine

Berlin, den 11.6.07



Bezirksbürgermeister

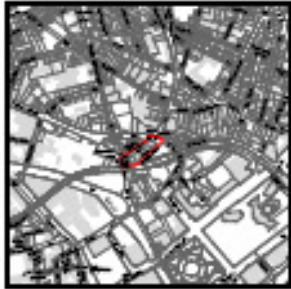


Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung

Anlagen

1. Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
2. Begründung zum Bebauungsplan I-B5e gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB
3. Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes I-B5e im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte (Entwurf)
4. Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan I-B5e gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Übersichtskarte 1:10 000



Entwurf
noch nicht rechtsverbindlich
Stand: 11.10.2006
Verm45

Bebauungsplan I - B5e

für die Grundstücke
Hackescher Markt 4,
Neue Promenade 3 - 9,
Kleine Präsidentenstraße 1/3 und
Große Präsidentenstraße 5 - 10
Im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Zentrale Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Spielplätze nach § 6 Abs. 1 Nr. 3 BauVO nur an einem für die Nutzung und Unterhalt der Spielplatzfläche vorgesehenen Standort zu errichten.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vorgärten nach § 6 Abs. 1 Nr. 4 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauVO nur an einem für die Nutzung und Unterhalt der Vorgartenfläche vorgesehenen Standort zu errichten.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Terrassen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 7 BauVO nicht zulässig.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl B, ein Ölheizkessel, Kesselanlagen oder die Verwendung anderer Heizenergie als Heizenergie, wenn es sich um ein Gebäude handelt, das die Anforderungen von § 6 Abs. 1 Nr. 3 BauVO (Energieeffizienz) und § 6 Abs. 1 Nr. 4 BauVO (Energieeffizienz) erfüllt, bis zum Jahr 2015 (Energieeffizienz) des jeweiligen Bauzustands verpflichtend zu realisieren.
5. Die Fläche A ist als reine Grünfläche zu behandeln.
6. Die Grünflächenentlastung zwischen den Flächen B1 und B2 ist jeweils mindestens 10 m zu betragen.
7. Die Färbung der Gebäudeverkleidung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Grundsätzliche Grundsätze

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus mehreren Gebieten, die als Gebiete (B1 bis B5) bezeichnet werden können.

Grundsätze

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist innerhalb eines Gebietes, für die eine Festsetzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 60 Abs. 1 Nr. 1 BauVO gilt.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist innerhalb des Geltungsbereichs des jeweiligen Landesentwicklungsplans (LEP).
3. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehen sich planrechtliche Beschränkungen.



Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000

I - B5e

Planunterlagen: ALX - Berlin 11030
Stand: Juli 2006

Grundstückverzeichnis

Das Verzeichnis enthält die Grundstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans I - B5e liegen. Die Grundstücke sind nach ihrer Adresse und ihrer Größe geordnet.

Adresse	Fläche (m²)	Grundstückszusatz
Hackescher Markt 4	1.234,56	1.234,56
Neue Promenade 3	2.345,67	2.345,67
Neue Promenade 4	3.456,78	3.456,78
Neue Promenade 5	4.567,89	4.567,89
Neue Promenade 6	5.678,90	5.678,90
Neue Promenade 7	6.789,01	6.789,01
Neue Promenade 8	7.890,12	7.890,12
Neue Promenade 9	8.901,23	8.901,23
Kleine Präsidentenstraße 1/3	9.012,34	9.012,34
Kleine Präsidentenstraße 2	10.123,45	10.123,45
Kleine Präsidentenstraße 3	11.234,56	11.234,56
Große Präsidentenstraße 5	12.345,67	12.345,67
Große Präsidentenstraße 6	13.456,78	13.456,78
Große Präsidentenstraße 7	14.567,89	14.567,89
Große Präsidentenstraße 8	15.678,90	15.678,90
Große Präsidentenstraße 9	16.789,01	16.789,01
Große Präsidentenstraße 10	17.890,12	17.890,12

Aufgabe des Bebauungsplans I - B5e ist die Festsetzung der städtebaulichen Eigenart der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans I - B5e.

Der Bebauungsplan I - B5e ist ein Bebauungsplan der ersten Ordnung.

Der Bebauungsplan I - B5e ist ein Bebauungsplan der ersten Ordnung.

Der Bebauungsplan I - B5e ist ein Bebauungsplan der ersten Ordnung.

Bebauungsplan I-B5e

Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf I-B5e für das Gelände zwischen Oranienburger Straße, Linienstraße, Tucholskystraße und Auguststraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

1. Verfahren

Für das Bebauungsplanverfahren I-B5e wurde in der Zeit vom 30. Oktober 2006 bis einschließlich 30. November 2006 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27. Oktober 2006 um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr.52 vom 20. Oktober 2006 ortsüblich bekannt gemacht und fand in den Räumen des Bezirksamts Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Amt für Planen und Genehmigen - Fachbereich Stadtplanung - statt. Darüber hinaus wurde die Durchführung des Verfahrensschritts in der Tagespresse veröffentlicht.

Die Bebauungsplanentwürfe (Planzeichnung und Begründung) wurden weiterhin im Internet unter www.Berlin-mitte.de Rubrik Rathaus \ Bezirk, Aktuelles \ Presse, Amtliche Bekanntmachungen veröffentlicht. Die Informationsmöglichkeit über das Internet wurde intensiv genutzt. Nur wenige Bürger erschienen in den Räumen des Stadtplanungsamtes, lediglich eine Bürgerin hat sich in die bereitliegende Liste eingetragen.

Es liegen 63 schriftliche Stellungnahmen vor, davon sind 3 nach Fristende eingegangen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bleiben gemäß Ankündigung unberücksichtigt, sofern daraus keine weiteren wesentlichen Änderungen der Planinhalte resultieren. Die Stellungnahmen wurden inhaltlich zusammengefasst. Die Reihenfolge der aufgeführten Äußerungen stellt keine Wertung der vorgebrachten Inhalte dar.

2. Zusammenfassung

Die Äußerungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden betrafen in der Hauptsache die folgenden Themen:

- Konflikte aufgrund der Häufung von Gastronomie , Vergnügungsstätten und touristischen Aktivitäten;
- Geplante Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten;
- Geplante Festsetzung von besonderen Wohngebieten;
- Geplante ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den allgemeinen Wohngebieten;
- Geplante Begrenzung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den Mischgebieten;
- Geplante ausnahmsweise Zulässigkeit sowie Einschränkung sonstiger Gewerbebetriebe bzw. Vergnügungsstätten in den Mischgebieten.

Die weiteren vorgebrachten Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen gehen ebenfalls in das weitere Verfahren ein.

Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen sind abgesehen von der Ergänzung der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans keine Überarbeitungen an der Planung beabsichtigt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden zum Bebauungsplan I-B5e wurde zeitgleich zu der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zu den inhaltlich eng mit diesem im Zusammenhang stehenden Bebauungsplänen I-B5a, I-B5b, I-B5m, I-B5t und I-B5u durchgeführt. Da insbesondere die Äußerungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung größtenteils übergreifend für alle offenliegenden Bebauungspläne abgegeben wurden und die geschilderten Sachverhalte oftmals den Gesamtzusammenhang der Spandauer Vorstadt betreffen, wurde die Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung zu allen Bebauungsplänen nahezu identisch vorgenommen. Somit werden zum Teil auch Themenbereiche behandelt, die nicht explizit den Geltungsbereich I-B5e betreffen, jedoch im Gesamtzusammenhang der Spandauer Vorstadt von Belang sind.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen beziehen sich dagegen überwiegend direkt auf einzelne Bebauungspläne, so dass hier eine weitestgehend differenzierte Abwägung zum jeweiligen Bebauungsplan vorgenommen wurde. Einzelne Stellungnahmen, die für den Gesamtzusammenhang von Bedeutung sind, wurden jedoch auch hier einheitlich eingestellt.

3. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
1	CDU Kreisverband Mitte, Ortsverband Rosenthaler Platz (Stellungnahme 32)	30.11.06	<p>1.1 Allgemeiner Teil</p> <p>Als Zusammenfassung der Stellungnahme wird unter der Überschrift „Vielfalt Erhalten – Überregulierung vermeiden“ Zweifel an der Zielstellung der Bebauungspläne I-B5a, I-B5b, I-B5e, I-B5m, I-B5t und I-B5u geäußert, den Erhalt der prägenden ausgewogenen Nutzungsmischung und die Bewältigung von Konflikten langfristig zu gewährleisten und angemerkt, dass vielmehr der Eindruck vorherrscht, dass die bisherige, für die Spandauer Vorstadt so charakteristische kleinteilige Mischung von gewerblichen Nutzungen, kulturellen und touristischen Angeboten einseitig zugunsten des Wohnens zurückgedrängt werden soll.</p>	<p>Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden, da die geäußerten Zweifel an der Zielstellung der Planung – dem Erhalt der einzigartigen städtebaulichen Prägung der kleinteiligen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen, kulturellen und touristischen Angeboten sowie den zahlreichen Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten – unbegründet sind. Die derzeit in den Plangebietern vorhandene Nutzungsstruktur ist im Vorfeld der Bearbeitung der Bebauungsplanverfahren im Rahmen einer detaillierten Analyse der Plangebiete erfasst worden.</p> <p>Es wurden</p> <ul style="list-style-type: none"> - die vorhandenen Nutzungen für jedes Grundstück und dort in jedem Bauteil und Geschoss erfasst, - der Wohnanteil für jedes Grundstück, bezogen auf die Gesamtgeschossfläche berechnet, - alle gewerblichen Nutzungen erfasst und hinsichtlich ihrer künftigen Zulässigkeit überprüft, - in den vergangenen Jahren aufgetretene Konflikte (Ordnungswidrigkeitsverfahren) ausgewertet. <p>Die Ergebnisse der Analyse dienen als Entscheidungsgrundlage für die geplanten Festsetzungen von Kern- und Mischgebieten, besonderen und allgemeinen Wohngebieten.</p> <p>Damit wird die (gegenwärtig noch vorhandene) Balance zwischen den vorhandenen Nutzungen langfristig gesichert. Eine Zurückdrängung von Nutzungen zugunsten des Wohnens findet nicht statt. Dagegen soll mit den geplanten Festsetzungen bestehenden Verdrängungsprozessen von Wohnen entgegengewirkt werden.</p> <p>Wegen der städtebaulichen Besonderheit des Gebiets, das gekennzeichnet ist von in sich differierenden Prägungen sowie vom unmittelbaren Nebeneinander von</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
				Nutzungen, die ohne verbindliche Regelungen nicht miteinander verträglich wären, sind zur Umsetzung der verfolgten Planungsziele weitere verbindliche Regelung in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich. Eine Überregulierung erfolgt damit nicht, der Regelungsumfang entspricht der bisherigen, sehr erfolgreichen sanierungsrechtlichen Genehmigungspraxis.
			<p><i>1.2 Zur Zulässigkeit von Einzelhandel</i> Der vorhandene Einzelhandel, der touristisch ausgerichtet ist (wie z.B. Designerläden für Bekleidung, Schuhe, Möbel) und der gesamten Bereich der Kreativ- und Kulturwirtschaft soll auf ein Mindestmaß reduziert und auf Teilgebiete der Oranienburger Straße sowie rund um den Hackeschen Markt, die Hackeschen Höfe und die Neue Schönhauser Straße konzentriert werden. In anderen als allgemeine Wohngebiete geplante Gebiete (wie z.B. in der Linien-, August- und Tucholskystraße) wird nur noch nicht störendes Kunsthandwerk bestehen bleiben. Durch die Umsetzung der Bebauungspläne droht die Aufgabe des charakteristischen Mixes zugunsten des Wohnens.</p>	<p><i>Zu Einzelhandel als auch zu Schank- und Speisewirtschaften.</i> Der Argumentation kann nicht gefolgt werden: Die Befürchtung, dass durch eine Konzentration von Gewerbenutzungen und die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) vorhandene gewerbliche Nutzungen (Designerläden für Bekleidung, Schuhe, Möbel / der gesamte Bereich der Kreativ- und Kulturwirtschaft) zugunsten des Wohnens verdrängt bzw. in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt würden, ist unbegründet. Die geplante Festsetzung von Kerngebieten, Mischgebieten, besonderen und allgemeinen Wohngebieten erfolgt nach dem Prinzip einer auf Grundlage der bestehenden Gebietsprägungen gegliederten räumlichen Aufteilung. So sollen an den übergeordneten Verkehrsverbindungen (z.B. Oranienburger Straße, Hackescher Markt, Rosenthaler Straße), die auch den höchsten Gewerbeanteil aufweisen, Kerngebiete und Mischgebiete - in weniger belasteten Bereichen auch besondere Wohngebiete - festgesetzt werden. Innerhalb der von diesen Bereichen abgerückt liegenden Gebiete (z.B. Auguststraße, Linienstraße sowie an Abschnitten der Sophienstraße und der Großen Hamburger Straße), die einen wesentlich geringen sowie wohnverträglichen gewerblichen Besatz aufweisen, sollen allgemeine Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden. (Begründung für Festsetzung von WA siehe auch Pkt.1.9).</p> <p><i>Zum vorhandenen Gewerbeanteil im geplanten WA:</i> Die geplante WA- Festsetzung ist auf die von den übergeordneten Straßenzügen abgewandt liegenden</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
				<p>Bereiche begrenzt (s.o.), die darüber hinaus durch die Hauptnutzung Wohnen geprägt sind. Die hier dem Wohnen untergeordnete gewerbliche Nutzung soll nicht verdrängt werden und genießt uneingeschränkter Bestandsschutz. Bei Betriebsveränderungen bzw. der Neuansiedlung von gewerblichen Nutzungen sind die Anforderungen des allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO zu erfüllen. Unter Berücksichtigung der erfolgten o.g. detaillierten Erfassung aller bestehenden Nutzungen der Plangebiete ist jedoch zu vermerken, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb der als WA geplanten Bereiche ein nur minimales Konfliktpotenzial hinsichtlich der Anforderungen gem. § 4 BauNVO bergen.</p> <p><i>Zur Zulässigkeit von Läden als auch von Schank- und Speisewirtschaften zur Gebietsversorgung:</i> Innerhalb des - im WA zulässigen - Gewerbeanteiles befinden sich auch (touristisch ausgerichtete) Läden (z.B. Schmuckverkauf, Naturkost- Feinkostladen, Mode, Reisebüro, Taschendesign, Möbelläden) sowie Schank- und Speisewirtschaften, die nicht ausschließlich der Gebietsversorgung dienen. Diese Nutzungen sind jedoch auch innerhalb der geplanten allgemeinen Wohngebiete zulässig: Allgemeine Wohngebiete weisen aufgrund ihrer individuellen städtebaulichen Situation eine unterschiedliche Ausprägung auf und sind nicht statisch. In einem allgemeinen Wohngebiet im touristisch frequentierten, hochverdichteten Innenbereich einer Großstadt sind dementsprechend andere gewerbliche Nutzungen sowie auch Anteile vorhanden als in einem WA in Ortsrandlage bzw. in kleinen Orten. Im Urteil des OVG Berlin vom 29. April 1994 wird dazu ausgeführt: „Ein vergleichbarer, im Rahmen von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO anzuerkennender Versorgungsbedarf an sich „gebietsfremder“ Personen kann aber auch durch eine den Gebietscharakter in spezifischer Weise prägende städtebauliche Situation und Beschaffenheit des Wohngebietes hervorgerufen werden.“</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
				<p>Die Ladengeschäfte und Schank- und Speisewirtschaften innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes, die durch die Randlage zur „Tourismusmeile“ beeinflusst werden, sind in ihrer Größe und Anzahl begrenzt und stellen sich hinsichtlich ihres Störgrades als wohnverträglich dar.</p> <p>Weiterhin bedeutet der Begriff „der Versorgung des Gebietes dienend“ nicht, dass ein Ladengeschäft bzw. eine Schank- und Speisewirtschaft ausschließlich der Gebietsversorgung (gemeint sind hier alle im Zusammenhang stehenden WA inkl. der Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als auch der zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO) dienen muss bzw. für die Gebietsversorgung notwendig ist. Vielmehr genügt für seine Zulässigkeit im WA, dass es aufgrund objektiver Merkmale überhaupt geeignet ist, in nennenswertem Umfang auch von den Bewohnern des Gebietes genutzt zu werden (vgl. OVG Berlin, Urteil vom 29. April 1994).</p> <p>Es ist in diesem Zusammenhang davon auszugehen, dass auch die Bewohner der Spandauer Vorstadt, die sich wegen der Nutzungsvielfalt und Urbanität mehrheitlich sehr bewusst für diesen Wohnstandort entschieden haben, zum Kundenkreis dieser Läden gehören sowie die dortigen Schank- und Speisewirtschaften frequentieren.</p> <p>Da die vorhandenen Läden und Schank- und Speisewirtschaften</p> <ul style="list-style-type: none"> - in ihrer Größe begrenzt sind (keine Großgaststätten), - geeignet sind, in nennenswertem Umfang auch von den Bewohnern des Gebietes aufgesucht zu werden, - bzgl. ihres Störgrades sich als wohnverträglich darstellen, <p>ist auf Grundlage der detaillierten Bestandserfassung von nur geringem Konfliktpotenzial hinsichtlich der Anforderungen an ein WA gemäß § 4 BauNVO auszugehen.</p> <p>Mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit vorhandener gewerblicher Nutzungen gem. § 30 BauGB (durch</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
				Festsetzung des Bebauungsplanes) wird die bisherige Genehmigungspraxis, bei der das Gebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB als WA beurteilt wurde, fortgesetzt. Damit wird dem Vertrauensschutz für Bewohner und Gewerbetreibende entsprochen.
			1.3 Zur gastronomischen Struktur: Mitte lebt von einer lebendigen Club- und Gaststättenlandschaft. Die unternehmerischen Aktivitäten in diesem Bereich sind nicht zuletzt Garant für eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in der Spandauer Vorstadt.	Zustimmende Kenntnisnahme.
			1.4 Daher treten wir bauplanungsrechtlichen Bestrebungen, Clubs, Schank- und Speisewirtschaften in bestimmten Bereichen des Bezirks Mitte grundsätzlich zu verbieten oder nur ausnahmsweise für zulässig zu erklären, entschieden entgegen.	Ein Verbot von Clubs, Schank- und Speisewirtschaften ist in keinem der parallel offengelegten Bebauungspläne I-B5a, I-B5b, I-B5e, I-B5m, I-B5t und I-B5u Gegenstand der geplanten Festsetzungen. Der Bebauungsplan enthält Regelungen zur Zulässigkeit für Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten, die für ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe notwendig sind.
			1.5. In allgemeinen Wohngebieten sollten daher Restaurants, Cafes, Weinstuben usw. grundsätzlich und nicht nur ausnahmsweise im Einzelfall zulässig sein.	Der Anregung kann nicht gefolgt werden: Die Schank- und Speisewirtschaften sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, d.h. es ist eine gebietsbezogene Prüfung im Einzelfall erforderlich. Diese Genehmigungspraxis ist wegen des dichten Nebeneinanders unterschiedlichster Nutzungen und der Häufung bereits genehmigter Schank- und Speisewirtschaften erforderlich und hat sich seit 13 Jahren in Anwendung des Sanierungsrechtes bewährt. Für die Wohnverträglichkeit entscheidend ist eine ruhige Seite in den Innenhöfen, um für die Bewohner eine ausreichende Nachtruhe zu gewährleisten. Dazu sind jeweils im Einzelfall die Ausrichtung der Fenster der Gasträume, die Lage der Schankgärten, Zu- und Abgang der Gäste, Müllentsorgung, Lüftung abzustimmen. Gemeinsam mit den Gewerbetreibenden wurden in nahezu allen Fällen geeignete Lösungen für die Einord-

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
				nung ihrer Gewerbes gefunden, Wie erfolgreich diese Vorgehensweise für beide Seiten ist, lässt sich an der geringen Zahl von nur 6 gerichtlichen Auseinandersetzungen ablesen. Der Vorteil für die Gewerbetreibenden besteht in der Vermeidung künftiger Nutzungskonflikte, Rechtssicherheit und Akzeptanz durch die Nachbarn. Siehe auch Abwägung zu 1.2.
			1.6. In Mischgebieten sollte es für Schank- und Speisewirtschaften keine Beschränkungen auf bestimmte Geschosse geben. Vergnügungsstätten i.S.v. § 6 Abs. 1 BauNVO sollten grundsätzlich zulässig sein.	Der Anregung kann nicht gefolgt werden: In den geplanten Mischgebieten sollen Schank- und Speisewirtschaften nur im ersten Vollgeschoss und unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sein. Die geplante Einschränkung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den geplanten Mischgebieten erfolgt auf Grundlage der eingangs erläuterten detaillierten Erfassung der genehmigten Schank- und Speisewirtschaften (s. auch Abwägung zu 1.1), die ergeben hat, dass diese Anlagen sich innerhalb des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt und damit auch im Plangebiet ausschließlich im ersten Vollgeschoss, im Souterrain bzw. im Keller befinden, wodurch die Betriebe an den bestehenden Örtlichkeiten verbleiben können. Durch die geplante Beschränkung wird eine gastronomische Nutzung der darüber liegenden Geschosse, die zu erheblichen Konflikten durch Lärmimmissionen führen kann, ausgeschlossen. Darüber hinaus sollen die oberen Geschosse, die u.a. hinsichtlich Belichtung und Besonnung höhere Qualitäten aufweisen, für Wohnungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen vorbehalten werden.
			1.7 Derartige Einrichtungen müssen allerdings auch auf die Belange der Wohnbevölkerung (Lärmschutz) Rücksicht nehmen.	Zustimmende Kenntnisnahme.
			1.8 Durch eine Zonierung der zulässigen Lärmimmissionen gewerblicher Nutzungen und eine gestaffelte Lärmschutzfestsetzung kann das verträgliche Nebeneinander von Wohnen, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und sonstigem Gewerbe sichergestellt werden.	Eine Zonierung der zulässigen Lärmimmissionen gewerblicher Nutzungen sowie eine gestaffelte Lärmschutzfestsetzung innerhalb der geplanten allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete ist nicht erforderlich, da die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bun-

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
				des-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) die zulässigen Lärmimmissionen innerhalb der jeweiligen Baugebiete durch differenzierte Grenzwerte regelt.
			<p><i>1.9 Zu den geplanten allgemeinen Wohngebieten:</i> Deshalb sollten die Bereiche, die als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden sollen, als besondere Wohngebiete festgesetzt werden. Dadurch könnte die Spandauer Vorstadt auch zukünftig dem Wohnen vorbehalten sein und insbesondere für Familien mit Kindern geeignet sein, ohne dass Entwicklungsmöglichkeiten für die Kunst- und Kulturszene sowie Mode- und Clubszone von vornherein beschnitten werden.</p>	<p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden: Der Bereich, der als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, weist den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes auf und entspricht den Anforderungen gem. § 4 BauNVO (hoher Wohnanteil, von den Touristenbereichen abgewandte stadträumliche Lage, Wohnverträglichkeit der bestehenden gewerblichen Nutzungen) und soll auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Darüber hinaus folgen die innerhalb der Spandauer Vorstadt geplanten Festsetzungen von Kerngebieten, Mischgebieten besonderen und allgemeinen Wohngebieten dem Prinzip einer hinsichtlich der potenziellen Störfaktoren abgestuften Zulässigkeit von Nutzungen auf der Grundlage der Darstellung des Flächennutzungsplans sowie unter besonderer Berücksichtigung der Ergebnisse der bereits oben genannten detaillierten Erfassung aller bestehenden Nutzungen.</p> <p>Die Ausweisung eines besonderen Wohngebietes würde die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen, die mit dem Wohnen (gerade) noch vereinbar sind, ermöglichen. Damit würde sich der gegenwärtig vorhandene Schutzstatus für das Wohnen verringern. Die Festsetzung eines WA entspricht der vorhandenen Nutzungsmischung in der Spandauer Vorstadt, die über Jahre gewachsen ist. Begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten für die Kunst- und Kulturszene sowie Mode- und Clubszone waren bisher nicht erkennbar, vielmehr profitieren alle Seiten von der Balance und dem Facettenreichtum des Gebietes.</p> <p>Auf die positiven Auswirkungen des Wohnens in der Spandauer Vorstadt auf die Kunst- und Kulturszene sowie Mode- und Clubszone wird in der Abwägung unter Pkt. 1.10 (s.u.) vertiefend eingegangen.</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
				<p><i>Zu den innerhalb des geplanten WA befindlichen Galerien:</i></p> <p>Durch die Galerien erfolgt neben dem Kunsthandel eine Vielzahl von Dienstleistungen im kulturellen Zusammenhang. Sie dienen der öffentlichen Daseinsvorsorge durch Ausstellungen und Diskussionsforen, sind Treffpunkte für Künstler und Kunstinteressierte, unterstützen die Kunstbetrachtung und die kulturelle Bildung (Mal-kurse/ –workshops). Einige Galerien bieten auch Ausschank an. Aufgrund dieser Nutzungsvielfalt lassen sie sich nicht bzw. nicht eindeutig einer Nutzungskategorie gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zuordnen. Daher sind diese auf Kunst, Kultur und Tourismus ausgerichteten Nutzungen planungsrechtlich als sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zu beurteilen, die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB ausnahmsweise im WA zulässig sind. Die Ausnahme bezieht sich hierbei auf die gebietsbezogene Wahrung der Hauptnutzung Wohnen und die Wohnverträglichkeit der einzelnen Vorhaben, die hinsichtlich der Galerien gegeben ist.</p>
			<p><i>1.10 Zu den geplanten Mischgebieten:</i></p> <p>Werden die Bebauungspläne umgesetzt, erschweren sie es den Bürgern in der Spandauer Vorstadt im gleichen Viertel zu leben und sich parallel als Selbständige beispielsweise in Galerien, Grafikateliers und Modeläden oder Architektur- und Rechtsanwaltsbüros eine berufliche Existenz aufzubauen. Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ist für viele Menschen -insbesondere Alleinerziehende- oftmals die einzige Möglichkeit, Erwerbstätigkeit und Familie zu vereinbaren. Daher sollten sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (im Gegensatz zu den geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne) in Mischgebieten und besonderen Wohngebieten nicht nur ausnahmsweise, sondern grundsätzlich zulässig sein.</p>	<p>Der beschriebenen Darstellung des dichten Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten und seiner positiven Bewertung wird zugestimmt. Mit der Analyse der vorhandenen Nutzungsstruktur wurde deutlich, dass eine Vielzahl kleiner Unternehmer und Selbständiger am gleichen Ort wohnen und arbeiten. Das macht den Charme des Gebietes und das Lebensgefühl eines erheblichen Teils der Anwohner aus.</p> <p>Da diese charakteristische Prägung mit dem Wohnen verträglich und familienfreundlich ist und die Wirtschaftskraft des Gebietes stärkt, soll auf einschränkende Regelungen zu Gebäuden und Räumen für freie Berufe gem. § 13 BauNVO verzichtet werden.</p> <p>Weiterhin wird durch das Aneinandergrenzen von Kern-Misch-, besonderen und allgemeinen Wohngebieten das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten langfristig planungsrechtlich gesichert. Eine Erschwerung im gleichen Viertel zu leben und zu Arbeiten erfolgt daher durch die geplanten Festsetzungen nicht.</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
				Die ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger Gewerbebetriebe ist erforderlich, da sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten einen sehr hohen Störgrad aufweisen können. Zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, der bestehenden kleinteiligen Durchmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen als auch zur Vermeidung von Verdrängungsprozessen wird eine Prüfung ihrer Zulässigkeit im Einzelfall als erforderlich erachtet.
			<p><i>1.11 Zu Bebauungsplan I-B5e:</i> Der Bebauungsplanentwurf, der die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) vorsieht, verschärft die baunutzungsrechtlichen Anforderungen an ein Mischgebiet, da Schank- und Speisewirtschaften nur im ersten Vollgeschoss und im Keller zulässig sein sollen. Sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sollen nicht zulässig sein. Die geplanten Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, sonstigen Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten (TF Nr. 1 und 2) werden abgelehnt.</p>	Der Argumentation kann nicht gefolgt werden: Abwägung siehe Pkt. 1.1, 1.3, 1.4, 1.6 und 1.10.
			Darüber hinaus werden die geplanten Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, sonstigen Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten (TF Nr. 3 und 4) in dem geplanten Mischgebiet abgelehnt.	Der Argumentation kann nicht gefolgt werden: Abwägung siehe Pkt. 1.1, 1.4 und 1.10.
			Der geplante Ausschluss von Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie von Gartenbaubetrieben und Tankstellen (TF Nr. 4 und 5) wird dagegen ausdrücklich begrüßt.	Kenntnisnahme.
2	Club Commission Berlin e.V.	23.11.06	2.1. Die Club Commission Berlin e.V. als Interessenverband der Clubbetreiber und Veranstalter betont in einleitenden Ausführungen die Bedeutung der Kulturwirtschaft als eine der entscheidenden Image- und Standortfaktoren für die Hauptstadt sowie der in diesem Zusammenhang wichtigen Rolle der Clubs innerhalb der Musikwirtschaft Berlins.	Die Ausführungen zur Kulturwirtschaft als einer der entscheidenden Image- und Standortfaktoren für die Hauptstadt sowie der in diesem Zusammenhang wichtigen Rolle der Clubs innerhalb der Musikwirtschaft Berlins werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			<p>2.2 Forsa-Umfrage zur Club-Kultur in Berlin vom Okt. 2006 (Befragung von 1001 Berlinern)</p> <p>Zur Begründung ihrer Position zitiert die Club Commission eine von der media.net berlin-brandenburg.ev beauftragte Forsa-Umfrage zur Club-Kultur in Berlin vom Okt. 2006. Danach sind nur rund ein Viertel der Berliner der Meinung, dass die Zahl der Clubs in Szene-Vierteln wie z.B. rund um den Hackeschen Markt reduziert werden sollte, um so die Anwohner zu schützen. 47 Prozent sind der Meinung, dass es keine Einschränkungen geben sollte. 14 Prozent sind sogar für eine stärkere Förderung der Club-Betreiber in diesen Gegenden. Die älteren Berliner sagen etwas häufiger, als die jüngeren, dass die Zahl der Clubs auch in Szene-Vierteln reduziert werden sollte, allerdings spricht sich auch hier eine Mehrheit dagegen aus.</p>	<p>Das Ergebnis der angeführten Umfrage kann wegen ihrer Unbestimmtheit für die Abwägung nicht als Argument gegen die vorgelegte Planung angeführt werden, da unklar ist, welcher Personenkreis befragt wurde, wie die Fragestellung lautete bzw. ob die Umfrage als repräsentativ zu bewerten ist.</p> <p>Wenn Personen in weit von den Plangebietten der offengelegten Bebauungspläne (bzw. deren näheren Verflechtungsgebiet) entfernt liegenden Stadtteilen, die nicht von den Auswirkungen betroffen sind, befragt wurden, ist es nicht verwunderlich, dass sich das angeführte Umfrageergebnis ergeben hat.</p> <p>Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit für die Bebauungspläne 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>Siehe Abwägung auf den folgenden Seiten.</p>
			<p>2.3 Die geplante großflächige Umwidmung des Plangebiets in allgemeine Wohngebiete (WA) und die geplanten Beschränkungen in den Mischgebieten (MI) entziehen sowohl den Clubs als auch der dort ansässigen Kultur- und Kreativwirtschaft mittel- und langfristig die wirtschaftliche Grundlage und beeinträchtigen die derzeitige Attraktivität des Plangebiets.</p>	<p>Der Argumentation kann nicht gefolgt werden:</p> <p>Durch die geplanten Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten in den Bebauungsplänen I-B5a, I-B5b und I-B5m erfolgt keine großflächige Umwidmung. Diese Bereiche sollen entsprechend ihrer derzeitigen Prägung, die den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO entsprechen, auch zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen.</p> <p>Siehe auch Abwägung zu Pkt.1.1 und 1.9.</p>
				<p><i>Zu den geplanten Beschränkungen in den Mischgebieten:</i></p> <p>Da die Bebauungspläne die Bestandssicherung zum Inhalt haben, wird den Clubs und der ansässigen Kultur- und Kreativwirtschaft die wirtschaftliche Grundlage weder mittel- noch langfristig entzogen, sondern planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Siehe Abwägung Pkt. 1.1, 1.6 und 1.10.</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			2.4 Die vorhandene gastronomische Struktur soll letztendlich auf ein Mindestmaß reduziert und auf Teilgebiete der Oranienburger Str., dem Bereich der Hackeschen Höfe und um die Neue Schönhauser Straße konzentriert werden.	Abwägung siehe Pkt. 1.2, 1.4, 1.5 und 1.6.
			2.5 Große Vergnügungsstätten sind nur noch in den Hackeschen Höfen zulässig.	Vergnügungsstätten mit großer Ausdehnung und besonderer Zweckbestimmung, von denen starke Immissionen ausgehen, sollen - entsprechend dem vorhandenen Bestand - auf das geplante Kerngebiet der Hackeschen Höfe konzentriert werden.
			2.6 Gleiches gilt für den Einzelhandel, der touristisch ausgerichtet ist, sowie für den gesamten Bereich der Kreativ- und Kulturwirtschaft (Galerien, Ateliers, sowie Büro- und Verwaltungsnutzung). Lediglich nicht störendes Kunsthandwerk darf noch in den als WA ausgewiesenen Flächen bestehen bleiben.	Der Argumentation kann nicht gefolgt werden: Abwägung siehe Pkt. 1.2 und 1.9.
			2.7 Die im B-Plan-Entwurf behauptete Wahrung der derzeit vorhandenen kleinteiligen Mischung von gewerblichen Nutzungen, kulturellen und touristischen Angeboten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten findet in Wirklichkeit nicht statt. Die Planungen bedeuten vielmehr letztendlich eine Zerschlagung der Gaststätten-, Einzelhandels- und kulturwirtschaftlichen Struktur und damit eine völlige Veränderung der besonderen Charakteristika des Plangebiets.	Der Argumentation kann nicht gefolgt werden: Abwägung siehe Pkt. 1.1, 1.2, 1.4, 1.5 und 1.6.
			2.8 Durch die geplante Ausweisung weiter Flächen als WA dürfen zukünftig grundsätzlich nur noch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe angesiedelt werden. Jede bodenrechtlich relevante Veränderung (insbesondere Nutzungsänderung) würde einen Wegfall des grundsätzlich bestehenden baurechtlichen Bestandschutzes bedeuten. Bei jeder Neuvermietung muss somit zukünftig geprüft werden, ob das neu anzusiedelnde Einzelhandelsgeschäft/ gastronomische Objekt diese Voraussetzung erfüllt, denn überörtlich ausgerichtete Schank- und	Der Argumentation kann nicht gefolgt werden: Entlang der touristischen Schwerpunktbereiche sollen Kern-, Misch- und besondere Wohngebiete ausgewiesen werden, die geplanten WA-Flächen sind auf davon abgewandt liegende Bereiche begrenzt. Zu der geplanten Festsetzung von WA sowie zur Zulässigkeit von Läden und Schank- und Speisewirtschaften siehe Abwägung Pkt. 1.1, 1.2 und 1.9. Zur Zulässigkeit von Galerien siehe Abwägung Pkt. 1.9. Alle innerhalb der geplanten WA-Flächen liegenden

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			<p>Speisewirtschaften und Galerien dürfen dort nicht (mehr) angesiedelt werden. Dadurch wird den dort angesiedelten Gewerbebetrieben die notwendige Planungssicherheit genommen und massiv in die Werthaltigkeit der Grundstücke eingegriffen.</p>	<p>Gewerbebetriebe genießen nach Festsetzung der Bebauungspläne uneingeschränkter Bestandsschutz. Bei Betriebsänderungen bzw. bei Neuansiedlung ist die Verträglichkeit hinsichtlich der Anforderungen von § 4 BauNVO zu prüfen. Unter Berücksichtigung jedoch der erfolgten detaillierten Erfassung aller bestehenden Nutzungen der Plangebiete ist zu vermerken, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb der als WA geplanten Bereiche ein nur minimales Konfliktpotenzial hinsichtlich der Anforderungen gem. § 4 BauNVO bergen. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans erhalten die gewerblichen Betriebe, die den Anforderungen gemäß § 4 BauNVO entsprechen, planungsrechtliche Zulässigkeit auf Grundlage des § 30 BauGB. Somit wird nicht in die Werthaltigkeit der Grundstücke eingegriffen.</p>
			<p>2.9 Bedingt durch die vorgesehene Einzelfallprüfung fehlt die Planungssicherheit z.B. auch bei Verlagerungen von Vergnügungsstätten, da der baurechtliche Bestandsschutz ja nur für das einzelne Objekt gilt. Bei Schließung einer Vergnügungsstätte an der einen Stelle bedeutet dies nicht unbedingt, dass dann die Verwaltung im Wege der Einzelfallprüfung eine andere Vergnügungsstätte an anderer Stelle innerhalb eines Mischgebietes oder besonderen Wohngebietes genehmigt.</p>	<p>Der Argumentation kann nicht gefolgt werden: Bei Vorliegen der immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen ist nicht nachvollziehbar, warum nach Schließung einer Vergnügungsstätte einer Vergnügungsstätte an anderer Stelle die Genehmigung versagt werden sollte. Da für Umnutzungen bzw. neue Vorhaben die gleiche Genehmigungspraxis wie bisher gilt, wird der Vertrauensschutz sowohl für Bewohner als auch Gewerbetreibende gewahrt.</p>
			<p>2.10. Obwohl es sich bei der Spandauer Vorstadt um ein großflächiges Gebiet handelt, welches unterschiedlichste Arten der Nutzung aufweist, wird hier zur Sicherung der Planungsziele nur ein einfacher B-Plan-Entwurf vorgelegt, der sehr schematisch lediglich die Art der Nutzung vorgibt. Auf die vorzufindende Nutzungsstruktur wird dabei völlig unzureichend eingegangen. Vielmehr drängt sich der Eindruck auf, dass der Bezirk nach seinem gescheiterten Versuch, die gastronomische und touristische Nutzung des Plangebiets mittels eines so genannten „Kneipen-B-Plans“ zurückzudrängen, nunmehr „durch die Hintertür“ versucht, doch noch diese Ziele zu realisieren. Damit versucht der</p>	<p>Der Argumentation kann nicht gefolgt werden: Da es innerhalb der Spandauer Vorstadt zur Sicherung der Planungsziele nicht erforderlich ist, zusätzlich zur Art auch das Maß der Nutzung zu regeln (qualifizierter Bebauungsplan), werden zur Minimierung der Regelungsinhalte die planungsrechtlichen Verfahren als einfache Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Seit Aufstellung des Bebauungsplanes I-B5 im 18.08.1998 wurde diese Plansystematik nicht geändert. Einen sogenannten Kneipen-B-Plan als Text-Bebauungsplan hat es nie gegeben.</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			Bezirk, sich auf sehr simple Art und Weise aus der Verantwortung zu stehlen.	Die derzeit in den Plangebietern vorhandene Nutzungsstruktur ist im Vorfeld der Bearbeitung der Bebauungsplanverfahren im Rahmen einer detaillierten Analyse der Plangebiete detailliert erfasst worden. Die Ergebnisse dienen als Entscheidungsgrundlage für die geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne (siehe auch Abwägung Pkt. 1.1).
			2.11. Unter Anführung des Bebauungsplans I-B5u, der die Festsetzung von zwei besonderen Wohngebieten (WB) vorsieht, wird bei Erläuterung der besonderen Charakteristika dieses Baugebietes und unter Verweis auf die mögliche Zonierung der zulässigen Lärmimmissionen gewerblicher Nutzungen ausgeführt, dass der größte Teil der als WA geplanten Flächen entsprechend geprägt ist und somit als WB festgesetzt werden kann.	Der Argumentation kann nicht gefolgt werden: Abwägung siehe Pkt. 1.9.
			2.12 Als Fazit der Stellungnahme wird erläutert, dass die Club Commission Berlin e.V. die vorgelegten B-Plan-Entwürfe ablehnt, da sie in keiner Weise der vorhandenen spezifischen Charakteristika des Plangebietes gerecht werden. Durch die Reduzierung der vorhandenen Gastronomie sowie der Verlagerung von kultur- und kreativwirtschaftlichen Gewerbebetrieben, touristisch geprägtem Einzelhandel, Büro- und Verwaltungsnutzung auf einen eng begrenzten Raum wird u.a. das viel beschworene Flair der Mitte von Berlin-Mitte auf Dauer zerstört.	Der Argumentation kann nicht gefolgt werden: Abwägung siehe Pkt. 1.1.
3	Bürger 1	27.11.06	Es wird darauf hingewiesen, dass dank der Ausweisung der Spandauer Vorstadt zum Sanierungsgebiet ca. 250 Mio. € Fördergelder in dieses Gebiet geflossen seien. Zielsetzung dabei war, in diesem Gebiet mit hohem Verdrängungspotenzial lenkend einzugreifen.	Da die Bebauungspläne Festsetzungen zur Sicherung der Sanierungsziele treffen, wird damit ebenfalls der zweckgerechte Einsatz öffentlicher Fördermittel und privater Investitionen sichergestellt.
			Neben allgemeinen Ausführungen zum Plan- und Sanierungsgebiet wird erläutert, dass die Bebauungspläne ein äußerst geeignetes Instrument zur Sicherung einer friedlichen Koexistenz von Wohnen und Gewerbe in diesem Ge-	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			<p>biet sind. Geprägt von einem realistischen Pragmatismus werden die Sanierungsziele nachhaltig wirksam festgeschrieben, ohne dass bestimmte ortstypische Nutzungsarten in ungebührlichem Maße eingeschränkt oder gar ausgeschlossen werden.</p> <p>Wichtig in diesem Zusammenhang erscheint auch, dass das vorgestellte Regelwerk nicht starr und dogmatisch formuliert wurde, sondern über die Möglichkeit der Einzelfallprüfung Ausnahmeregelungen ermöglicht werden.</p>	
4	Bürgerin 2	ohne Datum	Befürwortung und Unterstützung der Planungsinhalte der Bebauungspläne für die Spandauer Vorstadt in der dargelegten Form.	Kenntnisnahme.
5	Bürger 3	28.11.06	Befürwortung der Planungsinhalte der Bebauungspläne für die Spandauer Vorstadt in der dargelegten Form.	Kenntnisnahme.
6	Bürgerin 4	28.11.06	Befürwortung der Planungsinhalte der Bebauungspläne für die Spandauer Vorstadt in der dargelegten Form.	Kenntnisnahme.
7	Bürger 5	28.11.06	Befürwortung und Unterstützung der Planungsinhalte der Bebauungspläne für die Spandauer Vorstadt in der dargelegten Form.	Kenntnisnahme.
8	Bürgerin 6	28.11.06	<p>Die Aufstellung der Bebauungspläne wird begrüßt. Sie sind wichtig, um das Wohnen in diesem attraktiven und sehr beliebten Quartier zu erhalten und zu schützen. Die gegenwärtige Mischung von Gewerbe, hier Gastronomie und Wohnnutzung, ein Maß erreicht hat, das für die Bewohner z.T. eine Belästigung darstellt.</p> <p>Deshalb stellen die Bebauungspläne ein richtiges Regularium dar, um langfristig potenzielle Nutzungskonflikte auf ein gebietsverträgliches Maß zu beschränken und den Erhalt der prägenden ausgewogenen Nutzungsmischung sowie die Bewältigung von Nutzungskonflikten langfristig zu gewährleisten. Das wird ermöglicht durch das relativ ausgewogene Verhältnis der Festsetzungen von Mischgebiet (MI), allgemeines Wohngebiet (WA) und Kerngebiet (MK).</p>	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			<p>Allerdings erscheint die Festsetzung von Mischgebiet in einem zu hohen Maße angewendet. Nach Auffassung der Bürgerin ist der Anteil von WA höher.</p>	<p>Der Argumentation kann nicht gefolgt werden: Die innerhalb der Spandauer Vorstadt geplanten Festsetzungen von Kerngebieten, Mischgebieten besonderen und allgemeinen Wohngebieten folgen dem Prinzip einer hinsichtlich der potenziellen Störfaktoren abgestuften Zulässigkeit von Nutzungen auf der Grundlage der Darstellung des Flächennutzungsplans sowie unter besonderer Berücksichtigung der Ergebnisse der bereits eingangs angeführten detaillierten Erfassung aller bestehenden Nutzungen der Plangebiete im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung. Die geplanten Festsetzungen der Baugebiete sollen entsprechend ihrer derzeitigen Prägung erfolgen, die den jeweiligen Anforderungen gem. BauNVO entsprechen. Ein höherer Anteil von Bereichen, die den Anforderungen von allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO entsprechen, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne I-B5a, I-B5b, I-B5e, I-B5m, I-B5t und I-B5u nicht zu verzeichnen. Siehe auch Abwägung Pkt. 1.1 und 1.9</p>
			<p>Der Schutz des Wohnens und das akzeptable Nebeneinander mit der „Clubszene“ in diesem Quartier ist vor allem auch deshalb wichtig, da die Attraktivität des Gebiets besonders darin besteht, dass es nicht nur ein Amüsierviertel ist, sondern in ihm auch noch gewohnt und gelebt wird; es auch tagsüber und abends eine Normalität besitzt und ausstrahlt, die die Touristen anzieht. Das „normale“ Wohnen ist in diesem Quartier besonders gefährdet, da ein starker Anstieg der Umwandlung von Wohnraum zu Gewerbe zu beobachten ist und der Verdrängungsdruck stark angestiegen ist. Das ist besonders in den beiden Blöcken in der Linienstraße zu beobachten, die die beiden B-Pläne I-B5a und I-B5b betreffen. Durch den Wegfall der Zweckentfremdungsverbotsverordnung ist dieser Umwandlung Tür und Tor geöffnet, der nur durch diese Bebauungspläne Einhalt geboten werden kann. Die einzelfall-prüfende Vorgehensweise schränkt nicht die Gaststättenansiedlung ein und stellt keine Gefahr für das</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			<p>bestehenden Gewerbe (Clubs und „Kleinrasterationen“) dar, sondern sollte „Großeinrichtungen“ verhindern – was durchaus auch im Interesse der hier vorhandenen Gastronomie liegt.</p> <p>Als langjährige Bewohnerin möchte ich darauf hinweisen, dass die Belastung der im „Szenekiez“ Spandauer Vorstadt durch die touristische Aufwertung des Gebiets bereits nicht mehr wohnverträgliche Formen angenommen hat. Man fühlt sich verstärkt durch die Vielzahl gastronomischer Einrichtungen – und hier insbesondere durch die Schankvorgärten in den Sommermonaten – belastet. Neben oft unzumutbaren Lärmbelästigungen, die diese Gewerbeart zwangsläufig charakterisiert, bringt die laxe Genehmigungspraxis eine exzessive Ausdehnung der Schankvorgärten mit sich, die eine verkehrssichere Benutzung der Bürgersteige nicht mehr gewährleistet.</p> <p>Abschließend wird ausgeführt dass die Bürgerin sich nicht für das Verhindern oder Beseitigen von gastronomischen Einrichtungen, sondern für ein verträgliche Miteinander der Gaststätten und der hier ansässigen Bewohner einsetzt, was - gerade im Hinblick auf die bevorstehende Aufhebung des Sanierungsgebietes – durch die Bebauungspläne ermöglicht wird.</p>	
9	Bürgerin 7	28.11.06	<p>Nach einleitenden Anmerkungen hinsichtlich des schlep-penden Verfahrensablaufes wird erläutert, dass die Bebauungspläne in vollem Umfang befürwortet werden, da sie eine wichtige und notwendige Rechtsgrundlage zur Sicherstellung einer Ausgewogenheit von Wohnen und Gewerbe im Gebiet darstellen.</p> <p>Es ist wichtig, dass für die Bewohner Rechtssicherheit geschaffen wird.</p> <p>Abschließend wird angemerkt, dass keine Vorbehalte gegen die zunehmend touristische Ausprägung des Quartiers bestehen, dass es aber für dringend erforderlich gehalten wird, von Seiten der Stadtplanung lenkend dahingehend einzuwirken, dass die Spandauer Vorstadt nicht zur Kulissenstadt verkommt, da solche Tendenzen bereits festzustellen sind.</p>	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
10	Bürger 8	29.11.06	Die Bebauungspläne werden in vollem Umfang befürwortet, da sie eine wichtige und notwendige Rechtsgrundlage zur Sicherstellung einer Ausgewogenheit von Wohnen und Gewerbe im Gebiet darstellen und es wird angeregt, auch die restlichen Verfahren innerhalb der Spandauer Vorstadt zügig rasch zur Auslegung zu bringen.	Kenntnisnahme.
11	Bürgerin 9	29.11.06	Die Bebauungspläne sind sehr wichtig und müssen unbedingt festgeschrieben werden. Die vielen Kneipen, besonders die vielen Schankvorgärten, die ein Durchkommen der Bürgersteigbenutzer oft fast unmöglich machen, sind sehr störend. Das Straßenbild z.B. der Oranienburger Straße ist fast ausschließlich geprägt durch Vergnügungssüchtige und Touristen, was darauf schließen lässt, dass die Anwohner immer mehr verdrängt werden. Deshalb muss das Wohnen durch	Kenntnisnahme.
12	Bürger 10	29.11.06	Den Bebauungsplänen wird zugestimmt, eine zusätzliche gastronomische Nutzung und Vergnügungsnutzung wäre eine Verschlechterung der Wohnkultur für alle Anwohner.	Kenntnisnahme.
13	Bürger 11	29.11.06	Die Aufstellung der Bebauungspläne wird unterstützt. Sie sind zwingend erforderlich, um das Wohnen in diesem attraktiven und sehr beliebten Quartier zu erhalten und zu schützen und weiterhin die Nutzungsmischung von Wohn- und Gewerbenutzungen zu erhalten. Die gegenwärtige teilweise massive Ansiedlung von Gastronomie und Vergnügungsnutzungen hat ein Belästigungspotenzial erreicht, die die vorhandene Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe zu Ungunsten der Wohnnutzung beeinflusst. Diese z.T. massiven Beeinträchtigungen (Lärmbelastigungen) haben erste Wegzugstendenzen zur Folge. Deshalb stellen die Bebauungspläne –insbesondere hinsichtlich der Aufhebung des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt- das einzige Regularium dar, um langfristig Nutzungskonflikte auf ein gebietsverträgliches Maß zu beschränken und den Erhalt der ausgewogenen Nutzungsmischung sowie die Bewältigung von Nutzungskonflikten zu	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			<p>gewährleisten. Das wird ermöglicht durch das ausgewogene Verhältnis der Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI), und dem Kerngebiet (MK).</p> <p>Der Schutz des Wohnens und das akzeptable Nebeneinander mit der „Clubszene“ in diesem Quartier muss gesichert werden da hierin die besondere Attraktivität des Gebiets besteht. Die Spandauer Vorstadt darf nicht nur zum Amüsierviertel werden, sondern in ihm muss auch weiterhin gewohnt und gelebt werden. Das Gebiet muss tagsüber und abends ein Flair besitzen und ausstrahlen, das einerseits Touristen anzieht und damit Wirtschaftskraft in das Gebiet lenkt und andererseits das Wohnen gewährleistet.</p> <p>Die einzelfallprüfende Vorgehensweise schränkt nicht die Gaststättenansiedlung ein und stellt keine Gefahr für das bestehenden Gewerbe (Clubs und „Kleinrasterationen“) dar, sondern soll großflächige und immissionsausstrahlende Gastronomieeinrichtungen verhindern. Dies liegt auch im Interesse der hier vorhandenen Gastronomie.</p> <p>Als langjähriger Bewohner (1968) möchte ich darauf hinweisen, dass die Belastung der im „Szenekiez“ Spandauer Vorstadt durch die touristische Aufwertung des Gebiets bereits nicht mehr wohnverträgliche Formen angenommen hat. Die Vielzahl gastronomischer Einrichtungen -und hier insbesondere die Schankvorgärten in den Sommermonaten- belastet die Wohnnutzung des Gebiets. Neben oft unzumutbaren Lärmbelästigungen, die diese Gewerbeart zwangsläufig charakterisiert, bringt die laxen Genehmigungspraxis eine exzessive Ausdehnung der Schankvorgärten mit sich, die eine verkehrssichere Benutzung der Bürgersteige nicht mehr gewährleistet. Hiervon sind insbesondere die Bevölkerungskreise betroffen, die im Gebiet gehalten werden sollen: Familien. Von den Einschränkungen für Mütter mit Kinderwagen und Behinderte im Rollstuhl ganz zu Schweigen.</p> <p>Nachfolgend werden einzelne Regelungen der Bebauungspläne aufgeführt, die zur Sicherung der Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe zwingend beizubehalten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Nutzungsmischung als Intention der Bebauungsplanverfahren; • Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten; 	

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			<ul style="list-style-type: none"> • Ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im allgemeinen Wohngebiet; • Festsetzung von besonderen Wohngebieten; • Einschränkung sonstiger Gewerbebetriebe im besonderen Wohngebiet; • Festsetzung von Mischgebieten; • Begrenzung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet; • Ausnahmsweise Zulässigkeit sowie Einschränkung sonstiger Gewerbegebiete bzw. Vergnügungsstätten im Mischgebiet. <p>Abschließend wird ausgeführt dass der Bürger nicht für das Verhindern oder Beseitigen von gastronomischen Einrichtungen ist, sondern für ein verträgliches Miteinander der Gaststätten und der hier ansässigen Bewohner. Um dies auch nach Aufhebung des Sanierungsgebietes zu gewährleisten, ist die Festsetzung und (vor allen Dingen) Umsetzung der Bebauungspläne zwingend erforderlich.</p>	
14	Bürger 12	29.11.06	Der Bebauungsplan in ausgelegter Form ist zu befürworten, da er die Planungsinhalte fortschreibt, die abgewogen aus den Planungszielen des festgeschriebenen Sanierungsgebietes herrühren und damit die weitere Entwicklung der Spandauer Vorstadt insgesamt positiv beeinflussen kann.	Kenntnisnahme.
15	Bürgerin 13	29.11.06	Die Planinhalte der Bebauungspläne in der dargelegten Form werden befürwortet und unterstützt. Gleichzeitig wendet sich die Bürgerin gegen eine Vereinfachung der Verfahren bei der Eröffnung weiterer gastronomischer Einrichtungen und anderer Gewerbe, da die Bewohner zunehmend betroffen sind von Parkplatznot, Lärm, Parkplatzsuchverkehr und lärmende Kneipenbesucher. Verdrängungen von Wohnraum durch Gewerbe sind bereit festzustellen.	Kenntnisnahme.
16	Bürgerin 14	29.11.06	Die Bebauungsplaninhalte werden befürwortet. Es gibt genug Kneipen und zu wenig Geschäfte für den täglichen Bedarf (Bäcker, Fleischer). Durch die vielen Kneipen,	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			die hauptsächlich von Touristen, weniger von Bewohnern genutzt werden, ist der Lärm schon groß genug und die Wohnqualität besonders im Sommer erheblich eingeschränkt, was schon jetzt zu einer Flucht der Bewohner aus diesem Gebiet geführt hat.	
17	Bürger 15	28.11.06	Unter Anführung der als starke Belastung empfundenen Situation durch die Vielzahl gastronomischer Einrichtungen (Zweckentfremdung von Bürgersteigen, öffentlicher Alkoholkonsum in Spielplatznähe etc.) werden die Bebauungspläne als Möglichkeit gesehen, zu einem vernünftigen und verträglichen Miteinander mit den vorhandenen gastronomischen Einrichtungen zu kommen. Im Hinblick auf die bevorstehende Aufhebung des Sanierungsgebiets ist die Festsetzung der Bebauungspläne unverzichtbar.	Kenntnisnahme.
18	Bürgerin 16	29.11.06	<p>Die Bebauungspläne werden befürwortet, da sie helfen das Wohnen zu erhalten und zu schützen und weiterhin die Nutzungsmischung von Wohn- und Gewerbenutzungen zu gewährleisten.</p> <p>Unter Anführung der als starke Belastung empfundenen Situation durch die Vielzahl gastronomischer Einrichtungen und Vergnügungsstätten (hoher Störgrad der Außengastronomie, Belegung der Gehwege etc.) stellen die Bebauungspläne – besonders hinsichtlich der bevorstehenden Aufhebung des Sanierungsgebietes – das einzige Regularium dar, um langfristig Nutzungskonflikte auf ein gebietsverträgliche Maß zu beschränken und den Erhalt der ausgewogenen Nutzungsmischung zu gewährleisten.</p> <p>Das Gebiet sollte auch künftig vorwiegend dem Wohnen, in Mischung mit Tagesgeschäft-Gewerbe, vorbehalten sein. Es wird in diesem Zusammenhang die Hoffnung geäußert, dass mit den geplanten Festsetzungen dem besonderen Flair der Spandauer Vorstadt mit intensiv und vielfältig genutzten Straßenräumen einerseits und ruhigen, dem Wohnen vorbehaltenen Innenhöfen andererseits, entsprochen werden kann.</p> <p>Als Fazit der Stellungnahme wird erläutert, dass nur wenn die vorhandene Nutzungsmischung erhalten wird, das Quartier auch für Touristen aus aller Welt weiterhin interessant</p>	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			bleibt.	
19	Bürger 17	29.11.06	<p>Die Planungsinhalte der Bebauungspläne wird befürwortet. Besonderen Wert wird dabei auf den Erhalt der Nutzungsmischung gelegt, der in den Bebauungsplänen sorgfältig festgeschrieben ist.</p> <p>Für den Verfasser der Stellungnahme ist es von besonderer Bedeutung, dass sich Verkaufsorte für den täglichen Bedarf in fußläufiger Nähe befinden. „Sollte hier der Verdrängung freier Lauf gelassen werden, so sehe ich mich schon in Wedding Brötchen holen. Dafür kann ich dann in 25 Bars auf dem Weg zum Wedding Latte Macchiato trinken.“</p>	Kenntnisnahme.
20	Bürgerin 18	28.11.06	<p>In der Stellungnahme wird angezweifelt, dass der Schutz der Bewohner vor weiterer Verlärmung, vor Ausdehnung von Schankwirtschaften und großer Strömen von Touristen ausreicht, da schon jetzt die Ertragbarkeit für die Bewohner in Anbetracht der übernutzten Straßenzüge, der eingeschränkten Nutzbarkeit der Gehwege sowie der Masse an Touristen überschritten ist. Als Einwohner der Spandauer Vorstadt muss dies jedoch möglich sein. Die Einwohner der Spandauer Vorstadt nutzen die bestehende Flut von Schankbetrieben nicht oder nur in geringem Maß – es stellt sich hier die Frage, ob hier für die Einwohner oder für Touristen geplant wird.</p> <p>Einer weiteren Verlärmung und Ausdehnung von Schankbetrieben sollte durch die Planung stärker entgegengewirkt werden. Die Steuerung durch die textliche Festsetzung der Zulässigkeit als Ausnahme im allgemeinen Wohngebiet wird dazu als geeignetes Instrument angesehen.</p>	Kenntnisnahme.
			Im Weiteren wird angeregt, auch für die Mischgebiete eine entsprechende textliche Festsetzung aufzunehmen.	<p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden.</p> <p>In den geplanten Mischgebieten sollen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nur im ersten Vollgeschoss und unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sein. Die geplante Einschränkung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den geplanten Mischgebieten erfolgt auf Grundlage einer detaillierten Erfassung der genehmigten Schank- und</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
				<p>Speisewirtschaften, die ergeben hat, dass diese Anlagen sich innerhalb des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt und damit auch im Plangebiet ausschließlich im ersten Vollgeschoss, im Souterrain bzw. im Keller befinden. Durch die geplante Beschränkung kann eine gastronomische Nutzung der darüber liegenden Geschosse, die zu erheblichen Konflikten durch Lärmimmissionen führen kann, ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollen die oberen Geschosse, die u.a. hinsichtlich Belichtung und Besonnung höhere Qualitäten aufweisen, für Wohnungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen vorbehalten werden. Die geplante Festsetzung gewährleistet somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, eine darüber hinausgehende einschränkende Festsetzung ist nicht erforderlich.</p>
			<p>Der zentralen Lage und die gute Verkehrsanbindung macht, abgesehen von der schlechten Versorgung mit Lebensmitteln, die Spandauer Vorstadt zu einer hervorragenden Wohnlage. In Anbetracht dessen wäre ein Wegzug von Bewohnern aus der noch belebten Innenstadt Berlins fatal.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
21	Bürger 19	29.11.06	<p>Es wird ausgeführt, dass die bestehende Übernutzung des Straßenraums mit großer Sorge betrachtet wird. Da es wegen der Häufung der Gastronomie und in Anbetracht der zahlreichen Touristengruppen nicht möglich ist, in normaler Weise oder gar zu zweit nebeneinander durch die Spandauer Vorstadt zu laufen, ist das Maß der Erträglichkeit überschritten. Da die bestehende Flut von Gaststätten nicht oder nur in geringem Maß von den Bewohnern genutzt wird, stellt sich hier die Frage, ob hier für die Bewohner oder für Touristen geplant wird.</p> <p>Einer weiteren Verlärmung und Ausdehnung von Schankbetrieben sollte durch die Planung stärker entgegengewirkt werden. Der Lärmfaktor (vor allem nachts und mittlerweile auch in den Wintermonaten) ist nicht zu unterschätzen. Das Wohnen muss geschützt werden.</p> <p>Die Lage der Spandauer Vorstadt im Zentrum von Berlin und die gute Verkehrsanbindung macht, abgesehen von der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			schlechten Versorgung mit Lebensmitteln, die Spandauer Vorstadt zu einer guten Wohnlage. Wenn die Situation des Lärms bestehen bleibt, werden immer Mehr Anwohner wegziehen, so dass die Innenstadt so leerer und leerer wird.	
22	Bürger 20	29.11.06	Die grundsätzliche Intention der Bebauungspläne ist sehr zu begrüßen. Die Verdrängungsprozesse von Wohnen, der durch touristische und gewerbliche Nutzung belastete Wohnzustand sowie der Erhalt der prägenden Nutzungsmischung kann dauerhaft nur durch die umgehende Festsetzung der Bebauungspläne gewährleistet werden. Für die Anwohner kommt es vor allem in der Nacht durch die Massierung der Gastronomie (lärmende und angetrunkene Besuchergruppen, Parksuchverkehr, Abluftanlagen, etc.) immer wieder zu erheblichen Lärmbelästigungen.	Kenntnisnahme.
			Zu weiteren Belastungen führt tagsüber der immer stärker werdende Durchgangsverkehr durch die reinen Anwohnerstraßen und der Anliefer- und Entsorgungsverkehr der Gewerbeeinrichtungen und der Gastronomie. Darüber hinaus führt die Belegung der Gehwege mit Schankvorgärten, Werbetafeln und „Heizpilzen“ zu Konflikten mit Fußgängern und insbesondere mit Kinderwagen oder Rollstühlen.	Im Rahmen der Sanierung sind für die Spandauer Vorstadt verkehrliche Untersuchungen erarbeitet worden, auf deren Grundlage die Erschließungen für den motorisierten Individualverkehr in verschiedene hierarchisch abgestufte Kategorien eingeteilt wurden. Die Straßenzüge abseits der übergeordneten Trassen sollen ausschließlich Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion auf und werden als Wohnstraßen ausgewiesen. Hier soll unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Geschäftsverkehrs eine flächenhafte Verkehrsberuhigung erreicht werden. Die Linienstraße und die Max-Beer-Straße sollen zu Fahrradstraßen (derzeit in Umsetzung), alle anderen Straßenräume zu Tempo-10-Straßen mit der Ausschilderung „Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich“ umgestaltet werden.
			Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) im vorgesehenen Flächenumfang wird daher ausdrücklich begrüßt um die (noch) attraktive Nutzungsmischung auf Dauer zu sichern und Verdrängungsprozesse einzudämmen. Des Weiteren wird die geplante Einzelfallprüfung über die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im WA, die geplante Einzelfallprüfung über die Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten und die	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			geplante Begrenzung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften auf das UG und 1. VG im MI als auch den geplanten Ausschluss von Einrichtungen zur Schaustellung von Personen/ Video und ähnlichen Vorführungen begrüßt.	
			Zur Beschränkung der Größe sollte geprüft werden, eine Zusammenlegung von UG und 1. VG für Schank- und Speisewirtschaften im MI der Einzelfallprüfung zu unterwerfen. Die derzeitige Festsetzung lässt eine gemeinsame Nutzung von UG und 1. VG uneingeschränkt zu.	Der Anregung kann nicht gefolgt werden: In den geplanten Mischgebieten sollen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nur im ersten Vollgeschoss und unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sein. Die geplante Einschränkung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den geplanten Mischgebieten erfolgt auf Grundlage einer detaillierten Erfassung der genehmigten Schank- und Speisewirtschaften, die ergeben hat, dass diese Anlagen sich innerhalb des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt und damit auch in den Plangebieten ausschließlich im ersten Vollgeschoss oder im Souterrain/ Keller befinden Es sind dabei auch gastronomische Betriebe erfasst worden, die durch eine gemeinsame Nutzung zweier Ebenen geprägt sind. Durch die geplante Beschränkung kann eine gastronomische Nutzung der darüber liegenden Geschosse, die zu erheblichen Konflikten durch Lärmimmissionen führen kann, ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollen die oberen Geschosse, die u.a. hinsichtlich Belichtung und Besonnung höhere Qualitäten aufweisen, für Wohnungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen vorbehalten werden. Die geplante Festsetzung gewährleistet somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, eine darüber hinausgehende einschränkende Festsetzung zur Einschränkung einer gemeinsamen Nutzung der zulässigen zwei Ebenen wird als nicht erforderlich erachtet.
			Abschließend wird angeregt, den Wohnanteil an der Gesamtgeschossfläche im MI und im WB auf mindestens 50% festzusetzen.	Der Anregung kann nicht gefolgt werden: Da sich die Bebauungspläne für Teile der Spandauer Vorstadt als einfache Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 3 BauGB auf die Regelung der Art der Nutzung

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
				beschränken sollen, ist eine zwingende Regelung eines Mindestwohnanteils an der zulässigen Geschossfläche nicht möglich (Festsetzung des Maßes der Nutzung ist erforderlich. Die Umsetzung des übergeordneten Entwicklungsziels einer langfristigen Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen auch nach der Entlassung des Gebiets aus der Sanierung soll daher durch die differenzierte Festsetzung von Baugebieten (WA, WB, MI, MK) erfolgen. Anträge auf Umnutzung von Wohnen in Gewerbe sind auf dieser Grundlage dahingehend zu prüfen, ob mit ihrer Realisierung der Wohnanteil des Baugebiets so absinken würde, dass der Gebietscharakter bzw. seine allgemeine Zweckbestimmung verletzt würde. Voraussetzung für die geplante differenzierte Festsetzung von Baugebieten ist, neben der zu berücksichtigenden Verkehrs- und Lärmsituation im Zusammenhang mit den bezirklichen Vorstellungen zur Verkehrsentwicklung, die vorgenommene detaillierte Ermittlung der vorhandenen nutzungsstrukturellen Gliederung der Spandauer Vorstadt in allen Bauteilen.
23	Bürger 21	30.11.06	Als von Lärm von gastronomischen Einrichtungen betroffener Anwohner möchte ich mich gegen eine Vereinfachung der Verfahren bei der Eröffnung weiterer gastronomischer Einrichtungen und anderer Gewerbe in der Spandauer Vorstadt aussprechen. Die Planungsinhalte der Bebauungspläne in der dargelegten Form werden befürwortet und unterstützt.	Kenntnisnahme.
24	Bürger 22 (2 Personen)	30.11.06	Es wird Einspruch erhoben gegen die weitere Belastung von Wohnraum durch den Lärm von Gastronomie und Gewerbe und die ständig zunehmende touristische Nutzung, ausgelöst vor allem durch immer mehr Gastronomie und Gewerbe. Es wird sich dafür ausgesprochen, an den ausgelegten Bebauungsplänen festzuhalten und sie umzusetzen.	Kenntnisnahme.
25	Bürgerin 23	30.11.06	Die Aufstellung der Bebauungspläne wird begrüßt. Sie sind wichtig, um das Wohnen in diesem attraktiven und sehr beliebten Quartier zu erhalten und zu schützen. Die gegenwär-	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			<p>tige Mischung von Gewerbe, hier Gastronomie und Wohnnutzung, ein Maß erreicht hat, das für die Bewohner z.T. eine Belästigung darstellt.</p> <p>Deshalb stellen die Bebauungspläne ein richtiges Regularium dar, um langfristig potenzielle Nutzungskonflikte auf ein gebietsverträgliches Maß zu beschränken und den Erhalt der prägenden ausgewogenen Nutzungsmischung sowie die Bewältigung von Nutzungskonflikten langfristig zu gewährleisten. Das wird ermöglicht durch das relativ ausgewogene Verhältnis der Festsetzungen von Mischgebiet (MI), allgemeines Wohngebiet (WA) und Kerngebiet (MK).</p> <p>Der Schutz des Wohnens und das akzeptable Nebeneinander mit der „Clubszene“ in diesem Quartier ist vor allem auch deshalb wichtig, da die Attraktivität des Gebiets besonders darin besteht, dass es nicht nur ein Amüsierviertel ist, sondern in ihm auch noch gewohnt und gelebt wird; es auch tagsüber und abends eine Normalität besitzt und ausstrahlt, die die Touristen anzieht.</p> <p>Die einzelfall-prüfende Vorgehensweise schränkt nicht die Gaststättenansiedlung ein und stellt keine Gefahr für das bestehende Gewerbe (Clubs und „Kleinrasterationen“) dar, sondern sollte „Großeinrichtungen“ verhindern – was durchaus auch im Interesse der hier vorhandenen Gastronomie liegt.</p>	
26	Bürgerin 24	30.11.06	<p>Es wird sich als Anwohner und täglich direkt Betroffener von grölenden Gastro-Besuchern und Parkplatzsuchverkehr dringend gegen eine Versimplung der Verfahren bei der Eröffnung weiterer gastronomischer Einrichtungen und anderer Gewerbe in der Spandauer Vorstadt ausgesprochen.</p> <p>Die Planungsinhalte der Bebauungspläne werden in der dargelegten Form ausdrücklich unterstützt.</p>	Kenntnisnahme.
27	Bürger 24a	30.11.06	<p>Als erst vor einem guten Jahr Zugezogene haben wir bereits in dieser kurzen Zeit einschneidende Veränderungen unsere Wohnumfeldes feststellen müssen. Die neue Gaststätte gegenüber hat den ehemals ruhigen Hof regelrecht zerstört. Die Lüftungsanlage läuft rund um die Uhr und entlüftet in unsren Hof, die Zigarettenkippen fliegen zu Hauf in unseren Garten. Die Besucher anderer nahe gelegener gastronomi-</p>	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			<p>scher Einrichtungen sind bis in die frühen Morgenstunden vor unserem Fenster lautstark „aktiv“. Auch wenn sich die Störfaktoren im gesetzlich zumutbaren Rahmen bewegen, so stellen sie doch eine unschöne Veränderung unseres Wohnens in diesem Viertel dar.</p> <p>Wir sprechen uns daher gegen eine Vereinfachung der Verfahren bei der Eröffnung weiterer gastronomischer Einrichtungen und anderer Gewerbe in der Spandauer Vorstadt aus und befürworten und unterstützen die Planungsinhalte der Bebauungspläne in der dargelegten Form.</p>	
28	Bürgerin 25	30.11.06	<p>Unter Anführung der als starke Belastung empfundenen negativen Umstände (u.a. Busparkplatz vor dem Haus, laufende Busmotoren, angetrunkene Touristen in großen Gruppen, Belegung der Gehwege) wird erläutert, dass die Symbiose aus Kultur und Prostitution bislang als sehr charmant empfunden wurde, der derzeitige Trend durch mehr Kneipen und Billigtourismus allerdings den Wert dieser schönen Gegend mindert.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darum gebeten, die Pläne zur Lockerung von Kneipenlizenzen nochmals zu überdenken.</p>	Planungen zur Lockerung von Kneipenlizenzen sind kein Regelungsinhalt der Bebauungspläne I-B5a, I-B5b, I-B5e, I-B5m, I-B5t und I-B5u.
29	Bürger 26	30.11.06	Die Planinhalte der Bebauungspläne werden in der dargelegten Form befürwortet.	Kenntnisnahme.
30	Bürger 27 (2 Personen)	30.11.06	<p>Die Planinhalte - hier besonders die Regularien des Miteinanders von Wohnen, Leben, Arbeiten und Gewerbetreiben - der Bebauungspläne werden ausdrücklich befürwortet und unterstützt.</p> <p>Als Anwohner mit Kindern sind wir nicht nur allgemein den z.T. erheblichen Störpotenzialen einer sich ausbreitenden, für den Kiez unspezifischen Massengastronomie ausgesetzt, sondern wir erleben und erleiden die auch in unmittelbarer Konfrontation in unserem Wohnort, der einen gastronomischen Betrieb beherbergt.</p> <p>Unter Anführung der bestehenden starken täglichen Beeinträchtigungen (Lärm, Geruch, aggressive Überbeanspruchung des öffentlichen Straßenraums) wird erläutert, dass</p>	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			es nicht um eine Abschaffung der bestehenden Gastronomie geht sondern um den Erhalt und die regulierende Pflege eines verträglichen Miteinanders auf dem auch die Attraktivität des Bereichs beruht.	
31	Bürger 28	30.11.06	Als von Lärm durch gastronomischen Einrichtungen betroffener Anwohner möchte ich mich gegen eine Vereinfachung der Verfahren bei der Eröffnung weiterer gastronomischer Einrichtungen und anderer Gewerbe in der Spandauer Vorstadt aussprechen. Insbesondere nachts und am Wochenende bestehen starke Beeinträchtigungen durch Parkplatzsuchverkehr und lärmende Kneipenbesucher. Die Planungsinhalte der Bebauungspläne in der dargelegten Form werden befürwortet und unterstützt.	Kenntnisnahme.
32	Bürger 29 (2 Personen)	30.11.06	Da wir als Anwohner bereits von Lärm durch gastronomischen Einrichtungen betroffen sind, möchten wir uns gegen eine Vereinfachung der Verfahren bei der Eröffnung weiterer gastronomischer Einrichtungen und anderer Gewerbe in der Spandauer Vorstadt aussprechen. Insbesondere nachts und am Wochenende bestehen starke Beeinträchtigungen durch Parkplatzsuchverkehr und lärmende Kneipenbesucher. Die Planungsinhalte der Bebauungspläne in der dargelegten Form werden befürwortet und unterstützt.	Kenntnisnahme.
33	Bürger 30	30.11.06	Es wird angemerkt, dass gewährleistet sein muss, dass der nach Sanierungsrecht bewertete Zustand von den Bebauungsplänen nicht zu Lasten der Bürger verschlechtert wird, der Bestandsschutz also in all seinen rechtlichen Ausprägungen erhalten bleibt.	Der Bestandsschutz bleibt von den geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne unberührt.
34	Bürger 31	30.11.06	Die Aufstellung der Bebauungspläne wird unterstützt. Sie sind zwingend erforderlich, um das Wohnen in diesem attraktiven und sehr beliebten Quartier zu erhalten und zu schützen und weiterhin die Nutzungsmischung von Wohn- und Gewerbenutzungen zu erhalten. Die gegenwärtige teilweise massive Ansiedlung von Gastronomie und Vergnügungsstätten hat ein Belästigungspotenzial erreicht, die die vorhandene Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe zu Ungunsten der Wohnnutzung beeinflusst. Diese z.T.	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			<p>massiven Beeinträchtigungen (Lärmbelastigungen) haben erste Wegzugstendenzen zur Folge.</p> <p>Deshalb stellen die Bebauungspläne –insbesondere hinsichtlich der Aufhebung des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt- das einzige Regularium dar, um langfristig Nutzungskonflikte auf ein gebietsverträgliches Maß zu beschränken und den Erhalt der ausgewogenen Nutzungsmischung sowie die Bewältigung von Nutzungskonflikten zu gewährleisten. Das wird ermöglicht durch das ausgewogene Verhältnis der Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI), und dem Kerngebiet (MK).</p> <p>Der Schutz des Wohnens und das akzeptable Nebeneinander mit der „Clubszene“ in diesem Quartier muss gesichert werden da hierin die besondere Attraktivität des Gebiets besteht. Die Spandauer Vorstadt darf nicht nur zum Amüsierviertel werden, sondern in ihm muss auch weiterhin gewohnt und gelebt werden. Das Gebiet muss tagsüber und abends ein Flair besitzen und ausstrahlen, das einerseits Touristen anzieht und damit Wirtschaftskraft in das Gebiet lenkt und andererseits das Wohnen gewährleistet.</p> <p>Die einzelfallprüfende Vorgehensweise schränkt nicht die Gaststättenansiedlung ein und stellt keine Gefahr für das bestehenden Gewerbe (Clubs und „Kleinrastationen“) dar, sondern soll großflächige und immissionsausstrahlende Gastronomieeinrichtungen verhindern. Dies liegt auch im Interesse der hier vorhandenen Gastronomie.</p> <p>Als langjähriger Bewohner (1968) möchte ich darauf hinweisen, dass die Belastung der im „Szenekiez“ Spandauer Vorstadt durch die touristische Aufwertung des Gebiets bereits nicht mehr wohnverträgliche Formen angenommen hat. Die Vielzahl gastronomischer Einrichtungen -und hier insbesondere die Schankvorgärten in den Sommermonaten- belastet die Wohnnutzung des Gebiets. Neben oft unzumutbaren Lärmbelastigungen, die diese Gewerbeart zwangsläufig charakterisiert, bringt die laxe Genehmigungspraxis eine exzessive Ausdehnung der Schankvorgärten mit sich, die eine verkehrssichere Benutzung der Bürgersteige nicht mehr gewährleistet. Hiervon sind insbesondere die Bevölkerungskreise betroffen, die im Gebiet gehalten werden sollen: Familien. Von den Einschränkungen für Mütter mit Kinderwa-</p>	

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			<p>gen und Behinderte im Rollstuhl ganz zu Schweigen.</p> <p>Nachfolgend werden einzelne Regelungen der Bebauungspläne aufgeführt, die zur Sicherung der Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe zwingend beizubehalten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Nutzungsmischung als Intention der Bebauungsplanverfahren; • Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten; • Ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im allgemeinen Wohngebiet; • Festsetzung von besonderen Wohngebieten; • Einschränkung sonstiger Gewerbebetriebe im besonderen Wohngebiet; • Festsetzung von Mischgebieten; • Begrenzung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet; • Ausnahmsweise Zulässigkeit sowie Einschränkung sonstiger Gewerbegebiete bzw. Vergnügungsstätten im Mischgebiet. <p>Abschließend wird ausgeführt dass der Bürger nicht für das Verhindern oder Beseitigen von gastronomischen Einrichtungen ist, sondern für ein verträgliches Miteinander der Gaststätten und der hier ansässigen Bewohner. Um dies auch nach Aufhebung des Sanierungsgebietes zu gewährleisten, ist die Festsetzung und (vor allen Dingen) Umsetzung der Bebauungspläne zwingend erforderlich.</p>	
35	Bürger 33 (9 Personen)	29.11.06	Die durch neun Bürger unterzeichnete Stellungnahme entspricht in vollem Umfang der Stellungnahme mit der Lfd. Nr. 1.	Abwägung siehe Lfd. Nr. 1.
36	Bürger 34 (2 Personen)	30.11.06	<p><i>Zu Bebauungsplan I-B5e:</i> Unter Verweis auf eine „Bürgerveranstaltung“ unter der Überschrift „Wohin entwickelt sich die Spandauer Vorstadt?“ am 29.11.2006 unter Beteiligung der CDU-, FDP- und Grünen-Vertretern der BVV Mitte sowie auf eigene Erfahrungen</p>	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			<p>im Zusammenhang mit einer im Haus befindlichen Diskothek und dem als rücksichtslos bezeichneten Verhalten der Betreiber wird der Bezirk Mitte mit der Stellungnahme ermutigt, die Vertreter der Vergnügungsbranche in feste Grenzen für ihre Vorhaben zu weisen. Die geltenden Gesetze und Richtlinien bei der Bewertung und Entscheidung zu relevanten Vorhaben sollen mit aller Deutlichkeit angewendet werden.</p> <p>Darüber hinaus wird ausgeführt, dass die Durchsetzung des Wohngebietes mit bedarfsgerechtem Gewerbe stark verbesserungsbedürftig ist, denn Vergnügungsstätten, Schuhgeschäfte und Boutiquen sind im Überfluss angesiedelt.</p> <p>Als Anlage zur Stellungnahme ist ein Schreiben an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Arbeitsbereich Mietpiegel sowie die Stellungnahme (Entwurf) des CDU-Ortsverbandes Rosenthaler Platz (Lfd. Nr. 1) beigefügt.</p>	
37	Bürger 35	30.11.06	<p>Nach einleitenden Ausführungen zur Gebietsentwicklung der Spandauer Vorstadt in bezug auf Clubkultur, Gastronomie und sonstigen kulturellen und gewerblichen Nutzungen bis hin zur Dominanz von Imbissen und sonstigen Restaurationen wird erläutert, dass die Gefahr besteht, dass sich die Angebote in zuletzt genannter Hinsicht nicht mehr auch auf Bewohner und kulturell interessierte Besucher richten, sondern fast ausschließlich dem kurz einfallenden und auf schnelles Amüsement zielenden Billigtouristen dienen sollen. Dann kippt diese bislang ansprechende Wohn-, Misch- und Kerngebietsgegend.</p> <p>Neben dem Verweis auf die mögliche Einflussnahme von Investoren u. Vermietern und dem Vorhandensein von Verdrängungsprozessen (die jedoch als „natürlich“ für das kulturelle u. innovative Zentrum der Stadt eingeschätzt werden) wird gewarnt, dass alle beteiligten Interessengruppen künftig unangemessen verlieren werden, wenn es nicht gelingt, eine Balance der Interessen zu finden bzw. zu entwickeln.</p>	Kenntnisnahme.
			Ob diese Aufgabe durch die angestrebten Bebauungspläne geleistet werden kann, wird in der Stellungnahme aufgrund	Die Gewährleistung des Erhalts der prägenden ausgewogenen Nutzungsmischung und die Bewältigung von

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			<p>des fehlenden Vertrauens in die Bürokratie des Bezirks Mitte grundsätzlich bezweifelt. „Sollte es dagegen in der Verwaltung Stimmen geben, die eher auf den „Markt“ vertrauen und bereit sind, mit den vorhandenen Instrumenten das für alle sinnvoll Gewollte sachkundig und mit Augenmaß zu begleiten, um einen Marktmissbrauch zu verhindern, ist das zu befürworten! Aber der Verwaltung statt dessen eine erweiterte Option auf Machtmissbrauch bei den Genehmigungen einzuräumen, ist abzulehnen.</p>	<p>Konflikten wurde bisher auf Grundlage des Sanierungsrechts in Übereinstimmung mit den in der Öffentlichkeit diskutierten und durch die Bezirksverordnetenversammlung Mitte beschlossenen Sanierungszielen geregelt. Im Ergebnis dieser städtebaulichen Steuerung ist das heutige attraktive und wirtschaftlich gesunde Stadtquartier entstanden. In den kommenden zwei Jahren soll die Entlassung der Spandauer Vorstadt aus dem Sanierungsrecht erfolgen. Bereits an den gegenwärtigen juristischen Auseinandersetzungen und Umnutzungsanträgen von Wohnen in Gewerbe, insbesondere auf Grundstücken, für die bereits eine Einzelentlassung aus der Sanierung erfolgte, lässt sich das nach der Gebietsentlassung entstehende Konfliktpotenzial ablesen. Ziel der Planung ist es daher, die gegenwärtige Balance zwischen den vorhandenen Nutzungen langfristig zu sichern. Wegen der städtebaulichen Besonderheit des Gebiets, das gekennzeichnet ist vom unmittelbaren Nebeneinander von Nutzungen, die ohne verbindliche Regelungen nicht miteinander verträglich wären, ist zur Umsetzung der verfolgten Planungsziele die Aufstellung von Bebauungsplanverfahren zwingend erforderlich. Es soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden für die Bewahrung schützenswerter Strukturen sowie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des innerstädtischen Wohn- und Arbeitsstandortes Spandauer Vorstadt auch nach der Entlassung aus der Sanierung.</p>
			<p>Abschließend werden weitere Fragestellungen aufgeführt: Beschränkungen erzeugen stets Knappheit. In diesem Zusammenhang werden Mietpreissteigerungen im Gewerbebereich befürchtet.</p>	<p>Der Argumentation kann nicht gefolgt werden: Da durch die geplanten Festsetzungen die gegenwärtig vorhandene nutzungsstrukturelle Durchmischung der Plangebiete gesichert wird, ist eine Verknappung nicht Gegenstand der Planung.</p>
			<p>Ferner ist zu erkennen, wenn ein Wohngebiet auf der einen Straßenseite liegt, und ein Kern- oder Mischgebiet auf der anderen, dass dies nicht automatisch bedingt, die Betreiber im Mischgebiet einseitig in Ihren Möglichkeiten und Rechten einzuschränken. Wie ist dieser Konflikt zu lösen?</p>	<p>Durch die Bebauungsplanentwürfe wurde der Immissionsschutz planerisch vorsorgend berücksichtigt, indem ein unmittelbares Aneinandergrenzen von Baugebieten mit einem sehr unterschiedlichen Störpotenzial verhindert wird. So sollen zwischen geplanten Kerngebieten</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
				<p>(MK) und allgemeinen Wohngebieten (WA) jeweils Mischgebiete (MI) festgesetzt werden, die hinsichtlich der zulässigen Immissionen als „Puffer“ fungieren. Darüber hinaus ist zur Genehmigung von Vergnügungsstätten in den geplanten Mischgebieten und besonderen Wohngebieten (WB) deren Wohnverträglichkeit jeweils nachweisen (ausnahmsweise Zulässigkeit). Durch die immissionsrechtliche Abstufung von WA, WB, MI zu MK wird der vorhandenen Gemengelage entsprochen und die aus dem Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt über Jahre bewährte Genehmigungspraxis fortgesetzt.</p> <p>Im Genehmigungsverfahren besteht nach derzeitiger Rechtsprechung unter Berücksichtigung der vorhandenen Gemengelage und der vorgefundenen Immissionsbelastung bei der Anwendung von zulässigen Immissionsrichtwerten ausreichend Spielraum gegenüber Neuplanungen, so dass nicht von Nutzungseinschränkungen aufgrund der Festsetzung von Wohngebieten auf der gegenüberliegenden Straßenseite auszugehen ist.</p>
			<p>In diesem Viertel sind gastronomische Einrichtungen eher zu fördern, um den sehr unterschiedlichen Interessen der sehr unterschiedlichen Mentalitäten der Anwohner und Gewerbetreibenden gerecht zu werden. Anspruchsvolle Lokale, die zudem noch preislich vernünftig agieren, werden zunehmend verdrängt. („Offenen“ Imbissen und Nachtstadtführungen mit hundert grölenden angetrunkenen Kids dagegen eher auf die Finger Schauen).</p>	<p>Der Argumentation kann nicht gefolgt werden: In Anbetracht der vorhandenen Dichte an bereits genehmigten Schank- und Speisewirtschaften müssen Bereiche mit hohen Anteilen sensibler Nutzungen zur Vermeidung von Verdrängungsprozessen hinsichtlich der Zulässigkeit von konfliktträchtigen Gewerbebetrieben geschützt werden, um den vorhandenen charakteristischen Mix der Nutzungen innerhalb der Plangebiete zu erhalten.</p>
			<p>Ein Milieuschutz hinsichtlich einer ausgeglichenen Kleinteiligkeit scheint mir sinnvoll, aber ohne die so spannende Dynamik so zu behindern, dass das Kind mit dem Bade ausgeschüttet wird.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
38	Bürger 36 (2 Personen, sowohl Grundstückseigentümer als auch Anwohner)	30.11.06	<p>Die Aufstellung der Bebauungsplanverfahren werden ausdrücklich befürwortet. Sie sind wichtig, um das Wohnen in diesem attraktiven und sehr belebten Quartier zu erhalten</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			<p>und zu schützen. Die gegenwärtige Mischung von Gewerbe, hier Gastronomie und Wohnnutzung, ein Maß erreicht hat, das für die Bewohner z.T. eine Belästigung darstellt. Deshalb stellen die Bebauungspläne ein richtiges Regularium dar, um langfristig potenzielle Nutzungskonflikte auf ein gebietsverträgliches Maß zu beschränken und den Erhalt der prägenden ausgewogenen Nutzungsmischung sowie die Bewältigung von Nutzungskonflikten langfristig zu gewährleisten. Das wird ermöglicht durch das relativ ausgewogene Verhältnis der Festsetzungen von Mischgebiet (MI), allgemeines Wohngebiet (WA) und Kerngebiet (MK). Der Schutz des Wohnens und das akzeptable Nebeneinander mit der „Clubszene“ in diesem Quartier ist vor allem auch deshalb wichtig, da die Attraktivität des Gebiets besonders darin besteht, dass es nicht nur ein Amüsierviertel ist, sondern in ihm auch noch gewohnt und gelebt wird; es auch tagsüber und abends eine Normalität besitzt und ausstrahlt, die die Touristen anzieht. Die einzelfall-prüfende Vorgehensweise schränkt nicht die Gaststättenansiedlung ein und stellt keine Gefahr für das bestehende Gewerbe (Clubs und „Kleinrasterationen“) dar, sondern sollte „Großeinrichtungen“ verhindern – was durchaus auch im Interesse der hier vorhandenen Gastronomie liegt.</p>	
39	Bürger 37	29.11.06	<p>Die Bebauungspläne sind mehr als notwendig, um vor allem das Wohnen in unserem (für mich kaum noch attraktiven) Quartier auch weiterhin zu ermöglichen. Unter Anführung einer beigefügten Anlage (Anschreiben an das Umweltamt Mitte zu nächtlichen Lärmbelästigungen) wird ausgeführt, dass die gegenwärtige Mischung aus Gewerbe (hier speziell Gastronomie, Vergnügungsgewerbe, etc.) und Wohnnutzung bereits enorm gestört ist. Angeführt werden in diesem Zusammenhang die überdurchschnittliche Häufung gastronomischer Einrichtungen, die Massierung der „Schankvorgärten“ im öffentlichen Straßenland (nicht nur in den Sommermonaten), erhöhte Verkehrsbelastung (vor allem nächtlicher Parksuchverkehr), etc. Als Fazit wird erläutert, dass die Bebauungspläne zur Siche-</p>	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			<p>zung eines gebietsverträglichen Maßes für die Anwohner und zum Erhalt einer ausgewogenen Nutzungsmischung erforderlich sind um die Nutzungskonflikte schon im Vorfeld verhindern zu können.</p>	
40	Bürger 38, (Gewerbebetrieb)	30.11.06	<p>Die Bebauungspläne, die das Ziel verfolgen, große Teile der Spandauer Vorstadt zum allgemeinen Wohngebiet zu erklären werden abgelehnt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
			<p>Als Begründung der Ablehnung wird auf den als Anlage beigefügten Text der Club Commission Berlin e.V. verwiesen, dem sich vollumfänglich angeschlossen wird.</p>	<p>Die beigefügte Anlage entspricht neben einleitenden Erläuterungen die inhaltlich den Begründungen zu den Bebauungsplänen entnommene sind (Ausgangssituation, Intention des Plans), der Stellungnahme der Club Commission Berlin e.V.. Abwägung siehe Lfd. Nr. 2.</p>
41	Bürger 40	27.11.06	<p>Die Bebauungspläne werden begrüßt. Der Auffassung der Club Commission Berlin e.V. wird entgegengetreten, da die Spandauer Vorstadt nicht St. Pauli, aber auch nicht Venedig ist, wo fast nur noch Ferienwohnungen zu finden sind. Bekannt ist, dass die Bevölkerungszahl und Kaufkraft sinken, während „verprollter“ Massentourismus in Mitte ansteigt: Künstler, Kleingewerbe und Anwohner werden verdrängt, Kneipen, Lärm, Dreck und Huren werden immer mehr. Neben der Erläuterung, dass in der Spandauer Vorstadt keine Arbeitsplätze geschaffen, sondern allenfalls umverteilt werden sowie unter Verweis auf eine drohende Entwicklung zur Monostruktur wird ausgeführt, dass sich die Attraktivität der Innenstadt aus dem Verbleib von Einwohnern (jung bis alt), einer Funktionsmischung sowie erschwinglichen Wohn- und Gewerbemieten ergibt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
42	Bürger 41 (Firma)	30.11.06	<p>Die Bebauungsplanentwürfe werden abgelehnt, da sie das Ziel verfolgen, große Teile der Spandauer Vorstadt zum allgemeinen Wohngebiet zu erklären.</p>	<p>Der Argumentation kann nicht gefolgt werden. Die geplante Festsetzung der Baugebiete erfolgt zur Sicherung des derzeit vorhandenen charakteristischen nutzungsstrukturellen Durchmischung der Plangebiete nach dem Prinzip einer hinsichtlich der potenziellen Störfaktoren abgestuften Zulässigkeit von Nutzungen auf der Grundlage der Darstellung des Flächennut-</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
				<p>zungsplans sowie unter besonderer Berücksichtigung der Ergebnisse einer im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung erfolgten detaillierten Erfassung aller bestehenden Nutzungen. Die Bereiche, die als allgemeine Wohngebiete geplant sind, sollen entsprechend ihrer derzeitigen Prägung, die den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO entsprechen, auch zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Siehe auch Abwägung Pkt. 1.1 und 1.9.</p>
43	Bürgerin 42	29.11.06	<p>Alle vorgesehenen Regelungen, die zur Sicherung der Lebensqualität und besonders des Wohnens beitragen, werden grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Insbesondere wird es für dringend erforderlich gehalten, ein weiteres Anwachsen der Kneipen und Gaststätten mit den damit verbundenen Lärm- und Müllbelastungen zu verhindern.</p> <p>Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet (WA) wird als richtig eingeschätzt, damit weitere Konflikte eingedämmt werden und auch Familien mit Kindern zukünftig gerne in dieses Viertel kommen bzw. sich nicht genötigt fühlen wegzuziehen.</p>	Kenntnisnahme.
			<p>Auch der stark belastende Kraftfahrzeugverkehr, der besonders nachts mit dem Kneipenleben verbunden ist und tagsüber durch die Belieferung der zahlreichen gastronomischen Einrichtungen hervorgerufen wird, sollte durch Festsetzung in den Planentwürfen in Grenzen gehalten werden.</p>	<p>Durch die Bebauungspläne I-B5a, I-B5b, I-B5e, I-B5m, I-B5t und I-B5u sollen ausschließlich die Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauflächen gesichert werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen oder gar verkehrslenkende Festsetzungen sind kein Regelungsinhalt der Verfahren.</p> <p>Im Rahmen der Sanierung ist jedoch für die Spandauer Vorstadt ein Verkehrskonzept erarbeitet worden, auf deren Grundlage die Erschließungen für den motorisierten Individualverkehr in verschiedene hierarchisch abgestufte Kategorien eingeteilt wurden. Die Straßenzüge abseits der übergeordneten Trassen sollen ausschließlich Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion auf und werden als Wohnstraßen ausgewiesen. Hier soll unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Geschäftsverkehrs eine flächenhafte Verkehrsberuhigung erreicht werden. Die Linienstraße und die Max-Beer-Straße</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
				sollen zu Fahrradstraßen (derzeit in Umsetzung), alle anderen Straßenräume zu Tempo-10-Straßen mit der Ausschilderung „Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich“ umgestaltet werden.
			<p>Besonders im Sommer führt die Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen – und hier insbesondere durch die Schankvorgärten – zu immer weiterer Belegung öffentlicher Räume und damit zur Einengung und Behinderung des Fußgängerverkehrs, von den Einschränkungen für Passanten mit kleinen Kindern/ Kinderwagen und Behinderte im Rollstuhl ganz zu schweigen.</p> <p>Abschließend wird ausgeführt, dass der Schutz des Wohnens und das einvernehmliche Nebeneinander der Gastronomie, der Bars und Vergnügungsstätten in diesem Kiez mit den Bewohnern für die Erhaltung der Attraktivität des Gebiets dringend geboten ist. Damit wird auch gesichert, dass Touristen, Gewerbetreibende und Bewohner sich weiterhin in der Spandauer Vorstadt wohlfühlen.</p>	Kenntnisnahme
44	Bürger 43	29.11.06	Die Stellungnahme entspricht der Stellungnahme Lfd. Nr. 43.	Abwägung siehe Lfd. Nr. 43.
45	Bürgerin 44	29.11.06	Die Stellungnahme entspricht der Stellungnahme Lfd. Nr. 43.	Abwägung siehe Lfd. Nr. 43.
46	Bürgerin 45	29.11.06	<p>Die Aufstellung der Bebauungspläne wird begrüßt. Sie sind wichtig, um das Wohnen in diesem attraktiven und sehr beliebten Quartier zu erhalten und zu schützen. Die gegenwärtige Mischung von Gewerbe, hier Gastronomie und Wohnnutzung, ein Maß erreicht hat, das für die Bewohner z.T. eine Belästigung darstellt.</p> <p>Deshalb stellen die Bebauungspläne ein richtiges Regularium dar, um langfristig potenzielle Nutzungskonflikte auf ein gebietsverträgliches Maß zu beschränken und den Erhalt der prägenden ausgewogenen Nutzungsmischung sowie die Bewältigung von Nutzungskonflikten langfristig zu gewährleisten. Das wird ermöglicht durch das relativ ausgewogene Verhältnis der Festsetzungen von Mischgebiet (MI), allgemeines Wohngebiet (WA) und Kerngebiet (MK).</p> <p>Der Schutz des Wohnens und das akzeptable Nebeneinander mit der „Clubszene“ in diesem Quartier ist vor allem</p>	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			<p>auch deshalb wichtig, da die Attraktivität des Gebiets besonders darin besteht, dass es nicht nur ein Amüsierviertel ist, sondern in ihm auch noch gewohnt und gelebt wird; es auch tagsüber und abends eine Normalität besitzt und ausstrahlt, die die Touristen anzieht.</p> <p>Die einzelfall-prüfende Vorgehensweise schränkt nicht die Gaststättenansiedlung ein und stellt keine Gefahr für das bestehende Gewerbe (Clubs und „Kleinrastaurationen“) dar, sondern sollte „Großeinrichtungen“ verhindern – was durchaus auch im Interesse der hier vorhandenen Gastronomie liegt.</p> <p>Die Entwicklung des Gebietes mit einer Monostruktur – Galerien, Kneipen, Boutiquen, Schuhläden, usw. – anstelle der Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs und Angebote für Kinder und Jugendliche wird als sehr belastend empfunden, so dass ein Wegzug in Erwägung gezogen wird.</p>	
47	Bürger 46	29.11.06	<p>Gegen die Bebauungsplanentwürfe I-B5a, I-B5b, I-B5e, I-B5m, I-B5t und I-B5u wird Einspruch erhoben, da sie der vorhandenen spezifischen Charakteristika des Gebiets sowie dem Ziel, die vorhandene Nutzungsmischung nachhaltig zu sichern, nicht gerecht werden.</p> <p>Die B-Planentwürfe bezwecken vielmehr nur eine massive Reduzierung der vorhandenen Gastronomie sowie eine Verlagerung von kultur- und kreativwirtschaftlichen Gewerbebetrieben, touristisch geprägtem Einzelhandel, Büro- und Verwaltungsnutzung sowie der überörtlich ausgerichteten Gastronomie und Vergnügungsstätten auf einen eng begrenzten Raum.</p> <p>Durch die Umsetzung der Bebauungspläne wird befürchtet, dass das Flair von Berlin-Mitte auf Dauer zerstört und insbesondere die Kreativ- und Kulturwirtschaft erheblichen (wirtschaftlichen) Schaden nehmen wird wodurch die Attraktivität des Plangebiets und letztendlich der gesamten Stadt Berlin geschmälert wird.</p>	<p>Der Argumentation kann nicht gefolgt werden: Ziel der Planung ist es, diese gegenwärtig <u>noch</u> vorhandene Balance zwischen den vorhandenen Nutzungen langfristig zu sichern. Wegen der städtebaulichen Besonderheit des Gebiets, das gekennzeichnet ist von in sich differierenden Prägungen sowie vom unmittelbaren Nebeneinander von Nutzungen, die ohne verbindliche Regelungen nicht miteinander verträglich wären, sind zur Umsetzung der verfolgten Planungsziele verbindliche Regelung im Rahmen von Bebauungsplanverfahren erforderlich.</p> <p>Die derzeit in den Plangebietes vorhandene Nutzungsstruktur ist im Vorfeld der Bearbeitung der Bebauungsplanverfahren im Rahmen von detaillierten Begehungen der Geltungsbereiche erfasst worden, die Ergebnisse dienen als Entscheidungsgrundlage für die geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne. In Ableitung ihrer derzeitigen nutzungsstrukturellen Prägungen sollen ein Kerngebiet, Mischgebiete, besondere Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Durch die geplanten Festsetzungen wird damit neben der Sicherung des bestehenden charakteristischen Mixes, der den Flair der Spandauer Vorstadt ausmacht, auch po-</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
				tenziellen Verdrängungsprozessen entgegengewirkt. Eine massive Reduzierung der vorhandenen Gastronomie sowie eine Verlagerung sonstiger Gewerbebetriebe erfolgt nicht.
			Abschließend wird auf die beiliegende Stellungnahme der Club Commission Berlin e.V. bezug genommen, und darum gebeten, die darin angeregten Maßnahmen bzw. Verbesserungen zu den Bebauungsplänen umzusetzen.	Abwägung siehe Lfd. Nr. 2.
48	Bürgerin 47	29.11.06	Die Stellungnahme entspricht der Stellungnahme Lfd. Nr. 47.	Abwägung siehe Lfd. Nr. 47.
49	Bürger 48	29.11.06	<p>Die Bebauungsplanentwürfe I-B5a, I-B5b, I-B5e, I-B5m, I-B5t und I-B5u einschließlich der in ihnen verankerten Charakterisierung sind zu begrüßen.</p> <p>Dieser Charakterisierung entspricht auch der derzeit erreichte Stand, der ein in etwa gegebenes Gleichgewicht zwischen den Interessen der Bewohner einerseits und den Besuchern (und damit den kulturellen und wirtschaftlichen Belangen der Stadt) darstellen dürfte.</p> <p>Einer weiteren Nutzungsverschiebung in Richtung von Gastronomie und Vergnügungsbetrieb sollte vorgebeugt werden. Die Erhaltung der gegenwärtigen Proportionen erscheint wichtig, da</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Wohnqualität, die besonders für die zahlreichen Familien mit Kindern bedeutsam ist, nicht beeinträchtigt werden darf; • der öffentliche Raum, vor allem die Straßen, voll ausgelastet, bzw. teilweise schon überlastet ist; • hier und da noch existente Möglichkeiten zur erweiterten Gewerbenutzung der Ausdehnung produzierenden Gewerbes, das den bestehenden Bedarf besser befriedigen könnte, vorbehalten bleiben sollte; • sich die soziale Infrastruktur, vor allem im Zusammenhang mit ansässigen Kindern und Jugendlichen, ausdehnen dürfte; • der Sättigungsgrad an Einrichtungen für Besucher 	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			(außer Sanitäranlagen) zumindest außerhalb des Winters, erreicht zu sein scheint.	
50	Bürger 49 (Firma)	28.11.06	Die verkehrsfrequentierte Tucholskystraße mit ihren Läden und Kneipen sollte man nicht als allgemeines Wohngebiet (WA) festlegen, sondern als Mischgebiet (MI).	Die Stellungnahme bezieht sich lediglich auf die Bebauungspläne I-B5a und I-B5b und ist somit nicht Gegenstand der Abwägung zum Bebauungsplan I-B5e.
			Das Bezirksamt sollte Bemühungen der Hauseigentümer auf die Nutzung des EG-Bereichs zu gewerblichen Zwecken und ggf. des 1. OG. für Büronutzung an der Tucholskystraße unterstützen.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme bezieht sich lediglich auf die Bebauungspläne I-B5a und I-B5b und ist somit nicht Gegenstand der Abwägung zum Bebauungsplan I-B5e.
51	Bürger 50	29.11.06	<p>Die Aufstellung der Bebauungspläne wird begrüßt. Sie sind wichtig, um das Wohnen in diesem attraktiven und sehr beliebten Quartier zu erhalten und zu schützen. Die gegenwärtige Mischung von Gewerbe, hier Gastronomie und Wohnnutzung, ein Maß erreicht hat, das für die Bewohner z.T. eine Belästigung darstellt.</p> <p>Deshalb stellen die Bebauungspläne ein richtiges Regularium dar, um langfristig potenzielle Nutzungskonflikte auf ein gebietsverträgliches Maß zu beschränken und den Erhalt der prägenden ausgewogenen Nutzungsmischung sowie die Bewältigung von Nutzungskonflikten langfristig zu gewährleisten. Das wird ermöglicht durch das relativ ausgewogene Verhältnis der Festsetzungen von Mischgebiet (MI), allgemeines Wohngebiet (WA) und Kerngebiet (MK).</p> <p>Der Schutz des Wohnens und das akzeptable Nebeneinander mit der „Clubszene“ in diesem Quartier ist vor allem auch deshalb wichtig, da die Attraktivität des Gebiets besonders darin besteht, dass es nicht nur ein Amüsierviertel ist, sondern in ihm auch noch gewohnt und gelebt wird; es auch tagsüber und abends eine Normalität besitzt und ausstrahlt, die die Touristen anzieht.</p> <p>Die einzelfall-prüfende Vorgehensweise schränkt nicht die Gaststättenansiedlung ein und stellt keine Gefahr für das bestehende Gewerbe (Clubs und „Kleinrasterationen“) dar, sondern sollte „Großeinrichtungen“ verhindern – was durchaus auch im Interesse der hier vorhandenen Gastro-</p>	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			<p>nomie liegt. Als langjähriger Bewohner möchte ich darauf hinweisen, dass die Belastung der im „Szenekiez“ Spandauer Vorstadt durch die touristische Aufwertung des Gebiets bereits nicht mehr wohnverträgliche Formen angenommen hat. Man fühlt sich verstärkt durch die Vielzahl gastronomischer Einrichtungen – und hier insbesondere durch die Schankvorgärten in den Sommermonaten – belastet. Neben oft unzumutbaren Lärmbelästigungen, die diese Gewerbeart zwangsläufig charakterisiert, bringt die laxe Genehmigungspraxis eine exzessive Ausdehnung der Schankvorgärten mit sich, die eine verkehrssichere Benutzung der Bürgersteige nicht mehr gewährleistet. Abschließend wird ausgeführt dass die Bürgerin sich nicht für das Verhindern oder Beseitigen von gastronomischen Einrichtungen, sondern für ein verträgliche Miteinander der Gaststätten und der hier ansässigen Bewohner einsetzt, was - gerade im Hinblick auf die bevorstehende Aufhebung des Sanierungsgebietes – durch die Bebauungspläne ermöglicht wird.</p>	
52	Bürger 51	29.11.06	Die Stellungnahme entspricht der Stellungnahme Lfd. Nr. 51.	Abwägung siehe Lfd. Nr. 51.
53	Bürgerin 52	29.11.06	Die Stellungnahme entspricht der Stellungnahme Lfd. Nr. 51.	Abwägung siehe Lfd. Nr. 51.
54	Bürgerin 53	29.11.06	Die Stellungnahme entspricht der Stellungnahme Lfd. Nr. 51.	Abwägung siehe Lfd. Nr. 51.
55	Bürger 54	30.11.06	<p>Die Bebauungspläne I-B5a, I-B5b, I-B5e, I-B5m, I-B5t und I-B5u sind zwingend erforderlich, um das Wohnen in diesem belebten quartier zu erhalten und zu schützen und weiterhin die Nutzungsmischung von Wohn- und Gewerbenutzungen zu gewährleisten. Die massive Ansiedlung von Gastronomie und Vergnügungsstätten haben inzwischen ein Belästigungspotential für die Anwohner erreicht, welches die vorhandene Nutzungsmischung zu Ungunsten des Wohnens mehr als negativ beeinflusst. Die den zuständigen Ämtern längst bekannten massiven Beeinträchtigungen, insbesondere der Lärm, führten bereits zu erschreckendem Wegzug etlicher, alteingesessener Bewohner. Die Spandauer Vorstadt darf nicht zum</p>	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			alleinigen Amüsierviertel werden. Hier soll weiterhin gelebt und gewohnt werden. Also brauchen die Anwohner eine ausgewogene Nutzungsmischung, die durch die Bebauungspläne als Mindeststandard garantiert wird.	
56	Bürger 55	29.11.06	Die Bebauungspläne I-B5a, I-B5b, I-B5e, I-B5m, I-B5t und I-B5u werden befürwortet. Unter Anführung der als stark belastend empfundenen Umstände (gestörte Nutzungsmischung, Lärm durch Häufung von Gastronomie vor allem nachts, nicht begehbare Gehwege durch Schankvorgärten, fehlende Nachtruhe vor allem für Kinder, starker Verkehr auch nachts, etc.) wird ausgeführt, dass eine allein nur favorisierte touristische „Aufwertung“ des Gebiets die Wohnverträglichkeit immer mehr verschlechtern und die bereits seit Jahren stattfindende Verdrängung der Anwohner beschleunigen wird.	Kenntnisnahme.
57	Bürger 56	27.11.06	Stellungnahme ausschließlich zu Bebauungsplan I-B5b.	Abwägung siehe Bebauungsplan I-B5b.
58	Bürgerin 57	29.11.06	Die Bebauungspläne I-B5a, I-B5b, I-B5e, I-B5m, I-B5t und I-B5u werden befürwortet, damit solche „Ballermann-Zustände“, wie sie auf der Oranienburger Straße zu finden sind, nicht Schule machen.	Kenntnisnahme.
59	Bürger 58 (Galerie)	28.11.06	Die Bebauungspläne I-B5a, I-B5b, I-B5e, I-B5m, I-B5t und I-B5u werden befürwortet.	Kenntnisnahme.
60	Bürger 59	29.11.06	Die Stellungnahme entspricht der Stellungnahme Lfd. Nr. 57.	Abwägung siehe Lfd. Nr. 57.
<u>Eingang nach Fristende</u>				
1F	Bürger 1F	01.12.06	Unter Anführung der als stark belastend empfundenen Umstände (Lärm, vor allem nachts, starker Parksuchverkehr, etc.) wird sich gegen eine Vereinfachung der Verfahren bei der Eröffnung weiterer gastronomischer Einrichtungen und anderer Gewerbe in der Spandauer Vorstadt ausgesprochen.	Bestrebungen zur Vereinfachung der Verfahren bei der Eröffnung weiterer gastronomischer Einrichtungen und anderer Gewerbe sind nicht Regelungsinhalt der Bebauungspläne.
			Basierend auf den Erfahrungen anderer Großstädte ist eine der Hauptattraktionen der Spandauer Vorstadt, dass hier auch „normales“ Leben stattfindet. Eine weitere Ausweitung	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			des gastronomischen Angebotes bedeutet zwangsläufig die Entwicklung zu einer reinen Unterhaltungsgegend, die zwangshalber nur eine Modeperiode Bestand haben kann.	
2F	Bürgerin 2F	01.12.06	Die Bebauungspläne I-B5a, I-B5b, I-B5e, I-B5m, I-B5t und I-B5u werden in ihrer dargelegten Form befürwortet und unterstützt.	Kenntnisnahme.
			<p>In der Stellungnahme wird sich im Weiteren entschieden gegen die Vereinfachung der Verfahren bei der Eröffnung weiterer gastronomischer Einrichtungen in der Spandauer Vorstadt ausgesprochen.</p> <p>Die Situation an der Oranienburger Straße gleicht schon jetzt einem Touristen-Ghetto mit Ballermann-Niveau. Es kann nicht nachvollzogen werden, dass es im Interesse der Bürgervertreter sein soll, aus einem halbwegs funktionierenden Kiez eine gastronomische Monokultur zu machen. Selbst diejenigen, die am Tourismus verdienen, werden sich in ein Paar Jahren eine andere Einnahmequelle suchen müssen, wenn das Gebiet soweit zerstört ist, dass sie für den normalen, kulturinteressierten Touristen uninteressant geworden ist.</p> <p>In der Spandauer Vorstadt leben seit ein paar Jahren wieder junge Familien (so viele, dass Kitaplätze - und demnächst auch Schulen – knapp sind). Es gibt viele engagierte Bürger, denen es nicht egal ist, was in ihrem Kiez passiert. In anderen Stadtteilen wird mit QM mühsam versucht, ein ähnlich soziales Verantwortungsbewusstsein zu schaffen. Mit viel Mühe, Geld und wechselndem Erfolg. Die Spandauer Vorstadt hingegen verfügt über ein solches erwünschtes soziales Netzwerk. Gibt es etwas Besseres, was einer Stadt passieren kann?</p>	Bestrebungen zur Vereinfachung der Verfahren bei der Eröffnung weiterer gastronomischer Einrichtungen und anderer Gewerbe sind nicht Regelungsinhalt der Bebauungspläne.
3F	Bürgerin 3F	01.12.06	In der Stellungnahme wird sich entschieden gegen die Vereinfachung der Verfahren bei der Eröffnung weiterer gastronomischer Einrichtungen in der Spandauer Vorstadt ausge-	Bestrebungen zur Vereinfachung der Verfahren bei der Eröffnung weiterer gastronomischer Einrichtungen und anderer Gewerbe sind nicht Regelungsinhalt der Be-

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
			<p>sprochen. Die Oranienburger Straße ist eine der Lautesten des ganzen Kiezes. Die Belästigung durch den zunehmenden Kneipentourismus ist enorm. Die Reisebusse lassen Tage, selbst ganze Nächte ihren Motor laufen direkt vor dem Haus. Das stinkt und ist laut. Parkplatznot und immer höheres allgemeines Verkehrsaufkommen auch in der Tempo 30-Zone in sehr engen Straßen macht das Leben als Anwohner mit Kindern immer unschöner.</p>	<p>bauungspläne.</p>

**Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme vom	Darstellung der Äußerungen	Abwägung
1	SenFin	15.11.06	<u>Dingliche Grundstücksgeschäfte</u> Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen.
			<u>Haushaltswirtschaftliche Aspekte</u> Keine Bedenken, da keine haushaltsmäßigen Auswirkungen gegeben sind bzw. die Finanzierung der Maßnahmen gesichert ist.	
2	SenStadt -I B- (Flächennutzungsplan)	30.11.06	Keine Einwände oder Bedenken.	Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen.
3	SenStadt –IE- Landschaftsplanung)	Keine Stellungnahme		
4	SenStadt VII B	13.11.06	Keine Hinweise und Bedenken.	Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen.
5	SenStadt VIII D	13.11.06	Keine Bedenken, sofern durch den Bebauungsplan keine Erhöhung der in die Mischkanalisation abzuleitenden Niederschlagsmengen erfolgen. Zu den Ausführungen des Umweltberichts bestehen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan keine Regelungen zur baulichen Dichte trifft, ist diese auch weiterhin nach § 34 BauGB zu bewerten. Somit ist nicht davon auszugehen dass es aufgrund des Bebauungsplans zu einer Erhöhung der abzuleitenden Niederschlagsmengen kommt. Die Zulässigkeit der Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser in die Mischkanalisation ist im Rahmen von Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren zu prüfen und fällt somit nicht in den Regelungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplans.

6	Landesdenkmalamt (LDA)	Keine Stellungnahme		Nur Stellungnahme zu den betroffenen B-Plänen I-B5a, I-B5b, I-B5m und I-B5u.
7	SenWiArbFrau	21.11.06	Die Zielsetzung der Bebauungsplanentwürfe, den Erhalt und damit die vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu sichern, wird ausdrücklich begrüßt.	Die Bemerkung wird als positive Bewertung der Grundzüge der Planung und somit im Grundsatz als zustimmende Kenntnisnahme verstanden.
			Folgende wirtschaftspolitische Aspekte sind jedoch die bei der Abwägung dringend Berücksichtigung finden: Die Spandauer Vorstadt ist ein Magnet für Tourismus und Berliner "Szenegänger". Die Umsetzung der Bebauungsplanentwürfe hätte zur Folge, dass in Teilbereichen Umnutzungen deutlich erschwert bzw. künftig gar unmöglich würden.	Der Argumentation kann nicht gefolgt werden. Die vorliegenden Bebauungsplanentwürfe dienen der planungsrechtlichen Sicherung und gesteuerten Entwicklung der vorhandenen Gebietsstruktur und -qualitäten. Die angestrebte gegliederte Gesamtentwicklung der Spandauer Vorstadt erfolgt durch Stärkung der vorzufindenden Nutzungsstrukturen in den jeweiligen Teilbereichen (s.u.). 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. 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. Unabhängig davon gilt für alle existierenden Nutzungen im Gebiet der Bestandsschutz.
			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	Die Spandauer Vorstadt zeichnet sich vor allem durch die historisch gewachsenen 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 liegt jedoch im Wesentlichen auch im Eingebettetsein in Wohnstrukturen begründet. Das ist das Besondere, was die Spandauer Vorstadt von monostrukturell ausgerichteten Vergnügungsvierteln in anderen Großstädten abhebt und die Sogwirkung für Touristen entfalten lässt. Zur Minimierung gegenseitiger Beeinträchtigungen der

			Kulturangeboten, wie Theater und Oper, zu den ausschlaggebenden Motiven für einen Berlin-Aufenthalt.	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.
			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. Es ist daher abzusehen, dass die Planungsgebiete durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an Attraktivität für Touristen und Kulturinteressierte sowie für kleinteiliges Gewerbe verlieren.	Das Ergebnis der angeführten Umfrage kann 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 offengelegten Bebauungspläne (bzw. deren näheren Verflechtungsgebiet) entfernt liegenden Stadtteilen, die nicht von den Auswirkungen betroffen sind, befragt wurden, ist es nicht verwunderlich, dass sich das angeführte Umfrageergebnis ergeben hat. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit für die Bebauungspläne 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. (vgl. dazu Abwägung Offenlage, Nr. 2.2)
			Die Planungsgebiete 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 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.	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 leerstehender 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 Attraktivitäts-

				<p>merkmale 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 gesunde Gebietsstruktur darstellen. Diese hat in den letzten Jahren durch die zunehmende Ausrichtung auf Massentourismus bereits deutlich Schaden genommen. Die besondere Bedeutung der <u>qualitativen</u> Ausrichtung von Schank- und Speisewirtschaften für die Entwicklung des Gebiets steht daher außer Frage.</p>
			<p>An vielen Stellen der Planungsgebiete 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 zur Folge haben 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 werden vorhandene Gewerbebetriebe planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen, die zur Verdrängung kleinerer Gewerbebetriebe durch Filialketten, Franchise-Gastronomie etc. führen, werden im Bebauungsplan nicht getroffen.</p>
			<p>Die bauplanerischen Festsetzungen sollten den Focus weniger auf die Verdrängung kleinerer Gewerbebetriebe und touristischer Anziehungspunkte legen, als vielmehr gerade diese Nutzungsstrukturen stärken, insbesondere unter dem Aspekt, dass die stärkere Ausrichtung der Wohnnutzung auf Familien mit Kindern weitgehend nicht der tatsächlichen Mieter-/Bewohnerstruktur der Plangebiete und dem für Familien bezahlbaren Mietniveau entspricht.</p>	<p>Den Aussagen zu Bewohnerstruktur kann nicht gefolgt werden. Die Einwohnerzahl stieg seit Beginn der Sanierung um 19,1 %.(von 7.162 Personen im Jahr 1991 auf 8.531 Personen im Jahr 2005). Gerade in den letzten Jahren ist eine Zunahme von Kinderzahlen und Familiengründungen zu verzeichnen. Die Ende 2005 im Gebiet lebenden 572 Kinder im Alter unter 6 Jahren bedeuten einen Anstieg von 20,7 % gegenüber 2002 und 50,1 % gegenüber 1998. Die Anzahl an Kleinkindern ist ein wichtiges Indiz dafür, welche Entwicklungsperspektiven die Spandauer Vorstadt als Wohnstandort für junge Familien hat.</p> <p>Den Aussagen zum für Familien nicht bezahlbaren Mietniveau kann ebenfalls nicht gefolgt werden.</p>

				<p>Sicher ist nach Entlassung aus dem Sanierungsrecht von Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten auszugehen. Da mit den Bebauungsplanfestsetzungen der vorhandene Wohnanteil gegen Verdrängung durch höher rentierliche gewerbliche Nutzungen geschützt wird, ist mittelfristig ein Einpendeln des Mietniveaus auf Grundlage von Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt zu erwarten.</p> <p>Ein erheblicher Teil der Bewohner ist Eigentümer seiner Wohnung und somit Schwankungen der Miethöhe nicht mehr unterworfen.</p>
			<p>Angesichts der Focuszierung der Wirtschaftspolitik auf das Wachstumsfeld Kreativwirtschaft und mit Blick auf die Wahrung der Attraktivität Berlins für den Tourismus und künftige Unternehmensansiedlungen als sog. „weiche Standortfaktoren“ müssen die Einwände einer gründlichen und grundsätzlichen Überprüfung zur Festsetzung der o.a. Bebauungsplanentwürfe unterzogen werden.</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 Kern- und Mischgebieten, besonderen und allgemeinen Wohngebieten und zusätzlichen Festsetzungen. Damit wird die (gegenwärtig noch vorhandene) Balance zwischen den vorhandenen Nutzungen langfristig gesichert. Keine der vorhandenen Nutzungen wird verdrängt bzw. in ihrer derzeitigen Zulässigkeit eingeschränkt.</p>
8	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit - LAGetSi -	17.11.06	Keine Einwände, konkreten Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte.	Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen.
9	Berliner Feuerwehr, SE Bau / Grundstücke	15.11.06	Die von der Berliner Feuerwehr wahrzunehmenden Belange werden nicht berührt.	Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen.
10	Berliner Verkehrsbetriebe - BVG -	24.11.06	<p><i>Straßenbahn-Betrieb</i></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Kabelanlagen/Erdungsanlagen der Bahnstromversorgung sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik/Anlagen der standardmäßigen Haltestellenverrohrung der Straßenbahn (vgl. Anlage). Eine entsprechende Höhenlage unserer Kabel</p>	<p>Dem Hinweis wird durch Ergänzung der Begründung gefolgt.</p> <p>Da es sich um ein bebauten Gebiet handelt, in dem durch den einfachen Bebauungsplan keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden und lediglich eine Regelung der Art der Nutzung erfolgt, besteht keine Notwen-</p>

			ist zu sichern. Die im Geltungsbereich befindlichen Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn sind zu beachten. Wegen genauer Trassenbestimmung durch Kabelortung und/oder Sicherungsmaßnahmen an unseren Kabeln bitten wir um Abstimmung mit unseren zuständigen Bereichsleitern/Mitarbeitern.	digkeit zur Sicherung vorhandener Leitungsbestände im Bebauungsplan. Die Berücksichtigung vorhandener Leitungsbestände ist im Rahmen des Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahren zu gewährleisten.
11	Berliner Wasserbetriebe - BWB -	28.11.06	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich am Hackeschen Markt, der Neuen Promenade, der Großen Präsidentenstraße sowie der Kleinen Präsidentenstraße Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Die vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen der BWB im Plangebiet sind derzeit nicht vorgesehen.	Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen.
12	Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG Wärme Berlin Vertrieb/Netz Region Ost	27.11.06	Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeanlagen der Wärme Berlin. Für weitere Planungen ist es unabdingbar, den Fernwärmebestand aus vermessenen Lageplänen zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Da es sich um ein bebautes Gebiet handelt, in dem durch den einfachen Bebauungsplan keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden und lediglich eine Regelung der Art der Nutzung erfolgt, besteht keine Notwendigkeit zur Sicherung vorhandener Leitungsbestände im Bebauungsplan. Die Berücksichtigung vorhandener Leitungsbestände ist im Rahmen des Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahren zu gewährleisten.
			<i>Immissionsschutz</i> Aufgrund der Neufassung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB sowie der Energiesparverordnung (EnEV v. 16. Nov. 2001) sollte die folgende Formulierung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden: „Die Energieversorgung des Bebauungsplangebiets ist grundsätzlich mit einem geringen Aufwand an Primärenergie sicherzustellen. Bei der Beurteilung der zum Einsatz kommenden Energieträger sind die Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz hinsichtlich des Primärenergieverbrauchs und der CO ² -Emission gegenüberzustellen sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen.“	Dem Hinweis wird durch Ergänzung des Kapitels Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan gefolgt.

	Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG Immobilien Immobilienplanung	27.11.06	Die Stellungnahme vom 21.11.2005 sowie die übergebenen Unterlagen sind weiterhin verbindlich.	Die angeführte Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde in das Verfahren eingestellt und bereits entsprechend berücksichtigt.
13	GASAG –T-BR-RR-	Keine Stellungnahme		
14	Berliner Stadtreinigungsbetriebe - BSR -	27.11.06	Bauliche- und Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nicht berührt.	Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen.
15	IHK Berlin	01.12.06	Es wird darauf hingewiesen, dass das Einfrieren des aktuellen Zustands das Stadtgebiet weiterer Entwicklungsmöglichkeiten beraubt. Wenn die Anpassung an sich verändernde Trends nicht mehr möglich ist, wird die vorhandene Nutzungsmischung nicht erhalten bleiben können.	Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Die mittels des Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen im Rahmen einer gesteuerten Gebietsentwicklung auch eine Anpassung an veränderte Nutzungsanforderungen.
			Vor dem Hintergrund der besonderen touristischen Bedeutung der Spandauer Vorstadt wird die eingeschränkte Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im MI abgelehnt. Auch § 6 Abs. 2 BauNVO bietet dafür keine Begründung.	Zu Schank- und Speisewirtschaften im MI siehe Abwägung Nr. 1.6 Der Ausschluss bestimmter Betriebe bzw. Nutzungen steht grundsätzlich im Sinne der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften im WA und MI basiert auf § 1 Abs.7 bzw. Abs. 9 BauNVO und liegt begründet in dem Entwicklungsdruck, der bereits jetzt durch derartige Betriebe in der Spandauer Vorstadt besteht. Ohne eine Einschränkung dieser Tendenzen käme es zu negative Auswirkungen auf die noch gesunde Gebietsstruktur.
			Keine Bedenken bestehen gegen den Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen sowie Spielhallen, Art und Charakter der Spandauer Vorstadt rechtfertigen die Beschränkung dieser gewerblichen Nutzungen.	Der Hinweis wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen.
			<i>Zu III. Umweltbericht</i> Im Kapitel III. Umweltbericht fehlt die nach § 2a BauGB als Bestandteil des Umweltberichts vorgeschriebene allgemein verständliche Zusammenfassung. Es wird angeregt zu prüfen, ob sichergestellt ist, dass die fehlende Zusammenfassung keinen Formfehler darstellt.	Dem Hinweis wird durch Ergänzung der Begründung gefolgt.

16	Handwerkskammer Bln.	Keine Stellungnahme		
17	BA Mitte LuV Umwelt und Natur Fb. Natur	29.11.06	Keine Bedenken. Der im Bebauungsplan, insbesondere auf der Planzeichnung, enthaltene Hinweis auf den Landschaftsplan I-L-2 unterstützt seine Wahrnehmung und damit die Umsetzung dieser Planung.	Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen.
			Hinweis: <i>Landschaftsplan I-L-2, Umweltbericht. (S. 28)</i> Durch die Neufassung der Bauordnung für Berlin ist generell ausgeschlossen, dass mit Hilfe des bauordnungsrechtlichen Verfahrens eine Umsetzung des Landschaftsplanes erfolgt, da Landschaftspläne nicht als dem Bauordnungsrecht aufgedrängtes Recht gelten. Um zu verdeutlichen, dass (gem. § 60 Abs. 2 BauOBln) trotz dieser Entkopplung die Forderungen des Landschaftsplans bei entsprechenden Bauvorhaben zu erfüllen sind wird vorgeschlagen, die entsprechende Passage des Umweltberichts wie folgt zu fassen: "Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist der Bauherr verpflichtet, unabhängig vom bauordnungsrechtlichen Verfahren die durch den Landschaftsplan gestellten Anforderungen zu erfüllen. Dies gilt sowohl für Vorhaben, für die im Sinne der Bauordnung für Berlin Genehmigungsfreiheit besteht als auch für solche Vorhaben, die einem bauordnungsrechtlichen Verfahren unterliegen (vgl. § 60 Abs. 2 BauOBln)."	Dem vorgebrachten Hinweis wird durch Ergänzung der Begründung gefolgt.
18	BA Mitte LuV Umwelt und Natur Fb. Umwelt	11.01.2007	<u>18.1 Immissionsschutz</u> Gegen die vorgesehenen Gebietseinstufungen bestehen Grundsätzlich keine Einwände. Die getroffenen Festsetzungen folgen weitgehend der Bestandssituation und dienen den planerischen Intentionen.	Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen.
			<u>18.1.1 Lärmschutz</u> Die in der Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) vorgegebenen Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden sind je nach Gebietseinstufung einzuhalten.	Kenntnisnahme

			<p><u>18.1.2 Lufthygiene</u> Zutreffend sind die Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie nach Beschluss der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft vom 13.5.1998 mit dem Immissionswert IW von 0,10.</p>	Kenntnisnahme
			<p><u>18.1.3 Schutz vor unerwünschter Raumaufhellung</u> Die Immissionsrichtwerte der Leitlinie der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 10.5.2000 sowohl für die Beleuchtungsstärke als auch für die Blendung sind einzuhalten.</p>	Kenntnisnahme
			<p><u>18.2 Bodenschutz/Altlasten</u> <u>18.2.1 Allgemeine Situation</u> Es wird angemerkt, dass die Untersuchungsergebnisse einzelner B-Pläne nicht - wie im Begründungsentwurf ausgeführt - als repräsentativ für die gesamte Spandauer Vorstadt angesehen werden können, vielmehr ergeben sich erfahrungsgemäß kleinräumige Belastungsschwerpunkte im unmittelbaren Umkreis von Schadstoffquellen. Das Amt für Umwelt- u. Natur geht nicht grundsätzlich von einem Altlastverdacht für das gesamte Gebiet aus, sondern sichtet für jedes einzelne Grundstück die vorhandenen Unterlagen und entscheidet dann, ob ein Altlastverdacht besteht.</p>	Dem Hinweis wird gefolgt, die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend modifiziert.
			<p>Für die Grundstücke im Geltungsbereich wird auf die Nutzungshistorie des historischen Katasters verwiesen. Eine Auswertung bzgl. branchentypischer Schadstoffe ergab für viele Grundstücke einen Altlastenverdacht. Auf Grund der Nutzungshistorie und der Erfahrungen mit vorgefundenen Kontaminationen kann es zu Oberbodenkontaminationen in offenen Flächen sowie Bodenluftkontaminationen durch flüchtige Stoffe, die eine Rediffusion in Kellerräume zur Folge gehabt haben könnten, kommen. Auf Basis der vorliegenden umfangreichen Untersuchungsergebnisse der nutzungshistorisch bedingt altlastenverdächtigen Grundstücke innerhalb der Plangebiete der Bebauungspläne I-B5a und I-B5b kann jedoch davon ausgegangen werden, dass in den meisten Fällen von den Verdachtsflächen keine Gefahren für die auf den Grundstücken vorhandenen Nutzungen ausgehen.</p>	Die Messergebnisse aus Bodenproben und Raumluftmessungen sind vom gesundheitlichen Umweltschutz durch Stellungnahme (Ges 1300 T vom 14.12.2006) bewertet worden. Danach ergibt sich bezüglich der Bodenproben im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zur beabsichtigten Sicherung des bestehenden städtebaulichen Zustands der bestandsgeprägten Bereiche kein zwingendes weiteres Untersuchungs- und insbesondere kein Sanierungserfordernis. Diese Einschätzung ist nach Kenntnisnahme der Stellungnahme des LuV Umwelt und Natur, Fb. Umwelt vom 11.01.2007 im Rahmen der Beteiligung der Behörden erneut durch die Abt. GesSozWohnen-LuV Gesundheit bestätigt worden. Es wird davon ausgegangen, dass die geplanten Gebietsfestsetzungen umsetzbar und unmittelbare Gefahren aus den Unter-

				<p>suchungsergebnissen nicht ableitbar sind. Dies gilt umso mehr, als die Wohnnutzung und auch die Nutzung der Freiflächen bereits vor Festsetzung des Bebauungsplans uneingeschränkt planungsrechtlich zulässig ist.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die Prüfungen und Untersuchungen auf bestandsgeprägte Bereiche bezogen haben, sich daraus für die Gefahrenabschätzung jedoch kein Verdacht bestätigt hat, der umgehende weitere Untersuchungen oder gar Sanierungen erforderlich macht.</p> <p>Da die innerhalb des Plangebiets 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. 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 und hießen, die Bauleitplanung für eine flächendeckende Altlastenklärung bzw. –sanierung benutzen zu lassen und damit deren Durchführung, nämlich einen Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leisten, erheblich zu erschweren bzw. unmöglich zu machen.</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><u>18.2.2 BBK-Flächen</u> Im Geltungsbereich sind aktuell keine Flächen im Bodenbelastungskataster (BKK) eingetragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Information war bereits Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.</p>

			<p><u>18.2.3 Ergebnisse weiterer Bodenuntersuchungen,</u> <u>- Kinderspielflächen und Wohngebiete</u> Bei einer Freifläche, Gr. Präsidentenstr. 6, die zur Zeit der Beprobung eine Baustelle darstellte, würde sich eine Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohnnutzung ergeben, sofern die Fläche unversiegelt bleibt.</p>	<p>Sofern hier Kinderspielflächen entstehen, müssen diese Grundstücke weiter sondiert werden. Dies kann auch bei Umnutzungen und/ oder Entsiegelungsmaßnahmen für andere beprobte und auch für die nicht beprobten Flächen gelten. Unstrittig jedoch ist, dass die geplanten Gebietsfestsetzungen auch aus Sicht des gesundheitlichen Umweltschutzes möglich sind und unmittelbare Gefahren aus den Untersuchungsergebnissen nicht ableitbar sind. Dies gilt umso mehr, als die Wohnnutzung und auch die Nutzung der Freiflächen bereits vor Festsetzung des Bebauungsplans uneingeschränkt planungsrechtlich zulässig ist.</p>
			<p><u>18.2.4 Weitere Anhaltspunkte der historischen Nutzungsrecherche</u> Im Geltungsbereich wurden bereits Grundstücke orientierend untersucht. Auf Grund der Nutzungshistorie und der Erfahrungen mit vorgefundenen Kontaminationen lassen sich insbesondere Bodenluftkontaminationen durch flüchtige Stoffe wie BTEX und LCKW bei nicht untersuchten Grundstücken nicht ausschließen. In diesem Zusammenhang werden seitens des Umweltamtes in den verbliebenen Bereichen des nicht untersuchten Plangebiets auf Grundlage der Nutzungshistorie weitere Grundstücke mit ehemaligen gewerblichen Nutzungen aufgeführt, die ggf. altlastenverdachtsbehaftet sein könnten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nennung weiterer ggf. altlastenverdachtsbehafteter Grundstücke beruht auf zurückliegenden gewerblichen Nutzungen. Diese haben offensichtlich jedoch zu keinem Zeitpunkt die ausgeübte tatsächlichen Nutzung in Frage gestellt. Auch in Folge der orientierenden Untersuchungen wurde keines der untersuchten Grundstücke für die darauf befindliche Nutzung gesperrt bzw. als dringend sanierungsbedürftig angemahnt. Ebenso hat die bisherige Registrierung bekannter bzw. bekannt gewordener Verunreinigungen nicht dazu geführt, dass die Aufgabe der ausgeübten Nutzungsart gefordert wurde. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereichs keine veränderte Art der Nutzung festgesetzt werden, die der derzeitigen planungsrechtlichen Beurteilung der Grundstücke entgegen steht. 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 Bevölkerung auf</p>

				den genannten Grundstücken wurden vom Umweltamt des Bezirks Mitte keine Hinweise auf potenzielle Gesundheitsgefährdungen mitgeteilt; so dass davon ausgegangen wird, dass auf den Grundstücken keine erheblichen Bodenverunreinigungen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.
			<u>18.2.5 Einschränkungen der Bewertung</u> Die vorgenommenen Bewertungen der Gefahrensituation gelten nicht bei Änderung der Nutzungsart und Nutzungsinintensität, bei Umbaumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden und auf den Außenflächen sowie bei und nach künftigen Bauvorhaben auf dem jeweiligen Grundstück.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch entsprechenden Zusatz in die Begründung aufgenommen.
			Wegen Wegfalls der Prüfpflicht für das Baunebenrecht im Genehmigungsverfahren ist es Aufgabe des Bauherrn, die Altlastenuntersuchungen, die Sanierungsschritte sowie die Nutzungs- und Beschränkungsmaßnahmen von sich aus umzusetzen. In diesem Zusammenhang wird die Ergänzung der Begründung mit Angaben zur Einschätzung der Altlastensituation angeregt.	Im Falle der Bebauung bzw. Umnutzung der Grundstücke ist sichergestellt, dass durch die Regelungen der §§ 53 und 58 BauO Bln die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Der Anregung nach Ergänzung der Begründung wird gefolgt.
19	Bau- und Wohnungsaufsichtsamt	Keine Stellungnahme		
20	Vermessungsamt	Keine Stellungnahme		Keine Stellungnahme erforderlich ,da Verm den Reinform gezeichnet hat.
21	BA Mitte, Abt. Stadtentwicklung, Straßen- u. Grünflächenamt	08.11.06	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen.
			Hinweise: <i>Zu 1.2.3.9 Sonstige planerische Vorgaben</i> Die Untersuchungen sollten in zeitlich logischer Abfolge dargestellt werden. Des Weiteren sollte unterschieden werden zwischen reinen Untersuchungen und Beschlüssen. So wurde das Verkehrs- und Gestaltungskonzept von der BVV Mitte am 03.03.2004 beschlossen, der Lärminderungsplan liegt dagegen bisher nur als Entwurf vor.	Den vorgebrachten Hinweisen wird durch Ergänzung bzw. Korrektur der Begründung gefolgt.

			<p><i>Verkehrssituation in der Spandauer Vorstadt</i> Hier sollte in Abs. 2 auch das durch das BA Mitte beauftragte Gutachten zur Parkraumbewirtschaftung und der daraus folgende BVV-Beschluss aufgeführt werden (textl. Zusammenfassung siehe Anlage).</p>	
			<p><i>Zu III. Umweltbericht – Verkehrsstudie und Lärmminde- rungsplanung</i> Die unter 1. und 2. angegebenen Straßenkategorien werden als falsch angesehen. Daher bestehen auch Zweifel, ob die aufgeführte Schlussfolgerung zur Ausweisung von Bauflächen gem. dieser Straßenkategorie möglich ist.</p> <p>Als Ergebnisse sollten die veröffentlichten Texte verwendet werden (Faltblatt Verkehrs- u. Gestaltungskonzept, siehe Anlage). Die Kategorien 1. und 2. sollten gestrichen werden.</p>	
22	Frauenbeirat Stadtplanung im Bezirk Mitte	28.11.06	<p>Auch im Mischgebiet sind wesentlich das Wohnen störende Gewerbebetriebe unzulässig. Wir sind der Auffassung, dass hier Schankwirtschaften auch nur als Ausnahme zugelassen werden sollten.</p>	<p>Mittels des B-Plans erfolgt die Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften auf das EG und UG. Eine weitere Einschränkung dieser Betriebe im MI entspricht nicht der vorzufindenden Gebietsstruktur und ist nicht hinreichend begründbar.</p>
			<p>Generell wird angezweifelt, ob der Schutz der Bewohnenden vor weiterer Verlärmung, vor Ausdehnung von Schankwirtschaften und großen Strömen von Besuchenden ausreicht. Schon jetzt ist die Ertragbarkeit für die Bewohnenden überschritten, da insbesondere die schmalen Straßen und Gehwege einen starken Andrang von Besuchenden, verursacht durch eine hohe Dichte von Gaststätten mit Nutzung des öffentlichen Straßenraums, baulich nicht zulassen. Auch die großen Straßen, wie Oranienburger und Rosenthaler Straße, sind derzeit schon übernutzt.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Sicherung einer verträglichen Entwicklung der im Gebiet existierenden historisch gewachsenen Nutzungsstruktur. Unter Berücksichtigung aller einzustellenden Belange erfolgt u.a. die Einschränkung bestimmter Betriebe bzw. Nutzungen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Stärkung der Gebietsentwicklung. Neben den gewollten positiven Effekten hat die bestehende Nutzungsstruktur aber auch einschränkende Auswirkungen sowohl auf die Wohn- als auch auf die gewerblichen Nutzungen.</p>
			<p>Einer weiteren Verlärmung und Ausdehnung von Schankbetrieben sollte durch die Planung entgegengewirkt werden. Es</p>	<p>Mittels des B-Plans erfolgt die Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften auf das EG und UG.</p>

			wird angeregt, auch für die Mischgebiete eine textliche Festsetzung mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schankwirtschaften aufzunehmen.	Eine weitere Einschränkung dieser Betriebe im MI entspricht nicht der vorzufindenden Gebietsstruktur und ist nicht hinreichend begründbar. Die vorrangig dem Wohnen dienenden Bereiche sind durch die Festsetzung als WA deutlich geschützt. U.a. zum Schutz der vorrangig dem Wohnen dienenden Bereiche wird innerhalb der Spandauer Vorstadt eine Abstufung der Störfaktoren durch entsprechend gestaffelte Ausweisung von Baugebieten bzw. Nutzungsarten angestrebt.
			Der Wohnanteil sollte mindestens gesichert werden. Die Lage im Zentrum Berlins und die gute Verkehrsanbindung machen die Spandauer Vorstadt zu einer hervorragenden Wohnlage – mit Ausnahme der derzeit schlechten Möglichkeit der Versorgung mit Lebensmitteln. Ein Wegzug von Bewohnenden aus der noch belebten Innenstadt Berlins wäre als Resultat der Nichtbeachtung der Bedürfnisse der Bewohnenden fatal.	Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen grundsätzlich auch der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und damit dem Erhalt der Spandauer Vorstadt als Wohnquartier. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan handelt, in dem keine Regelungen zur baulichen Dichte getroffen werden, ist die Festsetzung von Wohnanteilen nicht praktikabel, da hier eine Bezugsgröße fehlt.
23	BA Mitte, Abt. Stadtentwicklung, FB Denkmalschutz	06.12.06	Keine grundsätzlichen Bedenken. Hinweis: <i>Nachrichtliche Übernahme</i> Es sollte heißen: „Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ... „Spandauer Vorstadt“ in der Denkmalliste Berlin eingetragen ist.“	Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen. Dem vorgebrachten Hinweis wird durch Korrektur von Planzeichnung und Begründung gefolgt.
24	SenStadt IV C	ohne Datum	Die textlichen Festsetzungen sind in der Tendenz gegenüber den bisherigen weniger einschränkend, werden aber in Hinblick auf die Durchsetzungsfähigkeit der B-Pläne akzeptiert. Inhaltlich stellen die Änderungen keine Verbesserung dar, sondern führen zu einer Verlagerung der Probleme in die Genehmigungspraxis, erhöhen somit den zukünftigen bürokratischen Aufwand. Die zusätzlichen Regelungen zum oberirdischen Parken werden ausdrücklich begrüßt. Es handelt sich um die Überführung der sanierungsrechtlichen Praxis in dauerhaftes Recht. (...) Die Straßen der Spandauer Vorstadt sind für Berlin extrem schmal. Sie bieten daher in der Regel kaum	Die Stellungnahme wird im Grundsatz als positive Bewertung der vorliegende Planung verstanden und somit als Zustimmung zur Kenntnis genommen. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat zum Ziel, die bisherige über das Sanierungsrecht abgesicherte planungsrechtliche Steuerung der Gebietsentwicklung auch nach der Entlassung des Gebiets aus dem Sanierungsrecht zu gewährleisten. Eine Weiterführung der bisherigen Genehmigungspraxis ist nach der Entlassung aus dem Sanierungsrecht nicht mehr möglich.

			<p>Aufenthaltsräume oder Platz für Stadtgrün (Bäume etc.). Das Gebiet ist mit öffentlich zugänglichen Freiflächen deutlich unterversorgt, so dass den privaten Freiflächen in Hinblick auf die Versorgung mit innerstädtischem Grün, Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen eine erhöhte Bedeutung zukommt. Dem Bedürfnis auf ausreichende Versorgung mit Kfz-Stellplätzen für Anwohner ist die Gemeinde durch die bevorrechtigenden Regelungen im Rahmen der Parkraumbewirtschaftung nachgekommen.</p> <p>Zusammenfassend werden die in der Auslegung befindlichen sechs Bebauungspläne I-B 5a, b, e, m, t und u ausdrücklich positiv beurteilt und es wird auf die erhebliche Dringlichkeit deren Festsetzung hingewiesen, da die bisherige Praxis der Steuerung durch das besondere Städtebaurecht ab Anfang des Jahres 2008 infolge der geplanten Aufhebung der Festsetzung als Sanierungsgebiet entfallen wird. Die negativen Folgen für die städtebauliche Entwicklung ohne die Regelungen des I-B5 sind bereits wiederholt in Fällen von Einzelentlassungen nach § 163 BauGB deutlich geworden.</p> <p>Der B-Plan I-B5e weist keine veränderten Festlegungen hinsichtlich der Nutzungskategorien auf. Die dargestellte Festlegung wird befürwortet.</p>	
			<p><i>Korrekturhinweise Begründung</i></p> <p>Auf S. 6 werden als Grundstückseigentümer der Liegenschaftsfonds Berlin und die Jewish Claims Conference genannt. Nach unserem Kenntnisstand sind die betreffenden Grundstücke verkauft (Aufbau-Verlag, privat).</p> <p>Die Lage im Gebiet wird auf S. 5 als südöstlich, auf S. 12 als südlich bezeichnet.</p>	Den vorgebrachten Korrekturhinweisen bzgl. der Begründung zum Bebauungsplan wird gefolgt.
25	SenStadt –VI S1-	Keine Stellungnahme		
26	SenBildungJugSport IV C	Keine Stellungnahme		Es wurden nur für die betroffenen B-Pläne (I-B5b und I-B5m) Stellungnahmen abgegeben.
27	BA Mitte Abt. Wilmmo – GDM –	07.11.06	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen.

28	Abt. Wilmmo LuV Wirtschaft	Keine Stellungnahme		
29	Abt. GesSozWohnen LuV Gesundheit	31.10.06	Seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes. Diese Einschätzung ist nach Kenntnisnahme der Stellungnahme des LuV Umwelt und Natur, Fb. Umwelt vom 11.01.2007 (s. Lfd. Nr. 18) im Rahmen der Beteiligung der Behörden erneut durch die Abt. GesSozWohnen-LuV Gesundheit bestätigt worden.	Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen.
30	Abt. JugFin LuV Jugend	Keine Stellungnahme		
31	Abt. BiKu LuV Schule und Sport	01.12.07	Keine Einwände.	Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen.
32	Abt. BiKu LuV Kultur	Keine Stellungnahme		
33	Ev. Kirche Berlin-Brandenburg	Keine Stellungnahme		
34	Jüdische Gemeinde zu Berlin	Keine Stellungnahme		
35	Israelitische Synagogengemeinde Adass Jisroel	Keine Stellungnahme		
36	SenStadt I C2 (öffentliche Grünflächen)	Keine Stellungnahme		Nur Stellungnahme zum betroffenen B-Plan I-B5m

Berlin, den 30. Mai 2007

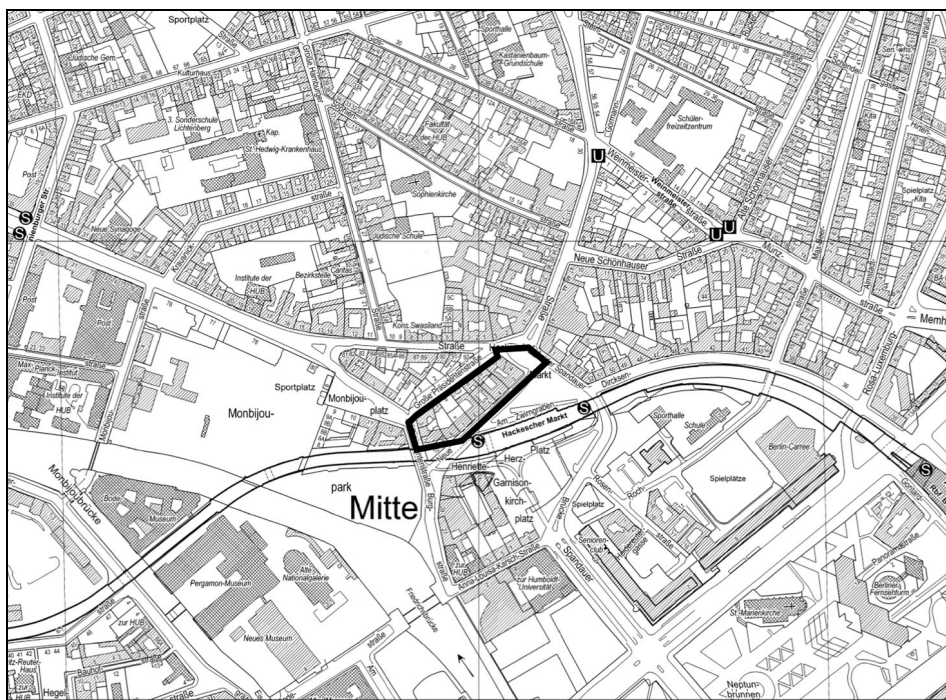
gez. Gothe

Gothe
Bezirksstadtrat

Begründung zum Bebauungsplan I-B5e (Spandauer Vorstadt)

für die Grundstücke Hackescher Markt 4, Neue Promenade 3-9,
Kleine Präsidentenstraße 1/3 und Große Präsidentenstraße 4-10

im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte



gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

Berlin, 30. Mai 2007

A.	BEGRÜNDUNG	4
I.	Planungsgegenstand	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2.	Plangebiet.....	4
2.1	Lagebeschreibung	4
2.2	Bestand / Ausgangssituation.....	5
2.2.1	Spandauer Vorstadt allgemein	5
2.2.2	Baulicher Bestand im Geltungsbereich.....	6
2.2.3	Erschließung	6
2.2.4	Eigentumsverhältnisse.....	6
2.2.5	Technische Infrastruktur/ Leitungen	7
2.2.6	Boden / Altlasten	7
2.2.7	Ökologie / Freiflächen.....	8
2.3	Planerische Ausgangssituation	9
2.3.1	Bestehendes Baurecht / angrenzende Bebauungspläne	9
2.3.2	Flächennutzungsplanung / sonstige vorbereitende Bauleitplanung	9
2.3.3	Natur und Landschaft	10
2.3.4	Stadtentwicklungsplanung	10
2.3.5	Bereichsentwicklungsplanung.....	11
2.3.6	Zentraler Bereich	11
2.3.7	Besonderes Städtebaurecht	11
2.3.8	Denkmalschutz	12
2.3.9	Sonstige planerische Vorgaben	15
II.	Planinhalt	17
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	17
2.	Intention des Plans	18
3.	Wesentlicher Planinhalt	19
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
3.1.1	Mischgebiet	19
3.1.1.1	Begrenzung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet	19
3.1.1.2	Ausnahmsweise Zulässigkeit sowie Einschränkung sonstiger Gewerbebetriebe bzw. Vergnügungsstätten im Mischgebiet.....	20
3.1.1.3	Ausschluss unverträglicher Nutzungen im Mischgebiet	21
3.1.2	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	21
3.2	Immissionsschutz.....	21
3.3	Sonstige Festsetzungen.....	22
3.4	Nachrichtliche Übernahme	22
3.5	Hinweise	22
4.	Abwägungsbelange	22
4.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	23
4.2	Belange der Wirtschaft und des Verkehrs.....	23
4.3	Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Umweltschutzes	24
4.4	Belange des Denkmalschutzes, des Erhaltungsgebiets und des Sanierungsgebiets „Spandauer Vorstadt“	24
4.5	Private Belange.....	24
4.6	Ergebnisse förmlicher Beteiligungsverfahren	25
4.6.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	25
4.6.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	25
4.6.3	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	26
III.	Umweltbericht	34
1.	Einleitung	34

2.	Umweltauswirkungen	37
3.	Zusätzliche Angaben / allgemein verständliche Zusammenfassung	38
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	40
1.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	40
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	40
3.	Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und die soziale Infrastruktur	41
4.	Auswirkungen auf den Verkehr	41
5.	Ordnungsmaßnahmen	41
6.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	41
IV.	Verfahren	41
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	41
2.	Aufstellungsbeschluss	42
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	42
4.	Blockweise Teilung des Bebauungsplans I-B5.....	43
5.	Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB	43
6.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	43
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	43
8.	BVV-Beschluss zum Bebauungsplan	44
9.	Rechtsprüfung	44
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	44
C.	ANHANG	45
	Textliche Festsetzungen	45

A. BEGRÜNDUNG

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Durchführung von Bebauungsplanverfahren (hier I-B5e) innerhalb der Spandauer Vorstadt ist erforderlich, um die vorhandene Nutzungsmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen unter Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch langfristig nach der Entlassung des Gebiets aus der Sanierung sicherzustellen.

Seit Beginn der 1990er Jahre hat sich innerhalb der Spandauer Vorstadt ein deutlicher Wandel vollzogen. Vor der Wiedervereinigung - mit Ausnahme des Bereichs um die Sophienstraße - von Verfall, Flächenabriss und Überformung durch industriellen Wohnungsbau bedroht, hat sich das Gebiet innerhalb weniger Jahre zu einem weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Szeneviertel und attraktivem Wohnstandort entwickelt. Der besondere Reiz der Spandauer Vorstadt liegt neben der einzigartigen städtebaulichen Prägung vor allem in der kleinteiligen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen, kulturellen und touristischen Angeboten sowie den zahlreichen Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten.

Die Gewährleistung des Erhalts der prägenden ausgewogenen Nutzungsmischung und die Bewältigung von Konflikten wurde bisher auf Grundlage des Sanierungsrechts in Übereinstimmung mit den in der Öffentlichkeit diskutierten und durch die Bezirksverordnetenversammlung Mitte beschlossenen Sanierungszielen geregelt. Im Ergebnis dieser städtebaulichen Steuerung ist das heutige attraktive und wirtschaftlich gesunde Stadtquartier entstanden.

In den kommenden zwei Jahren soll die Entlassung der Spandauer Vorstadt aus dem Sanierungsrecht erfolgen. Bereits an den gegenwärtigen juristischen Auseinandersetzungen und Umnutzungsanträgen von Wohnen in Gewerbe, insbesondere auf Grundstücken, für die bereits eine Einzelentlassung aus der Sanierung erfolgte, lässt sich das nach der Gebietsentlassung entstehende Konfliktpotenzial ablesen.

Ziel der Planung ist es daher, die gegenwärtige Balance zwischen den vorhandenen Nutzungen langfristig zu sichern. Wegen der städtebaulichen Besonderheit des Gebiets, das gekennzeichnet ist vom unmittelbaren Nebeneinander von Nutzungen, die ohne verbindliche Regelungen nicht miteinander verträglich wären, ist zur Umsetzung der verfolgten Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Damit wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen für die Bewahrung schützenswerter Strukturen sowie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des innerstädtischen Wohn- und Arbeitsstandortes Spandauer Vorstadt, auch nach der Entlassung aus der Sanierung.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung

Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Citybereich von Berlin. Die Entfernung zur Kerngebietszone des Alexanderplatzes beträgt ca. 600 m, der Hackesche Markt liegt in unmittelbarer Nachbarschaft, der Straßenzug Unter den Linden ist ebenfalls ca. 600 m entfernt.

Die Spandauer Vorstadt ist durch den öffentlichen Nahverkehr sehr gut erschlossen. In Nord-Süd-Richtung verläuft unterirdisch die S-Bahn mit den Linien S1, S2, S25 und S26. In

Ost-West-Richtung wird das Gebiet durch den Stadtbahnviadukt mit den S-Bahnlinien S3, S5, S7, 75, S9 tangiert. Im östlichen Teil durchquert die U-Bahnlinie U8 unterirdisch das Gebiet, westlich angrenzend verläuft die U-Bahnlinie U6 in Nord-Süd-Richtung. Neun Linien der Straßenbahn verknüpfen das Quartier mit dem Tram-Bahn-Netz der östlichen Stadthälfte. Diverse Buslinien erschließen das Gebiet tags und nachts, der Endknoten der Nachtbusse liegt in unmittelbarer Nähe.

Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5e umfasst den gesamten statistischen Block 100 018 im südlichen Bereich des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt und hat eine Größe von etwa 0,8 ha. Er liegt unmittelbar westlich des S-Bahnhofs Hackescher Markt und wird begrenzt durch den Hackeschen Markt im Norden, die Neue Promenade im Osten, das Stadtbahnviadukt sowie die Kleine Präsidentenstraße im Süden und die Große Präsidentenstraße im Westen.

Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich am vorhandenen Straßenblock. Dadurch können die zu sichernden Bebauungsplaninhalte optimal mit den blockbezogenen Sanierungszielen abgestimmt werden.

2.2 Bestand / Ausgangssituation

2.2.1 Spandauer Vorstadt allgemein

Bauliche Gestalt

Die Spandauer Vorstadt tritt als dicht bebauter innerstädtischer Quartier mit Altstadtcharakter in Erscheinung, dessen Straßenraster und Blockstruktur auf die Stadterweiterung zu Anfang des 18. Jahrhunderts zurückgeht.

Das Gebiet ist geprägt durch die unregelmäßige Parzellierung, das unterschiedliche Baualter der Gebäude und die differenzierte Nutzungsstruktur. Die Geschossigkeit variiert von zweigeschossigem Altbau bis hin zu sieben- bis achtgeschossigem Neubau. Die dicht bebauten Blöcke mit geschlossenen Blockrändern sind z.T. immer noch durch kriegsbedingte Baulücken und Einfachbauten unterbrochen. Ein Blick in die Höfe eröffnet differenziert gegliederte Räume. Durchgänge und Fußgängerpassagen ergänzen die bauliche Vielfalt.

Im Zuge der Sanierung wurde während des letzten Jahrzehnts der Altbaubestand weitestgehend modernisiert und teilweise durch Neubauten ergänzt, wodurch die Spandauer Vorstadt als attraktives Altstadtquartier mit modernem Wohnstandard entwickelt werden konnte.

Nutzungsstruktur

Das Gebiet ist nutzungsstrukturell stark durchmischte. Auf engem Raum stehen Bereiche mit hohem Wohnanteil neben stark gewerblich geprägten Bereichen, Einrichtungen mit überörtlicher Verwaltungsfunktion, kulturellen und Bildungseinrichtungen sowie sozialen, kirchlichen, sportlichen und gesundheitlichen Nutzungen.

Neben der überdurchschnittlichen Häufung von Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten existiert eine Vielzahl von Nutzungen, die auf den touristischen Bedarf abgestimmt sind (Galerien, Designerläden für Bekleidung, Schuhe, Möbel, Nippes, Andenken, etc.). Zudem sind u.a. mehrere kleinere und größere Filmproduktionsfirmen und Casting-Agenturen angesiedelt.

Läden mit Waren des täglichen Bedarfs, die der Versorgung der Anwohner dienen, sind dagegen unterrepräsentiert.

Grünflächen

Der Versorgungsgrad mit wohnungsnahen Grünflächen beträgt - unter anteiliger Einbeziehung des Monbijouparks - nur etwa 52 % des planerischen Richtwertes¹⁾.

Freiflächen

Mit einem Defizit von ca. 40 % des Richtwertes des Kinderspielplatzgesetzes (Stand 2004) ist die Spandauer Vorstadt im öffentlichen Spielplatzbereich deutlich unterversorgt. Im privaten Bereich besteht mit ca. 80 % ein noch höheres Defizit (Stand 2002)¹⁾. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten, fehlender Potenzialflächen und einer geringen Zahl von Abrissmaßnahmen (Erhaltungssatzung) ist von einer Verbesserung der Freifächensituation nicht auszugehen.

2.2.2 Baulicher Bestand im Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans I-B5e ist baustrukturell gekennzeichnet durch eine 1 bis 7-geschossige (in der Mehrzahl 5 bis 7-geschossige) Bebauung verschiedener baulicher Entwicklungsstufen. Dabei wurde insbesondere in der letzten 15 Jahren die aufgrund der Kriegszerstörungen lückenhafte historische Bebauung durch umfangreiche Neubauten ergänzt. Das Verhältnis von Alt- zu Neubauten ist etwa gleich.

Der mittlere westliche Teil des Blocks wurde bisher stark geprägt durch das noch brach liegende Grundstück Große Präsidentenstraße 6 sowie die direkt daran anschließende eingeschossige Bebauung des Grundstücks Große Präsidentenstraße 7. Die beiden Grundstücke sind mittlerweile beräumt und befinden sich in Bauvorbereitung für eine Baulückenschließung. Der Bereich ist derzeit noch als städtebaulich ungeordnet zu bezeichnen und wirkt sich entsprechend negativ auf den Blockrand entlang der Großen Präsidentenstraße aus, der im übrigen Geltungsbereich vollständig geschlossen ist. Trotz des Wechsels von Alt- und Neubauten bietet der Block, mit Ausnahme des o.g. Bereichs, ein homogenes Erscheinungsbild.

2.2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen durch die bestehenden Straßenverkehrsflächen des Hackeschen Markts, der Großen Präsidentenstraße und der Kleinen Präsidentenstraße. Die Neue Promenade ist Teil des als Stadtplatz ausgestalteten Teils des Hackeschen Markts und daher nur eingeschränkt befahrbar.

Eine Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht durch den unmittelbar östlich des Geltungsbereichs gelegenen S-Bhf. Hackescher Markt sowie mehrere Straßenbahnlinien. Eine Anbindung an die Regionalbahn besteht mit dem Bahnhof Alexanderplatz in einer Entfernung von ca. 600 m.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind privaten Eigentümern zuzuordnen.

Sämtliche im Geltungsbereich liegenden Straßenverkehrsflächen sind im Eigentum des Landes Berlin.

¹⁾ Angaben lt. Stellungnahme des LuV Umwelt und Natur, Fb. Natur, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

2.2.5 Technische Infrastruktur/ Leitungen

Das Gebiet ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerks Berlin IV Scharnhorststraße, für das ein Sanierungskonzept zur Reduzierung des Schadstoffeintrags in die Gewässer erstellt wurde. Dadurch kann es erforderlich werden, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder durch andere Maßnahmen zurückzuhalten. Die Entscheidung über Einzelmaßnahmen ist in Abhängigkeit von den lokalen Bedingungen zu treffen.²⁾

Im Plangebiet befinden sich zudem Fernwärmeanlagen der Wärme Berlin.

Aufgrund des Verlaufs von Straßenbahnlinien auf dem Hackeschen Markt und in der Großen Präsidentenstraße finden sich innerhalb des Plangebiets Kabel- und Erdungsanlagen der Straßenbahnstromversorgung sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik und Anlagen der standardmäßigen Haltestellenverrohrung der Straßenbahn.

2.2.6 Boden / Altlasten

Vom Fachbereich Umwelt wird hinsichtlich der allgemeinen Situation für die Grundstücke im Geltungsbereich auf die Nutzungshistorie des historischen Katasters verwiesen.

Die im Jahr 1991 im Auftrag des Amtes für Umwelt und Natur durchgeführte historische Nutzungsrecherche dokumentierte nahezu für alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5e eine vielfältige Abfolge unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen, die in der Vergangenheit eine Bodenbelastung verursacht haben könnten.

Der Fachbereich Umwelt geht nicht grundsätzlich von einem Altlastenverdacht für das gesamte Plangebiet auf Grund der Vornutzungen sowie des Schadstoffeintrags in Folge von Kriegseinwirkungen (z.B. Aufschüttungen mit möglicherweise schadstoffbelastetem Bau- und Trümmerschutt) aus. Für jedes einzelne Grundstück wird nach Sichtung der vorhandenen Unterlagen entschieden, ob ein Altlastverdacht besteht.

Nach Aussage des Fachbereichs Umwelt kann auf Basis der bisher vorliegenden Untersuchungsergebnisse der nutzungshistorisch bedingt altlastenverdächtigen Grundstücke innerhalb der Spandauer Vorstadt jedoch davon ausgegangen werden, dass von den Verdachtsflächen keine Gefahren für die vorhandenen Nutzungen auf den Grundstücken ausgehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs I-B5e sind bisher keine Grundstücke im Bodenbelastungskataster (BKK) eingetragen.

Zur Bewertung der gegenwärtigen Altlastensituation ist festzustellen, dass trotz punktuell vorhandener leichter Überschreitungen der Einbau- bzw. Eingriffswerte in der Spandauer Vorstadt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sind und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet ist. Es besteht kein Handlungsbedarf im Sinne einer Gefahrenabwehr.

Laut Hinweis des Fachbereichs Umwelt lassen sich auf Grund der Nutzungshistorie und der Erfahrungen mit vorgefundenen Kontaminationen insbesondere Bodenluftkontaminationen durch flüchtige Stoffe wie BTEX und LCKW bei nicht untersuchten Grundstücken nicht ausschließen. In diesem Zusammenhang ergeben sich auf Grundlage der Nutzungshistorie weitere Grundstücke mit ehemaligen gewerblichen Nutzungen, die ggf. altlastenverdachtsbehaftet sein könnten. Eine orientierende Untersuchung des Geltungsbereichs I-B5e wurde diesbezüglich noch nicht vorgenommen.

²⁾ Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VIII D (Boden und Wasser) vom 01.11.2005 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Um eine Gefahrenabschätzung hinsichtlich Bodenluftkontaminationen vornehmen zu können, wurden innerhalb angrenzender Bereiche der Spandauer Vorstadt in den Jahren 2003/ 2005 sowohl für die im Bodenbelastungskataster eingetragenen Grundstücke als auch für weitere ausgewählte Grundstücke orientierende Untersuchungen des Oberbodens und der Kellerluft durchgeführt. In diesem Rahmen wurden punktuell leichte Überschreitungen der Einbau- bzw. Eingriffswerte festgestellt. Die Messergebnisse aus Bodenproben und Raumluftmessungen sind vom gesundheitlichen Umweltschutz bewertet worden³⁾. Danach ergibt sich im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne zur beabsichtigten Sicherung des bestehenden städtebaulichen Zustands der bestandsgeprägten Bereiche kein zwingendes weiteres Untersuchungs- oder Sanierungserfordernis. Es wurde festgestellt, dass keine Gefährdung für die Bewohner besteht. Die Messergebnisse sowie die Unbedenklichkeit wurde vom gesundheitlichen Umweltschutz im Rahmen der Behördenbeteiligung erneut bestätigt.⁴⁾

Für die Gebietsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gelten die gleiche Bewertungskriterien, da sie aus der vorhandenen Art der baulichen Nutzung auf Grundlage einer umfangreichen Bestandserfassung abgeleitet wurden. Die planungsrechtlich zu sichernden sensiblen Nutzungen - hier Wohnnutzung und die Nutzung der Freiflächen- sind bereits in den zu sichernden Dimensionen vorhanden und waren vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 34 BauGB uneingeschränkt planungsrechtlich zulässig. Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplans mit der vorhandenen Belastungssituation vereinbar.

Gleichwohl entstehen aus den Belangen des Bodenschutzes in der Spandauer Vorstadt besondere Anforderungen bei der Durchführung von Bauvorhaben, Umnutzungen und Entsiegelungen. Aufgrund der Vornutzungen und der bestehenden kleinteiligen Durchmischung von Wohnen, Arbeiten, Spielen, Sport, Kultur, Touristik etc. stellt sich die Belastungssituation auf den einzelnen Grundstücken sehr differenziert dar; lokale Bodenverunreinigungen können vorhanden sein.

Da mit der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 für viele Vorhaben ein Baugenehmigungsverfahren entfällt bzw. ein vereinfachtes Verfahren möglich ist, erhöht sich die Verantwortung für Bauherren und beauftragte Architekten und Ingenieure in Bezug auf die Einhaltung des Bodenschutzgesetzes. Vor baulichen und gestalterischen Veränderungen auf dem Grundstück (Änderung der Nutzungsart und Nutzungsintensität, bei Umbaumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden und auf den Außenflächen) sind durch Nachfrage beim Umweltamt konkrete, ggf. bestehende Verdachtsmomente zu erkunden und geeignete Maßnahmen abzustimmen. Auf Grundlage der bereits bei den durchgeführten Bauvorhaben in der Spandauer Vorstadt gesammelten Erfahrungen kann eingeschätzt werden, dass diese ggf. erforderlichen Maßnahmen in einem wirtschaftlich vertretbarem Rahmen liegen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Belange des Bodenschutzes den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

2.2.7 Ökologie / Freiflächen

Die Freiräume des Plangebiets beschränken sich auf die teilweise durch die bestehende Bebauung bzw. begrünte Tiefgaragen gebildeten Hofflächen, die je nach Lage im Block bzw. aufgrund ihres Bebauungsgrades stark differierende Quantitäten aufweisen. So sind die Grundstücke Große Präsidentenstraße 6/7 derzeit durch umfangreiche Freiflächen ge-

³⁾ Stellungnahmen Ges 1 1300 vom 22. April 2004 sowie vom 14. Dez. 2006.

⁴⁾ Die Einschätzung ist nach Kenntnisnahme der Stellungnahme des LuV Umwelt und Natur, Fb. Umwelt vom 11.01.2007 im Rahmen der Beteiligung der Behörden erneut durch die Abt. GesSozWohnen, LuV Gesundheit, bestätigt worden.

kennzeichnet. Diese sind jedoch lediglich ruderal bewachsen und werden bei Bebauung entsprechend reduziert werden bzw. vollständig entfallen.⁵⁾

Entsprechend der quantitativen Differenzierung stellen sich die einzelnen Grundstücke auch hinsichtlich ihrer Aufenthalts- und Wohnqualitäten sehr unterschiedlich dar, so dass sich im Gebiet sowohl vollständig versiegelte Freiräume als auch qualitativ hochwertig gestaltete Höfe finden. Entsprechendes gilt für den Besatz mit Vegetation.

Die innerhalb der im Geltungsbereich gelegenen Straßenverkehrsflächen weisen keinen Baumbestand oder andere Grünflächen auf.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Bestehendes Baurecht / angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5e befinden sich insgesamt vier im Verfahren befindliche Bebauungspläne.

Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs I-B5e schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 1-8 für das Gelände zwischen Oranienburger Straße, Große Präsidentenstraße und Monbijouplatz an. Nördlich finden sich die beiden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan I-B5e stehenden generellen Bebauungsplanentwürfe I-B5m für das Gelände zwischen Sophienstraße, Rosenthaler Straße, Hackescher Markt, Oranienburger Straße und Große Hamburger Straße und I-B5u für das Gelände zwischen Neue Schönhauser Straße, Münzstraße, Rochstraße, Dircksenstraße, An der Spandauer Brücke und Rosenthaler Straße und einem Abschnitt der Dircksenstraße an. Östlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs I-51 für das Gebiet zwischen Hackescher Markt, An der Spandauer Brücke, Am Zwirngraben und Neue Promenade.

Darüber hinaus existiert für das südwestlich des Geltungsbereichs gelegene Areal des Monbijouparks der festgesetzte Bebauungsplan I-57 für das Gelände zwischen Oranienburger Straße Monbijouplatz und Monbijoustraße (festgesetzt am 21. Juni 2005).

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend liegen die planfestgestellten Bahnanlagen der Stadtbahn.

2.3.2 Flächennutzungsplanung / sonstige vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der aktuellen Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 29. Juni 2006 (ABl. S. 2426) stellt den Geltungsbereich I-B5e als gemischte Baufläche M2 dar. Darüber hinaus ist die südlich angrenzende Stadtbahntrasse als Bahnfläche U-, S-, Regionalbahn erfasst. Die Fläche des südwestlich des Geltungsbereichs gelegenen Monbijouparks ist als Grünfläche Parkanlage ausgewiesen.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen (Anlage zur AV-FNP vom 08. Sept. 2006, ABl. S. 3673) können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die Ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung entwickelt werden. Dies ist hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5e gegeben.

⁵⁾ Gemäß mit BA-Beschluss Nr. 112/95 zur Fortschreibung der Sanierungsziele für den Block 100 018 bestimmter Art und Maß der baulichen Nutzung.

Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsbereich Berlin – Brandenburg⁶⁾ stellt den Geltungsbereich als Siedlungsraum dar, so dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans hierzu in keinem Widerspruch stehen.

Planwerk Innenstadt

Im Planwerk Innenstadt, das am 18. Mai 1999 vom Berliner Senat beschlossen wurde, sind die vorhandene Baulücke Große Präsidentenstraße 6 sowie das daran anschließende, lediglich eingeschossig bebaute Grundstück Große Präsidentenstraße 7 als bestehende Planung zur baulichen Ergänzung des Blockrandes gekennzeichnet.

2.3.3 Natur und Landschaft

Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Vgl. III. Umweltbericht, Pkt. 1. b) Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet (S. 34f).

Landschaftsplan I-L-2

Vgl. III. Umweltbericht, Pkt. 1. b) Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet (S. 34f).

2.3.4 Stadtentwicklungsplanung

StEP Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) wurde vom Berliner Senat am 10. August 1999 beschlossen. Die dazu erarbeitete Karte stellt den Geltungsbereich als prioritären Raum zur Bestandsentwicklung dar, mit Baujahr der Gebäude überwiegend bis 1948. Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb eines Gebiets für intensive Stadterneuerung (Sanierungsgebiete der 9. RVO bis 11. RVO).

StEP Gewerbe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im StEP Gewerbe von 1999 nicht gesondert gekennzeichnet.

StEP Zentren 2020 (StEP Zentren 2)

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. März 2005 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2 beschlossen. Ein Kernpunkt des Stadtentwicklungsplans ist die Stärkung und attraktive Gestaltung der städtischen Zentren. Dieses Ziel soll in erster Linie über eine Qualitätssteigerung der bestehenden Zentren und Einkaufsstraßen erreicht werden, weniger über einen reinen Flächenzuwachs. Mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 werden zugleich die Inhalte und Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Zentren und Einzelhandel (StEP Zentren 1) aktualisiert.

Im Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 werden die Bereiche des Alexanderplatzes, der Friedrichstraße bis zum Potsdamer Platz/ Leipziger Platz als Zentrumsbereichskerne innerhalb des Zentrumsbereichs Historische Mitte gekennzeichnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5e liegt innerhalb des Zentrumsbereichs.

⁶⁾ Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin – Brandenburg (LEP eV), GVBl. Nr. 7 vom 20.03.1998, S.38.

StEP Verkehr – mobil 2010 -⁷⁾

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr wurde am 08. Juli 2003 vom Berliner Senat beschlossen. Eine Aufgabe des StEP Verkehr ist die Entlastung der Stadträume innerhalb des S-Bahnringes, insbesondere der „historischen Mitte“, vom Pkw-Verkehr. Dies dient der Aufwertung des Lebensraumes Innenstadt und soll zur Verbesserung der Bedingungen des nichtmotorisierten Verkehrs und des Wirtschaftsverkehrs genutzt und dauerhaft gesichert werden. In einzelnen Netzplänen werden die jeweiligen strategischen Zielvorstellungen der betreffenden Bereiche genannt und detailliert dargestellt.

Für das Bebauungsplangebiet I-B5e sind u.a. die Oranienburger Straße, die Rosenthaler Straße und die Straße An der Spandauer Brücke als Ergänzungsstraßen (Straße mit besonderer Bedeutung) gekennzeichnet. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone für die Entlastung von großräumigem und innerstädtischem Durchgangsverkehr. Im Teilplan Parkraumbewirtschaftung ist der Bereich als Teil eines vorhandenen Bewirtschaftungsgebiets gekennzeichnet. Im Teilplan Geschwindigkeitskonzept sind der Geltungsbereich sowie sein näheres städtebauliches Verflechtungsgebiet - mit Ausnahme der Straßen des übergeordneten Straßenverkehrsnetzes (Oranienburger Straße, Rosenthaler Straße und Neue Schönhauser Straße) - als bebaute Stadtgebiete außerhalb des übergeordneten Straßennetzes (Tempo-30-Zone) gekennzeichnet. Die Bereiche um den Hackeschen Markt und der Monbijouplatz sind ebenfalls als Tempo-30-Zonen dargestellt.

Weitere Ausbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen des bestehenden Straßen-, ÖPNV- und Regionalbahnnetzes sind nicht geplant.

2.3.5 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP), von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) am 18. November 2004 beschlossen, weist den Geltungsbereich als Mischgebiet aus. Entlang der östlichen und nördlichen Blockkanten ist die Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion im Gesamtzusammenhang des Bereichs Hackescher Markt vorgesehen. Der östlich an den Geltungsbereich angrenzende, dem S-Bahnhof vorgelagerte und als Stadtplatz ausgestaltete Teil des Hackeschen Markts ist als Fußgängerbereich, öffentlicher Platz gekennzeichnet.

Diesen bezirklichen Planungszielen wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5e gefolgt.

2.3.6 Zentraler Bereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des Zentralen Bereichs, in dem sich Parlaments- und Regierungseinrichtungen befinden.

Planung, Entwurf und Bau der Straßen im Zentralen Bereich sind Aufgabe der Hauptverwaltung. Somit werden Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt.

2.3.7 Besonderes Städtebaurecht

Sanierungsgebiet „Spandauer Vorstadt“, Rahmenplan 2003

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt, das mit der 9. Verordnung zur Festlegung von Sanierungsgebieten des Senats von Berlin vom 21. September 1993 (veröffentlicht im GVBL vom 08. Oktober 1993, S. 403) festgesetzt wurde.

⁷⁾ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.), mobil 2010 - Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin, Berlin, Juli 2003.

Sanierungsziel bei der Aufstellung war der Erhalt der Spandauer Vorstadt als innerstädtischer Wohnort und die qualitative Anpassung der Wohnverhältnisse an die heutigen Standards.

Mit dem Rahmenplan 2003 (Beschluss über die Fortschreibung des Rahmenplans für das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt, Beschluss-Nr. 462 vom 01. April 2003) und im Rahmen von Blockkonzepten erfolgte eine Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele.

Im Rahmenplan 2003 für das Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt werden die grundstücksbezogenen Sanierungsziele innerhalb des Geltungsbereichs I-B5e folgendermaßen dargestellt:

- für die Grundstücke im mittleren Bereich des Blockes eine überwiegende Gewerbenutzung,
- für die beiden Kopfbereiche überwiegende Wohnnutzung.

Erhaltungsgebiet

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Spandauer Vorstadt wurde eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt) erlassen und am 25. Juni 1993 (GVBl. S 261) veröffentlicht.

Die besonders schützenswerte städtebauliche Gestalt der Spandauer Vorstadt basiert vor allem auf der heute noch klar ablesbaren städtebaulichen Entwicklung auf dem historischen Stadtgrundriss. Kennzeichnend ist das unregelmäßige Straßensystem und die daraus resultierende vielfältige Gestalt der Blockzuschnitte.

2.3.8 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5e liegt im südlichen Randbereich der Spandauer Vorstadt, deren Grenzen durch das gleichnamige Denkmalensemble beschrieben werden. Die Spandauer Vorstadt ist zwar wesentlich jünger als z.B. das Viertel um die mittelalterliche Nicolaikirche, vermittelt aber durch ihr unregelmäßiges, auf historischen Wegverbindungen basierendes Straßennetz und die teilweise noch erhaltene kleinmaßstäbliche Bebauung vom Ende des 18. und Beginn des 19. Jahrhunderts ein einzigartiges und besonders schützenswertes Erscheinungsbild.

Historische Entwicklung

Bereits seit 1160 verlief die Wegverbindung zwischen Spandau und den Kaufmannsstädten Berlin und Cölln nördlich der Spree. Mit der Errichtung der mittelalterlichen Mauer (1319 vollendet) um das Viertel um die Marienkirche wurden die verschiedenen Wege - u.a. auch die zu den sich auf dem Barnim entwickelnden Bauerndörfern - am Spandauer Tor gebündelt. Noch heute sind die aus verschiedenen Richtungen kommenden und sich am Hackeschen Markt treffenden Straßen im Stadtplan zu erkennen.

Ab 1658 ließ Kurfürst Friedrich Wilhelm ("Großer Kurfürst") nach den Plänen Memhardts Berlin in eine Festung verwandeln, deren abgewinkelte Gräben und Bastionen ebenfalls noch heute an Straßenführungen und Grundstücksgrenzen in der Spandauer Vorstadt ablesbar sind (Rosenthaler/ Neue Schönhauser Straße, Münzstraße, Parzellengrenzen der Dircksenstraße). Durch den Bau der Bastionen musste das Stadttor - ursprünglich in der Flucht Große Hamburger/ Kleine Präsidentenstraße bzw. Spandauer Straße gelegen - zur Straße An der Spandauer Brücke verlegt werden (bereits 1738 wurde die Festung wieder aufgelassen).

1672 wurde der jüdische Friedhof an der Großen Hamburger Straße begründet, weitere Friedhöfe wurden in der zunächst noch dünn besiedelten Vorstadt gegründet. Die dem jüdischen Friedhof benachbarte Sophienkirche war von einem Friedhof umgeben, 1705 stiftete der Stadthauptmann Christian Koppe einen Armenfriedhof, der Koppenplatz stellt den letzten nicht bebauten Teil des Friedhofes dar. 1722 kam der zur (kriegszerstörten) Garnisonskirche gehörende, teilweise erhaltene Garnisonsfriedhof dazu.

Ab 1690 vergab die Kurfürstin Land zur Ansiedlung. 1699 ließ der Große Kurfürst durch Generalfeldmarschall von Barfuss die Spandauer Vorstadt durch das Anlegen von Straßenzügen für die Bebauung erschließen, wobei man sich weitgehend an den vorhandenen Wegen orientierte. Um die nach Spandau führende Oranienburger Straße, die über Neuruppin nach Hamburg führende Große und Kleine Hamburger Straße und die zu den nahe gelegenen Dörfern Rosenthal und Schönhausen (Pankow) führenden Straßen, entwickelte sich die größte und wichtigste der Berliner Vorstädte.

1705 wurde im Verlauf der Linienstraße eine Palisade angelegt, die die Spandauer Vorstadt, Königstadt und Stralauer Vorstadt umschloss. In den Jahren 1732 bis 34 wurde die Palisade durch eine Mauer ersetzt, die ganz Berlin umschließende Akzisemauer, an deren Toren der Warenverkehr nach Berlin mit Zoll belegt wurde. 1780 wurde die Mauer zur Torstraße vorgeschoben, deren Namen sich von den vier Toren durch die Akzisemauer im Bereich der Spandauer Vorstadt herleitete. Die Mauer bestand bis ca. 1860.

Auf dem Gelände vor dem Spandauer Tor wurde der Hackesche Markt angelegt, benannt nach dem damaligen Stadtkommandanten von Hacke. Am Ende der Regierungszeit Friedrich II waren die Flächen der aufgelassenen Festung weitgehend bebaut, nur die Gräben bestanden noch weiter.

1712 wurde auf Drängen der zahlreich gewordenen Bevölkerung die Sophienkirche als Pfarrkirche für die Spandauer Vorstadt errichtet, eine Stiftung der Königin Sophie Luise. Der Turm wurde 1734 im Rahmen eines Stadtverschönerungsprogramms Friedrich Wilhelms I ("Soldatenkönig") hinzugefügt.

Nach dem Pogrom von 1572 hatte sich im 17. Jahrhundert in Berlin wieder eine jüdische Gemeinde gebildet, wenn auch unter Diskriminierung durch die jeweiligen Landesherrn. Ihr bevorzugtes Stadtviertel war nunmehr die Spandauer Vorstadt, wo sie zahlreiche jüdische Einrichtungen begründete.

Zu der für die Spandauer Vorstadt so typischen religiös-weltanschaulichen Gemengelage trug 1792 die Errichtung der Freimaurerloge bei, 1844 folgte noch die Gründung des katholischen St. Hedwig-Krankenhauses.

Die napoleonischen Kriege bedeuteten für die rege Bautätigkeit eine Zäsur, die erst 1820 beendet war. Die Landflucht des 19. Jh. führte in den Folgejahren zu einer Verdichtung der Bebauung. So wurde bereits um die Jahrhundertmitte der von Christian Koppe gestiftete Armenfriedhof, zwischen Kleiner Hamburger und Kleiner Auguststraße gelegen, bebaut. Lediglich die Fläche des heutigen Koppenplatzes wurde frei gehalten. Unter dem Druck der Landflucht entwickelte sich die Spandauer Vorstadt zu einem Elendsgebiet. Die dort herrschende Notlage wurde von Bettina von Arnim eindrücklich beschrieben, sie trug schließlich auch zur Revolution des Jahres 1848 bei.

Nach der Mitte des 19. Jahrhunderts entstanden aber auch repräsentative Gebäude wie u.a. die Synagoge, 1859 - 66 von Eduard Knoblauch und Friedrich August Stüler errichtet, sowie das Postfuhramt, 1875 - 81 nach Plänen von Carl Schatlo und Wilhelm Tuckermann erbaut. Erst nach dem Fall der Akzisemauer konnte sich Berlin weiter auf die Gebiete ausdehnen, die im Mittelalter einmal seine Feldmark darstellten. Die Ausdehnung der Stadt sollte durch den 1862 aufgestellten Hobrecht-Plan geregelt werden. Für die Spandauer Vorstadt ergaben sich daraus jedoch keine Konsequenzen, da im Plan das bestehende Straßennetz übernommen wurde.

Ein weiterer Verdichtungsschub wurde durch die Reichseinigung von 1871 ausgelöst. Zahlreiche Gebäude der ersten vorstädtischen Besiedlung von der Wende vom 18. zum 19. Jahrhundert wurden abgerissen und durch die typischen fünfgeschossigen Bauten der Gründerjahre ersetzt, häufig mit kleinen Fabriken in den Etagen der Seitenflügel und Quergebäude. Anders als in Vierteln, die während des Kaiserreichs erstmalig bebaut wur-

den, stehen in der Spandauer Vorstadt nunmehr unvermittelt hohe neben niedrigen Gebäuden, diese mit Brandwänden überragend, die üppigen wilhelminischen Fassaden neben den traufständigen klassizistischen Gebäuden. 1899 wurde auch der für Mannschaftsdienstgrade bestimmte Teil des Garnisonsfriedhofs zur Bebauung freigegeben.

Das Wachstum der Stadt machte ein modernes Verkehrsmittel erforderlich. 1882 konnte die auf Viaduktbögen durch das noch nicht bebaute Gelände der ehemaligen Festungsgräben geführte Stadtbahn endlich eingeweiht werden, der Hackesche Markt erhielt einen Bahnhof.

Die fortschreitende Industrialisierung zerstörte im Verlauf der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zunehmend die noch handwerklich geprägten Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Spandauer Vorstadt, was zu einer sozialen Abwertung des Viertels führte. Armutsflüchtlinge und verfolgte Juden aus Osteuropa siedelten sich an. Weitere Hilfsnetze außer dem der jüdischen Gemeinde entstanden, so z.B. das Handwerkerhaus in der Sophienstraße 18/ 18a oder das Volkskaffeehaus in der Neuen Schönhauser Straße 13 (ein Frühwerk Messels). Das Viertel entwickelte sich aber auch zu einem Schwerpunkt der Kriminalität und Prostitution.

Anfang des 20. Jahrhunderts hielt die Moderne ihren Einzug in die Spandauer Vorstadt. Beispiele im Plangebiet sind das Kaufhaus Wertheim in der Rosenthaler Straße (1903 durch Alfred Messel errichtet) und die Fassade des Eckgebäudes Neue Schönhauser Straße 10 / Rosenthaler Straße 46/47, eine wilhelminische "Mietskaserne", die im Stil der Neuen Sachlichkeit umgestaltet wurde. 1930 baute Alexander Beer für die jüdische Gemeinde in der Auguststraße 11 - 13 eine Mädchenschule.

Während der 20er Jahre eskalierten die Auseinandersetzungen zwischen KPD, NSDAP und Polizei. Nach der Machtergreifung wurden die sozialen Netzwerke zerschlagen, die darin engagierten Bewohner verfolgt, was schließlich in der Vertreibung und Ermordung der jüdischen Bewohner des Viertels kulminierte.

Die Bombenangriffe des II. Weltkrieges haben der Spandauer Vorstadt erheblichen Schaden zugefügt, aber zu keiner flächenhaften Zerstörung geführt. Die frühe Nachkriegsmoderne ist durch einen Schulbau in der Weinmeisterstraße (1950 bis 1953) vertreten. Erstmals wurde hier die strenge Blockrandbebauung zugunsten einer der Bauaufgabe Schule angemessenen offenen Bauweise aufgegeben. Um 1960 wurden die Fassaden um den Hackeschen Markt instandgesetzt und dabei - dem Zeitgeschmack entsprechend - entstickt. Das Vorderhaus der heute für das Viertel so bedeutenden Hackeschen Höfe verliert im Zuge dieser Maßnahmen seinen charakteristischen gerundeten Giebel.

In den Folgejahren verfiel die Altbausubstanz langsam, da die DDR angesichts der Wohnungsknappheit und der begrenzten Leistungskraft der Wirtschaft eher auf Neubau als auf Modernisierung setzte. So entstand an den besonders von Kriegszerstörung betroffenen Gebieten an der Gipsstraße, Rosenthaler Straße und Joachimstraße industriell vorgefertigter Wohnungsbau, wobei man sich durch Maßstäblichkeit und differierende Materialien um eine Anpassung an den Charakter des Viertels bemühte. Man nutzte die regional unterschiedlichen Produkte der Wohnungsbaukombinate, um der Eintönigkeit von Plattensiedlungen zu entgehen. Trotzdem wurde die Vorgehensweise von der ansässigen Bevölkerung heftig kritisiert.

Eine Ausnahme von der Strategie 'Neubau statt Sanierung' machte man im Bereich Sophienkirche/ Sophienstraße, der sorgfältig denkmalgerecht restauriert wurde.

1989 wurde die drohende Flächensanierung gestoppt.

Seit 1990 ist die Spandauer Vorstadt als Denkmalensemble eingetragen⁸.

Denkmalgeschützte Bauten und Anlagen im Geltungsbereich

Baudenkmale

⁸⁾ Öffentliches Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin).

- Neue Promenade 3 1873 an herausragender Stelle errichtetes Wohn- und Geschäftshaus, die Vorgängerbauten von 1754 bis 1805 auf kleineren Parzellen wurden abgerissen. Architekt war möglicherweise Carl J.P. Hesse, Sohn von Ludwig Ferdinand Hesse. Nach schweren Kriegsschäden an der Nordseite wurde im Rahmen einer Fassadensanierung am Hackeschen Markt 1959 – 61 der spätklassizistische Stuck entfernt. Aufwändige Gestaltung des Vestibüls an der Neuen Promenade mit Deckenstuck und Plastiken blieb erhalten, die Treppenhäufige sind um ein ovales Auge geführt.
- Neue Promenade 5 Vorderhaus um 1768 von den Erben des Generalleutnants Friedrich Wilhelm Quirin von Forcade mit drei Geschossen, Seitenflügel und Hinterhaus errichtet, 1829 vom Stadtrat Johann Heinrich Lenke Erweiterung des westlichen Seitenflügels und des Quergebäudes. In verputztem Fachwerk ausgeführtes straßenseitiges Dachgeschoss, Veränderungen der Wohnungsgrundrisse und Errichtung des jetzigen Treppenhauses 1863, veranlasst durch den Kaufmann Adolph Friedemann. Auch die zurückhaltende Gestaltung der Straßenfassade stammt aus dem Jahr 1863. Kellergewölbe und Ausstattung mit Türen, Fenster und Treppen z.T. noch ursprüngliche Substanz.
- Kleine Präsidentenstr. 3 / Mietshaus und Gewerbebau, 1881
Große Präsidentenstr. 4

Konstituierende Bestandteile des Denkmalensembles

- Neue Promenade 6 Geschäftshaus um 1900

2.3.9 Sonstige planerische Vorgaben

Verkehrsprobleme, Lebensbedingungen, Bleibeperspektiven⁹⁾

Verkehrssituation in der Spandauer Vorstadt

In dem im Jahr 2000 erstellten Gutachten wurde die Verkehrssituation in der Spandauer Vorstadt analysiert, um konstruktive Lösungen zu bestehenden Problemen im Bereich des fließenden und ruhenden Verkehrs zu erarbeiten. Die angestellte Untersuchung basierte auf zwei primären Informationsquellen: Einer umfangreichen Bewohner- und Besucherbefragung sowie Verkehrszählungen und -beobachtungen an ausgewählten Punkten des betroffenen Stadtgebiets.

Der Bewohnerbefragung ist zu entnehmen, dass neben der negativen Parkplatzsituation und dem damit verbundenen Park-Such-Verkehr als störende Faktoren durch den Verkehr vor allem Lärmbelastungen, Behinderungen durch Falschparker und die schlechte Luftqualität durch Autoabgase gesehen werden. Die Verkehrsbelastung der untersuchten Straßen und Knotenpunkte ist in den Tagesstunden überwiegend als verträglich anzusehen und entspricht dem Verkehrsaufkommen anderer dicht bebauter Stadtgebiete. Eine für Wohn- und Nebenstraßen untypische Sonderbelastung entsteht jedoch nachts, insbesondere am Wochenende. Der stark ansteigende Besucherstrom nachts führt aufgrund des hohen Pkw-Anteils der Anreisenden (über 30 %) zu einem vermehrten Park-Such-Verkehr, der eine zusätzliche Belastung darstellt.

⁹⁾ Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung in Berlin, Verkehrsprobleme, Lebensbedingungen und Bleibeperspektiven im Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt, Berlin 2000.

Als mögliche Lösungsansätze der durch den Verkehr verursachten Belastungen wurden sowohl von den Anwohner als auch von den Verfassern des Gutachtens vor allem die Einrichtung von Parkzonen für Anwohner gesehen, weitere Maßnahmen im Bereich der Verkehrsberuhigung und in der Parkraumbewirtschaftung wurden angeregt.

Als erster Stufe eines Verkehrskonzepts für die Spandauer Vorstadt wurde im Januar 2002 die Parkraumbewirtschaftung für das Gebiet eingeführt. Damit erfolgte bereits eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Der Park-Such-Verkehr wurde deutlich reduziert, den Anwohnern steht nunmehr trotz weiterhin hoher Parkraumnachfrage mehr Parkraum zur Verfügung.

Wohn- und Lebensbedingungen in der Spandauer Vorstadt

Im Rahmen des Gutachtens wurden auch gezielt Informationen zu den bestehenden Lebensbedingungen und der Qualität der wohnungsnahen Umgebung zusammengetragen. Im Ergebnis sollten vor allem die Bedingungen für immobilen Bevölkerungsgruppen, wie z.B. Familien und ältere sowie gehbehinderte Menschen, dargestellt werden, um Schlussfolgerungen für Handlungskonzepte abzuleiten, mittels derer eine dauerhafte Kontinuität der Bevölkerungs- und Sozialstruktur gesichert werden kann.

Das Ergebnis der Befragung zeigte, dass ca. 70 % der Befragten die bestehende Wohnsituation in der Spandauer Vorstadt als befriedigend bis sehr gut empfinden. Dem Resultat ist jedoch auch zu entnehmen, dass die Einschätzung der Situation abhängig ist von der Einkommenssituation der Befragten. Je höher dabei das durchschnittliche Einkommen ist, umso positiver ist die Einschätzung der jeweiligen Situation.

In der Beurteilung des Wohngebiets zeigt sich auch, dass den Vorteilen des Quartiers im Hinblick auf die zentrale Lage, das gute Angebot an infrastrukturellen Einrichtungen und der guten verkehrlichen Anbindung starke Beeinträchtigungen durch den Verkehr und der mangelnde Freiraum - vor allem für Kinder - entgegenstehen. Um eine dauerhaft Verbesserung des Wohnumfeldes aus Sicht der Bewohner zu erreichen, sollten mehr öffentliche Mittel in den Ausbau und die Verbesserung des öffentlichen Raumes gelenkt und die Schaffung von sozialen Infrastruktureinrichtungen im Bereich der Kinder- und Jugendfreizeitangebote vorangetrieben werden. Die Aufwendung der öffentlichen Mittel für die Altbauanierung wird als nachrangiges Ziel angesehen.

Da es sich bei dem Gutachten um eine Untersuchung aus dem Jahr 2000 handelt und in den letzten Jahren umfangreiche Maßnahmen insbesondere hinsichtlich der Gestaltung von Freiräumen realisiert wurden, sind diese Aussagen unter Vorbehalt zu betrachten.

Verkehrs- und Straßengestaltungsstudie Spandauer Vorstadt¹⁰⁾ sowie Lärmminde- rungsplanung¹¹⁾

Zur Beurteilung der Belastungen der Spandauer Vorstadt durch den Straßenverkehr bzw. den Verkehrslärm liegen zwei Gutachten aus dem Jahr 2003 vor. Zum einen wurde im Auftrag des Bezirksamts Mitte durch die TU Berlin, FG Straßenplanung und Straßenbetrieb, eine Verkehrs- und Straßengestaltungsstudie Spandauer Vorstadt zur Formulierung der bezirklichen Vorstellungen zur Verkehrsentwicklung des Gebiets erstellt, dieses wurde am 03. März 2004 von der BVV Mitte beschlossen. Zum anderen wurde im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durch das Planungsbüro Richter-Richard das Gutachten „Lärmminde-rungsplanung Berlin, Aktionsplan für den Ortsteil Mitte“ angefertigt, das bisher jedoch lediglich als Entwurf vorliegt.

Eine zusammenfassende Darstellung der Untersuchungsergebnisse findet sich unter III.1.b) Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet (S. 34f).

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt im September 1993 wurden der Erhalt und die Sicherung der Spandauer Vorstadt als innerstädtischer Wohnort mit der bestehenden nutzungsstrukturellen Durchmischung als planerische Hauptzielsetzung formuliert.

Der Bebauungsplanentwurf (I-B5 gesamt) beinhaltet zum Aufstellungsbeschluss vom 18. August 1998 die Konkretisierung der Sanierungsziele, wobei zu diesem Zeitpunkt insbesondere die Bewältigung des in den 1990er Jahren entstandenen Konflikts zwischen der starken Häufung von Schank- und Speisewirtschaften und der bestehenden Wohnnutzung im Vordergrund stand. Neben der Gebietszuordnung der innerhalb des Bebauungsplanbereichs liegenden Bauflächen zu allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten sollte die Steuerung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten ursprünglich nach Größe und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Im Jahr 1998 wurde diesbezüglich eine bundesweite Recherche zur planungsrechtlichen Steuerung von Schank- und Speisegaststätten in innerstädtischen Wohngebieten durchgeführt, deren Ergebnis eine sehr uneinheitliche Vorgehensweise ergab: Von 12 Kommunen, die dringenden Handlungsbedarf zur Konfliktbewältigung Gaststätten - Wohnnutzung bestätigten, wählten 7 Kommunen planungsrechtliche Steuerungsinstrumente im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Die übrigen Kommunen wählten den Weg einer Steuerung im Bauantragsverfahren (Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. § 15 BauNVO), verbunden mit ordnungsrechtlichen Kontrollen. Im Unterschied zu Berlin besitzen diese Gemeinden durch die Regelung der nächtlichen Polizeistunde allerdings einfacher zu handhabende Kontrollmöglichkeiten. In den Landeshauptstädten Mainz und München wurden Bebauungspläne festgesetzt, bei denen die Zulässigkeit von Gaststätten nach Anzahl und Gaststättenfläche, bezogen auf die einzelnen Blöcke, begrenzt wurde. Diese Vorgehensweise wurde jedoch in Stuttgart durch ein Obergerichtsurteil abgelehnt, woraufhin eine entsprechende Regelung für die Spandauer Vorstadt verworfen wurde.

¹⁰⁾ Projektgemeinschaft Technische Universität Berlin, Fakultät V, FG Straßenplanung und Straßenbetrieb und Gruppe Planwerk, Stadtplaner Architekten Ingenieure, Berlin 2003.

¹¹⁾ Richter-Richard, Lärmminde-rungsplanung Berlin, Aktionsplan für den Ortsteil Mitte, Berlin 2003.

Als Beurteilungsgrundlage zur Ableitung der Bebauungsplaninhalte wurde durch Begehung sämtlicher Grundstücke des Plangebiets die vorhandene Nutzung in allen Bauteilen (Vorderhaus, alle Seitenflügel und Quergebäude, Remisen, etc.) detailliert erfasst und dokumentiert.¹²⁾ Bei vorhandenen Baupotenzialflächen (Baulücken) wurde im Falle genehmigter Bauanträge die auf dieser Grundlage jeweils zulässige nutzungsstrukturelle Gliederung pro Grundstück ermittelt, bei nicht vorliegenden Baugenehmigungen wurden die detaillierten nutzungsstrukturellen Gliederungen des Rahmenplans 2003 für das Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt zu Grunde gelegt.

Für die in der Spandauer Vorstadt vorhandenen Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten wurde die Art der gewerblichen Nutzung auf Grundlage der erteilten Gewerbe genehmigung (Gewerbe datenbank MIGEWA) ausgewertet. Dabei zeigte sich, dass der Übergang von der Schank- und Speisewirtschaft zur Vergnügungsstätte fließend ist. Infolge der touristischen Attraktivität des Gebiets sowie aufgrund der besonderen Beliebtheit des Gebiets auch bei der Berliner Bevölkerung hat sich eine Event-Kultur in den Gaststätten entwickelt, die sich in Gewerbe genehmigungen als „Schank- und Speisewirtschaft mit kulturellen Angeboten“ oder „Schank- und Speisewirtschaft mit Musikdarbietungen“ dokumentiert. Darüber hinaus besteht eine nicht unerhebliche Anzahl von gastronomischen Einrichtungen, die die genehmigte Schank- und Speisewirtschaft insbesondere abends und nachts als Vergnügungsstätte nutzen. Eine Auswertung der Ordnungswidrigkeitsverfahren und Anwohnerbeschwerden seit 2001 verdeutlicht die hauptsächlichen Nutzungskonflikte, verursacht vor allem durch laute Musik aus der Gaststätte selbst, durch Geräuschbelästigungen im Schankvorgarten, Geräuschbelästigungen außerhalb der Gaststätte und die (nächtliche) Müllentsorgung.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin hat mit fünf Urteilen vom 13. Juni 2002 die Berliner Zweckentfremdungsverbotsverordnung außer Kraft gesetzt. Diese wurden durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 13. März 2003 bestätigt, so dass die Verordnung rückwirkend zum 01. September 2000 entfallen ist. Seither ist die einzelne Wohnung nicht mehr aufgrund ihrer bisherigen Wohnnutzung vor Umnutzung in Gewerbe geschützt.

Da sich die Bebauungspläne des I-B5 für Teile der Spandauer Vorstadt als einfache Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 3 BauGB auf die Regelung der Art der Nutzung beschränken, kann eine zwingende Regelung eines Mindestwohnanteils an der zulässigen Geschossfläche nicht festgesetzt werden. Die Umsetzung des übergeordneten Entwicklungsziels einer langfristigen Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen auch nach der Entlassung des Gebiets aus der Sanierung erfolgt daher durch die differenzierte Festsetzung von Baugebieten (WA, WB, MI, MK). Anträge auf Umnutzung von Wohnen in Gewerbe sind auf dieser Grundlage dahingehend zu prüfen, ob mit ihrer Realisierung der Wohnanteil des Baugebiets so absinken würde, dass der Gebietscharakter bzw. seine allgemeine Zweckbestimmung verletzt würde. Voraussetzung für die differenzierte Festsetzung von Baugebieten ist, neben der zu berücksichtigenden Verkehrs- und Lärmsituation im Zusammenhang mit den bezirklichen Vorstellungen zur Verkehrsentwicklung, die vorgenommene detaillierte Ermittlung der vorhandenen nutzungsstrukturellen Gliederung der Spandauer Vorstadt in allen Bauteilen.

2. Intention des Plans

Das Plangebiet des Bebauungsplans I-B5e ist derzeit Bestandteil des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt. Die geordnete Entwicklung des Gebiets wurde bisher auf Grundlage des Sanierungsrechts in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen geregelt. Da in den

¹²⁾ Bezirksamt Mitte von Berlin, Amt für Planen und Genehmigen, FB Stadtplanung, Berlin 2003 mit Aktualisierungen 2006.

kommenden zwei Jahren die Entlassung der Spandauer Vorstadt aus der Sanierung erfolgen soll, ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplanverfahrens, den Erhalt der prägenden ausgewogenen Nutzungsmischung und die Bewältigung von Konflikten langfristig zu gewährleisten. Dabei steht neben der Wahrung der kleinteiligen Mischung von gewerblichen Nutzungen, kulturellen und touristischen Angeboten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten eine verbindliche Regelung der in der Vergangenheit - je nach Lage im Gebiet - aufgetretenen Verdrängungsprozesse im Vordergrund.

Als Beurteilungsgrundlage dazu erfolgt die planungsrechtliche Sicherung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO. Darüber hinaus wird durch entsprechende Festsetzungen die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie anderer Gewerbebetriebe und sonstiger Nutzungen in der Weise geregelt, dass langfristig potenzielle Nutzungskonflikte auf ein nutzungs- und gebietsverträgliches Maß reduziert werden können.

3. Wesentlicher Planinhalt

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens I-B5e innerhalb der Spandauer Vorstadt erfolgt als einfaches Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Festsetzungen beschränken sich daher auf die Regelung der Art der Nutzung. Das Maß der Nutzung ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans und demnach hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Mischgebiet

In Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplans (gemischte Baufläche M2) sowie unter Berücksichtigung ihrer bestehenden nutzungsstrukturellen Durchmischung werden die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs I-B5e gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Innerhalb der Grundstücke besteht ein dem Mischgebiet entsprechender Wohnanteil an der Gesamtgeschossfläche. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen den gemäß BauNVO an das Mischgebiet gestellten Anforderungen.

Die Sicherung als Mischgebiet erfolgt auch aufgrund der nutzungsstrukturellen Verflechtungen der betreffenden Grundstücke mit dem unmittelbaren Umfeld im Bereich des Hackeschen Markts und der Prägung des Gebiets. Der Bereich ist charakterisiert durch seine Lage zwischen Hackeschem Markt und Stadtbahn auf der einen Seite, die die Große Präsidentenstraße weitestgehend einnehmenden Abstell-Warte-Bereiche der Straßenbahn auf der anderen Seite. Der gesamte Bereich um den Hackeschen Markt ist durchsetzt u.a. von einer Vielzahl von touristischen Anziehungspunkten, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich durch die angrenzenden S-Bahn- und Straßenbahn-Anlagen deutlichen Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm ausgesetzt.

3.1.1.1 Begrenzung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 im Mischgebiet allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nur im ersten Vollgeschoss und unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage der detaillierten Erfassung der genehmigten Schank- und Speisewirtschaften, die ergeben hat, dass diese Anlagen innerhalb des Sa-

nierungsgebiets Spandauer Vorstadt und damit auch im Plangebiet ausschließlich im ersten Vollgeschoss, im Souterrain bzw. im Keller befinden. Durch die Beschränkung kann die gastronomische Nutzung der darüber liegenden Geschosse, die zu erheblichen Konflikten durch Lärmimmissionen führen kann, ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollen die oberen Geschosse, die u.a. hinsichtlich Belichtung und Besonnung höhere Qualitäten aufweisen, für Wohnungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen vorbehalten werden. Der gebietsbezogene Bedarf der Spandauer Vorstadt an Schank- und Speisewirtschaften ist im Bestand bereits bei weitem gedeckt. Aufgrund der besonderen Prägung der Spandauer Vorstadt ist jedoch mit weiteren Verdrängungsprozessen von Wohnen durch Schank- und Speisewirtschaften zu rechnen.

3.1.1.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit sowie Einschränkung sonstiger Gewerbebetriebe bzw. Vergnügungsstätten im Mischgebiet

Im Mischgebiet können die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 8 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen sind nicht zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

Aufgrund der Tatsache, dass sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten einen sehr hohen Störgrad aufweisen können, wird zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie der bestehenden kleinteiligen Durchmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen eine Prüfung ihrer Zulässigkeit im Einzelfall als erforderlich erachtet. Des Weiteren liegt zwar der hinsichtlich der allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorausgesetzte überwiegende gewerbliche Anteil an der Geschossfläche vor, eine überwiegende gewerbliche Prägung des festgesetzten Mischgebiets gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO ist jedoch nicht gegeben.

Zur Sicherung der angestrebten Qualität des Mischgebiets sowie zur Wahrung der Wohnumfeldqualität im Sinne einer Vorbeugung von trading-down-Effekten und zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Spandauer Vorstadt sind darüber hinaus gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen unzulässig. Dies umfasst auch so genannte Table-Dance-Bars.

Die nördlich des Geltungsbereichs gelegene Oranienburger Straße tritt in den Abend- und Nachtstunden als Straßenstrich in Erscheinung. Die befürchteten trading-down-Effekte basieren auf drohenden Verdrängungseffekten durch unerwünschte Nutzungen wie Prostitution und damit in Zusammenhang stehenden bzw. davon profitierenden Einrichtungen, die den angestrebten Gebietscharakter stark negativ verändern könnten. Es besteht die Gefahr, dass die Wohnnutzung innerhalb des Gebiets durch die mit den o.g. Nutzungen verbundenen Störpotenziale, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, erheblich belastet wird. Die genannten Nutzungen sind daher mit einer Wohnnutzung nicht vereinbar.

3.1.1.3 Ausschluss unverträglicher Nutzungen im Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (**textliche Festsetzung Nr. 3**).

Während die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben sich nicht mit dem städtischen Charakter des Innenstadtquartiers sowie mit dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Spandauer Vorstadt deckt, steht die Zulässigkeit von Tankstellen in Konflikt zur zulässigen Wohnnutzung. Aus den bereits unter 3.1.1.2 genannten Gründen lassen sich moderne Tankstellen ebenfalls sehr schlecht in Mischgebiete integrieren, die auch dem Wohnen dienen. Eine entsprechende Nutzung wäre zudem nicht mit der den Geltungsbereich prägenden kleinteilige Parzellenstruktur vereinbar. Darüber hinaus würde die Ansiedlung einer Tankstelle zusätzlichen Verkehr anziehen, was der im Gebiet angestrebten Verkehrsberuhigung entgegen stehen würde.

3.1.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die im Plangebiet liegenden bestehenden Verkehrsflächen der Kleinen Präsidentenstraße, der Neuen Promenade sowie des Hackeschen Marktes, die als Erschließung der anliegenden Grundstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-B5e dienen, werden durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert.

Die Straßenbegrenzungslinie der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden, auch der Geltungsbereichserschließung dienenden Großen Präsidentenstraße ist ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zu sichern. Zu diesem Zweck wird bestimmt, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten s1 und s2 zugleich Straßenbegrenzungslinie ist (**textliche Festsetzung Nr. 6**).

Die aus der Kartengrundlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans. Sie obliegt dem zuständigen Fachplanungsamt, eine abschließende Regelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht (**textliche Festsetzung Nr. 7**).

3.2 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Vorranggebiet für Luftreinhaltung sowie zur Verbesserung der ökologischen Abgassituation des Geltungsbereichs und des näheren städtebaulichen Verflechtungsgebiets sowie der Gesamtsituation Berlins wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Beheizung durch ein Heizsystem, das mit Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff betrieben wird, festgesetzt. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen (**textliche Festsetzung Nr. 4**).

Grundsätzlich ist gemäß der Bestimmungen des § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB sowie der Energiesparverordnung (EnEV vom 16. November 2001) die Energieversorgung des Bebauungsplangebiets mit einem geringen Aufwand an Primärenergie sicherzustellen. Bei der Beurteilung der zum Einsatz kommenden Energieträger sind die Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz hinsichtlich des Primärenergieverbrauchs und der CO₂-Emission gegenüberzustellen sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen.

3.3 Sonstige Festsetzungen

Entsprechend Baugenehmigung 063/96 vom 06.02.1996 zu den Gebäuden Große Präsidentenstraße 4 und 5, Kleine Präsidentenstraße 1/3, Neue Promenade 7-9 soll die allgemeine Zugänglichkeit einer ca. 6,5m breiten Promenade nördlich des Bahnviadukts gewährleistet werden. Daher wird bestimmt, dass die Fläche A ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten ist (**textliche Festsetzung Nr. 5**)

Mittels dieser Festsetzung wird die bereits existierende öffentliche Durchwegung entlang des Stadtbahnviadukts zwischen S-Bahnhof Hackescher Markt und Kleiner Präsidentenstraße - mit Verlängerung bis zum Monbijoupark - langfristig planungsrechtlich gesichert.

3.4 Nachrichtliche Übernahme

Die im Geltungsbereich wirksamen denkmalrechtlichen Regelungen hinsichtlich der Einzeldenkmale sind im Bebauungsplan zeichnerisch als nachrichtliche Übernahmen dargestellt. Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5e innerhalb eines Bereichs, der als Denkmalbereich (Ensemble) „Spandauer Vorstadt“ in der Denkmalliste Berlin eingetragen ist (**nachrichtliche Übernahme**).

3.5 Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5e befindet sich innerhalb eines Gebiets, für das eine Verordnung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt (**Hinweis Nr. 1**).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs des festgesetzten Landschaftsplans I-L-2 (**Hinweis Nr. 2**).

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich planfestgestellte Straßenbahn-Anlagen. Da Trassen für Straßenbahnen als Teil der Einteilung von Straßenverkehrsfläche regelmäßig nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sind, werden diese nur hinweislich übernommen (**Hinweis Nr. 3**).

4. Abwägungsbelange

Mittels des Bebauungsplans I-B5e wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- Belange der Wirtschaft und des Verkehrs;
- Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Umweltschutzes;
- Belange des Denkmalschutzes, des Erhaltungsgebiets und des Sanierungsgebiets „Spandauer Vorstadt“;
- Private Belange.

4.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird dem Bedürfnis nach langfristiger Sicherung von Wohn- und Arbeitsraum in zentraler Lage und in einer dem Gebietscharakter entsprechenden Qualität nachgekommen. Durch die Festsetzung eines Mischgebiets wird dabei zur Gewährleistung des Erhalts der prägenden ausgewogenen Nutzungsmischung innerhalb der Spandauer Vorstadt als wesentliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens beigetragen. Dabei steht neben der Wahrung der kleinteiligen Mischung von gewerblichen Nutzungen, kulturellen und touristischen Angeboten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten im Vordergrund, die in der Vergangenheit - je nach Lage im Gebiet - bestehenden Verdrängungsprozesse verbindlich zu regeln.

Darüber hinaus wird durch entsprechende Festsetzungen die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie anderer Gewerbetriebe und sonstiger Nutzungen in der Weise geregelt, dass langfristig potenzielle Nutzungskonflikte sowie das Gesamtgebiet beeinträchtigende Nutzungen auf ein nutzungs- und gebietsverträgliches Maß reduziert bzw. ausgeschlossen werden.

Den Belangen der Entwicklung und Sicherung eines qualitätvollen Wohn- und Arbeitsgebiets wird durch die Prüfung der jeweiligen Situation hinsichtlich bestimmter Nutzungen Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan I-B5e dient der Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung, d.h. es wird durch die Festsetzung des Bebauungsplans keine zusätzliche empfindliche Nutzung zugelassen. Daher erhöht sich mit Festsetzung des Bebauungsplans das vorhandene Konfliktpotenzial in Bezug auf die Bodenschutzproblematik nicht. Aus der Bodenbelastung sind keine Konsequenzen für den Abwägungsvorgang zur Zulässigkeit der festzusetzenden Nutzungen zu ziehen.

Da in der heutigen Spandauer Vorstadt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet ist, gilt diese Bewertung auch für die zukünftige Bestandssicherung im Bebauungsplan I-B5e. Die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5e sind mit der vorhandenen Belastungssituation vereinbar.

4.2 Belange der Wirtschaft und des Verkehrs

Die Belange der Wirtschaft werden durch die Festsetzung eines Mischgebiets berücksichtigt.

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, ein innerstädtisches stark durchmischtes Gebiet aus Wohnen und verschiedenen Arten gewerblicher Nutzungen planungsrechtlich dauerhaft zu sichern. Durch die Festsetzungen kann die Attraktivität dieses Innenstadtgebiets, das sich u.a. durch die starke Häufung von gastronomischen Betrieben, aber auch durch die gehäufte Ansiedlung besonderer gewerblicher Nutzungen zu einem „Szene-Viertel“ entwickelt hat, noch gesteigert werden. Potenzielle Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung können dabei langfristig durch die Einschränkung bzw. den Ausschluss von das Gebiet negativ beeinflussenden Nutzungen reduziert werden.

Die Erschließung des Plangebiet erfolgt über Hackescher Markt sowie Große Präsidentenstraße, Kleine Präsidentenstraße und Neue Promenade. Diese werden bestandsorientiert durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien in ihren derzeitigen Lage und Dimensionen gesichert. Eine Anbindung an das Netz des ÖPNV ist über den S-Bhf. Hackescher Markt sowie mehrere Straßenbahnlinien gegeben, eine Anbindung an die Regionalbahn besteht mit dem Bahnhof Alexanderplatz ebenfalls. Das Plangebiet ist somit sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen, so dass sich durch die nachhaltige Sicherung des Plangebiets als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort und die damit reduzierten Verkehrsbewegungen zu potenziellen Wohngebieten in Stadtrandnähe der Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen (modal split) verringert.

Den Belangen des nichtmotorisierten Verkehrs wird durch die Festsetzung eines Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit Rechnung getragen.

4.3 Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Umweltschutzes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Sicherung und Entwicklung des innerstädtischen Wohn- und Arbeitsstandortes Spandauer Vorstadt mit einer gesunden und qualitätsvollen wohnverträglichen Struktur Rechnung getragen, womit positive Auswirkungen auf die Umwelt bewirkt werden. Mit der Schaffung von Planungssicherheit wird die Eigentumsbildung sowohl für Wohnnutzungen als auch für gewerbliche Nutzungen angeregt. Die Quartiersbindung der Anwohner und Gewerbetreibenden wird gestärkt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen somit einer nachhaltigen Innenentwicklung, wobei für die Wohnbevölkerung durch die Qualitätssicherung der Wohngebiete Anreize zum Verbleib in der Innenstadt geschaffen werden und dem Trend des Wegzugs von Familien mit Kindern in das Umland entgegengewirkt wird. Dadurch kann die zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden am Stadtrand verringert und die Innenentwicklung der Stadt gestärkt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich nur auf die Art der Nutzung und entsprechen der tatsächlich vorhandenen Nutzung. Das Maß der Nutzung wird weiterhin gemäß § 34 BauGB zu bestimmen sein. Demzufolge werden durch den verbindlichen Bauleitplan keine negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand des Plangebiets bewirkt, Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet.

4.4 Belange des Denkmalschutzes, des Erhaltungsgebiets und des Sanierungsgebiets „Spandauer Vorstadt“

Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens werden die im Geltungsbereich wirksamen denkmalrechtlichen Regelungen hinsichtlich der Einzeldenkmale zeichnerisch berücksichtigt. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereichs, der als Denkmalbereich (Ensemble) „Spandauer Vorstadt“ gekennzeichnet ist. Die Informationen finden als nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan Berücksichtigung. Auf Grundlage der Beschränkung der Festsetzung auf die Art der Nutzung werden die vorhandenen Einzeldenkmale und der Denkmalbereich „Spandauer Vorstadt“ nicht negativ beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan steht dadurch ebenfalls im Einklang mit den Zielen des Erhaltungsgebiets „Spandauer Vorstadt“. Durch die Entwicklung der festgesetzten Art der Nutzung aus der tatsächlich vorhandenen Prägung des Gebiets (Mischgebiet) wird der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Spandauer Vorstadt entsprochen.

Gleiches gilt auch für das Sanierungsgebiet „Spandauer Vorstadt“. Eine der grundlegenden Entwicklungsleitlinien bei der Sanierungsdurchführung ist das in der Konkretisierung der Sanierungsziele dokumentierte Konzept des Erhalts der gegenwärtig vorhandenen nutzungsstrukturellen Durchmischung des Gebiets. Neben der Bewältigung von Nutzungskonflikten ist diese Zielsetzung auch die wesentliche Leitlinie des Bebauungsplanverfahrens.

4.5 Private Belange

Der im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehene Ausschluss bzw. die nur ausnahmsweise Zulässigkeit und die nur in bestimmten Bereichen festgesetzte Zulässigkeit von Nutzungen führt zu einer Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke. Andererseits wird durch die festgesetzten Nutzungseinschränkungen und -ausschlüsse langfristig eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität gesichert, die sich wiederum positiv auf die Wertigkeit der Immobilien auswirkt.

Das festgesetzte Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit schränkt die Bebaubarkeit der betreffenden Grundstücke ebenfalls ein, die Belange des Allgemeinwohls stehen hier jedoch im Vordergrund. Eine unzumutbare Härte entsteht aus dieser Festsetzung nicht.

Alle Festsetzungen zur Einschränkung der privaten Verfügbarkeit sind zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich. Sie dienen damit auch der baulichen Nutzbarkeit der beplanten Grundstücke. Unzumutbare Härten sind nicht zu erkennen.

4.6 Ergebnisse förmlicher Beteiligungsverfahren

4.6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans I-B5 (gesamt) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08. Februar 1999 bis einschließlich 08. März 1999 durchgeführt.

Am 29. Februar 1999 erfolgte durch gleichlautende Anzeigen in "Der Tagesspiegel", "Berliner Morgenpost" und "Berliner Zeitung" eine Information der Bürger zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

12 Bürger nahmen die Gelegenheit wahr, die Ziele und Auswirkungen der Planung zu erörtern. Es gingen vier schriftliche Anregungen von drei Bürgern ein.

Die Intention der Planung mit Sicherung des Wohnanteils und Steuerung der weiteren Zunahme der Schank- und Speisewirtschaften wurde von den Bürgern unterstützt.

Es wurde angeregt, die Mischgebiete mit überwiegender Wohnnutzung auf dem Plan zu lokalisieren. Dem konnte nicht gefolgt werden, da die Mischgebiete, die durch überwiegende gewerbliche Nutzung geprägt sind, nicht mehr Bestandteil der Festsetzungen der Bebauungspläne sind. Damit entfiel die Notwendigkeit einer Gliederung der Mischgebiete.

Der Anregung, für Schank- und Speisewirtschaften eine ausnahmsweise Zulässigkeit festzusetzen, um die Störaspekte im Einzelfall von einer Ermessensentscheidung abhängig machen zu können, wurde gefolgt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Notwendigkeit erkannt, Analysen zum Wohnanteil und zu den Nutzungskonflikten zwischen Schank- und Speisewirtschaften/ Vergnügungsstätten und Bewohnern durchzuführen.

4.6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden zu den Entwürfen der Bebauungspläne I-B5a bis I-B5v/ I-B24b wurde mit Schreiben vom 20. Oktober 2005 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang wurde um Äußerung innerhalb eines Monats gebeten. Darüber hinaus fand am 01. November 2005 eine verwaltungsinterne Erörterungsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung statt.

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte für alle Sachverhalte, die sich auf die Bebauungspläne insgesamt beziehen. Bei Stellungnahmen, die sich auf einzelne B-Pläne bezogen, wurde auf das weitere Verfahren zum jeweiligen Einzelbebauungsplan verwiesen.

Insgesamt ergaben sich aus den Stellungnahmen keine Änderungen der Planinhalte, die eine Wiederholung des Verfahrensschritts erforderlich machen würden.

In Folge des Ergebnisses der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde in einigen Bereichen eine Überprüfung der Straßenbegrenzungslinien vorgenommen, die im Ergebnis nicht zur Änderung der Planinhalte führte.

Zudem wurde eine Überarbeitung bzw. Umformulierung der textlichen Festsetzungen zum besseren Verständnis vorgenommen. Die textlichen Festsetzungen wurden zudem ergänzt,

u.a. um eine Festsetzung zum Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf Höfen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten zu berücksichtigen.

Als Grundlage zur Begründung der Festsetzungen erfolgte eine Analyse der Wohnanteile. Darüber hinaus wurden die zu Grunde gelegten Daten zur planerischen Ausgangssituation aktualisiert. Die Anlagen der U-, S- und Straßenbahn wurden hinweislich übernommen.

4.6.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 30. Oktober 2006 bis einschließlich 30. November 2006 statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 52 vom 20. Oktober 2006. Darüber hinaus wurde die Durchführung des Verfahrensschritts sowie die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen zusätzlich in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Morgenpost und Tagesspiegel vom 27. Oktober 2006) sowie im Internet unter der Adresse www.berlin-mitte.de Rubrik Rathaus/ Bezirk, Aktuelles/ Presse, Amtliche Bekanntmachungen veröffentlicht.

Während die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung im Rahmen der öffentlichen Auslegung in den Räumen des Stadtplanungsamtes von nur relativ wenigen Bürgern wahrgenommen wurde, war die Resonanz/ Beteiligung im Internet, per e-Mail, dagegen sehr rege. Insgesamt wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit 60 schriftliche Stellungnahmen eingebracht.

Von den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschriebenen 35 Behörden gaben insgesamt 23 Stellen eine Stellungnahme ab.

Die Äußerungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden betrafen in der Hauptsache die folgenden Themen:

1. Bestandssicherung vorhandener Nutzungsstrukturen;
2. Gliederung in differenzierte Baugebiete;
3. Bedeutung des Wohnens für die Kunst- und Kulturszene der Spandauer Vorstadt;
4. Begrenzung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den geplanten Mischgebieten auf das erste Vollgeschoss und unterhalb der Geländeoberfläche gelegene Ebenen;
5. Ausnahmsweise Zulässigkeit sowie Einschränkung sonstiger Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten in den geplanten Mischgebieten;
6. Attraktivität der Spandauer Vorstadt zum Wohnen für Familien;
7. Möglichkeit gleichzeitiger Wohn- und Gewerbenutzung für Selbständige;
8. forsa-Umfrage zur Club-Kultur in Berlin vom Oktober 2006;
9. Zustimmung zu den geplanten Festsetzungen durch die weitaus überwiegenden Mehrzahl der Anwohnerstellungnahmen;
10. Konflikte aufgrund der Häufung von Gastronomie, Vergnügungsstätten und einseitiger Ausrichtung des Gewerbes auf den Tourismus;
11. Bodenschutz/ Altlasten.

Zu Nr. 1 - Bestandssicherung vorhandener Nutzungsstrukturen -

Sachverhalt:

Unter der Überschrift „Vielfalt Erhalten – Überregulierung vermeiden“ werden Zweifel an der Zielstellung der Bebauungspläne I-B5a, I-B5b, I-B5e, I-B5m, I-B5t und I-B5u geäußert, den Erhalt der prägenden ausgewogenen Nutzungsmischung und die Bewältigung von

Konflikten langfristig zu gewährleisten. Es wurde angemerkt, dass vielmehr der Eindruck vorherrscht, dass die bisherige, für die Spandauer Vorstadt charakteristische kleinteilige Mischung von gewerblichen Nutzungen, kulturellen und touristischen Angeboten einseitig zugunsten des Wohnens zurückgedrängt werden soll.

Abwägung:

Die geäußerten Zweifel sind nicht berechtigt.

Die derzeit in den Plangebietern vorhandene Nutzungsstruktur ist im Vorfeld der Bearbeitung der Bebauungsplanverfahren im Rahmen einer detaillierten Analyse der Plangebiete erfasst worden.

Dabei wurden

- die vorhandenen Nutzungen für jedes Grundstück in jedem Bauteil und Geschoss erfasst,
- der Wohnanteil für jedes Grundstück, bezogen auf die Gesamtgeschossfläche, berechnet,
- alle gewerblichen Nutzungen erfasst und hinsichtlich ihrer künftigen Zulässigkeit überprüft sowie
- in den vergangenen Jahren aufgetretene Konflikte (Ordnungswidrigkeitsverfahren) ausgewertet.

Die Ergebnisse der Analyse dienen als Entscheidungsgrundlage für die Festsetzung von Kern- und Mischgebieten, besonderen und allgemeinen Wohngebieten.

Damit wird die (gegenwärtig noch vorhandene) Balance zwischen den vorhandenen Nutzungen langfristig gesichert. Eine Zurückdrängung von Nutzungen zugunsten des Wohnens findet nicht statt. Dagegen wird mit den getroffenen Festsetzungen bestehenden Verdrängungsprozessen von Wohnen entgegengewirkt.

Wegen der städtebaulichen Besonderheit des Gebiets, das gekennzeichnet ist von in sich differierenden Prägungen sowie vom unmittelbaren Nebeneinander von Nutzungen, die ohne verbindliche Regelungen nicht miteinander verträglich wären, sind zur Umsetzung der verfolgten Planungsziele weitere verbindliche Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich. Eine Überregulierung erfolgt damit nicht, der Regelungsumfang entspricht der bisherigen, sehr erfolgreichen sanierungsrechtlichen Genehmigungspraxis.

Zu Nr. 2 - Gliederung in differenzierte Baugebiete -

Sachverhalt:

In mehreren Stellungnahmen werden Art und Umfang der geplanten Gliederung in Baugebiete kritisiert.

Abwägung:

Die geplante Festsetzung eines Kerngebiets (MK), von Mischgebieten (MI), besonderen Wohngebieten (WB) und allgemeinen Wohngebieten (WA) erfolgt nach dem Prinzip einer auf Grundlage der bestehenden Gebietsprägungen gegliederten räumlichen Verteilung sowie einer hinsichtlich der potenziellen Störfaktoren abgestuften Zulässigkeit von Nutzungen auf der Grundlage der Darstellung des Flächennutzungsplans. Besondere Berücksichtigung fanden dabei die Ergebnisse der bereits oben genannten detaillierten Erfassung aller vorhandenen Nutzungen. So sollen an den übergeordneten Verkehrsverbindungen (z.B. Oranienburger Straße, Hackescher Markt, Rosenthaler Straße), die auch den höchsten Gewerbeanteil aufweisen, MK und MI - in weniger belasteten Bereichen mit hohen Wohnanteilen auch WB - festgesetzt werden. Die in diesen Gebieten befindlichen Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungstätten in Verbindung mit der Musikbranche sowie weitere tourismusgeprägte Nutzungen haben in diesen Gebieten gute Entwicklungsmöglichkeiten.

Die geplante Festsetzung der WA ist auf die von den übergeordneten Straßenzügen abgewandt liegenden Bereiche beschränkt, die darüber hinaus durch die Hauptnutzung Wohnen geprägt sind.

Zu Nr. 3 - Bedeutung des Wohnens für die Kultur- und Kunstszene in der Spandauer Vorstadt -

Sachverhalt:

U.a. von der Club Commission e.V. werden die geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne kritisiert, die der Sicherung des Wohnens in der Spandauer Vorstadt dienen (geplante Festsetzung von WA, geplante Einschränkung der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen). Befürchtet wird in diesem Zusammenhang die Verdrängung der Kreativwirtschaft (Musikbranche, Musikclubszene, Galerieszene, etc.). Musikclubs und Gastronomie müssten „vagabundieren“ können und dürften nicht an feste Straßenzüge bzw. Bereiche gebunden sein.

Dagegen werde von zahlreichen Anwohnern geäußert, dass die Unverwechselbarkeit und Attraktivität des Gebiets im dichten Nebeneinander von kleinen Clubs mit dem Wohnen besteht. Ansonsten droht „Proll-Tourismus“, „Kulissenstadt“, Massentourismus-Gastronomie.

Abwägung:

Die Spandauer Vorstadt zeichnet sich durch eine historisch gewachsene vielfältige Mischung von Nutzungen aus. Anfang der 90er Jahre, als das Gebiet von erheblichem Leerstand, sanierungsbedürftigen Häusern sowie unklaren Eigentumsverhältnissen geprägt war, siedelten sich die ersten Clubs und Gaststätten an. Es folgten Galerien, Designerläden, Künstlerwerkstätten, Filmproduzenten usw. So entstand diese attraktive Nutzungsmischung, die heute das Bild der Spandauer Vorstadt in besonderer Weise prägt und erhebliche wirtschaftspolitische Bedeutung hat.

Die Lebendigkeit des Szeneviertels in der Spandauer Vorstadt liegt jedoch im Wesentlichen auch im Eingebettetsein in Wohnstrukturen begründet. Das ist das Besondere, was die Spandauer Vorstadt von monostrukturell ausgerichteten Vergnügungsvierteln in anderen Großstädten abhebt und die Touristen, Kunst- und Kulturinteressierten anzieht.

Die ausschließliche Beachtung der Interessen von Besuchern des Gebiets sowie Gewerbetreibenden würde die Abwanderung von Bewohnern forcieren und die Qualität der Kultur- und Kunstszene senken. Diese hat in den letzten Jahren durch die zunehmende Ausrichtung auf Massentourismus bereits deutlich Schaden genommen. Die Angebote richten sich immer weniger auf Bewohner und kulturell interessierte Besucher, als auf die kurz einfallenden und auf schnelles Amüsement zielenden Billigtouristen.

Durch die Festsetzung von MK-, MI- und WB-Gebieten innerhalb der vom Tourismus frequentierten Bereiche werden die vorhandenen guten Entwicklungsmöglichkeiten für die Kunst- und Kulturszene und die Tourismuswirtschaft gesichert, in den ruhigeren Wohnbereichen muss sich der Tourismus, Kunst- und Kulturbetrieb der Hauptnutzung Wohnen unterordnen.

Da das dem Status quo entspricht, geht mit der geplanten Festsetzung der Bebauungspläne keine Verdrängung einher.

Mit dem Schutz des Wohnens wird eine vielgestaltige und vitale Gebietsstruktur gewahrt, die Voraussetzung für die attraktive Kunst- und Kulturszene ist. Gerade in Anbetracht der jüngeren Gebietsentwicklung hin zu internationalen Filialketten sowie Franchise-Gastronomie bremst der Schutz des Wohnens die Ansiedlung von - gebietsfremden - Großeinrichtungen.

Zu Nr. 4 - Begrenzung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den geplanten Mischgebieten auf das erste Vollgeschoss und unterhalb der Geländeoberfläche gelegenen Ebenen -

Sachverhalt:

Seitens der Gewerbetreibenden wird gefordert, dass es in den geplanten MI keine Beschränkungen für Schank- und Speisewirtschaften auf das erste Vollgeschoss und die unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Ebenen geben sollte.

Gemäß der Stellungnahmen der Anwohner wird gefordert, auch für die geplanten MI eine textliche Festsetzung mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schankwirtschaften aufzunehmen und eine Zusammenlegung von UG und 1. VG für Schank- und Speisewirtschaften im MI der Einzelfallprüfung zu unterwerfen.

Abwägung:

Beiden Anregungen kann nicht gefolgt werden.

In den geplanten MI sollen Schank- und Speisewirtschaften nur im ersten Vollgeschoss und unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sein. Die Einschränkung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften erfolgt auf Grundlage einer detaillierten Erfassung der genehmigten Schank- und Speisewirtschaften, die ergeben hat, dass diese Anlagen sich innerhalb des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt und damit auch in den Plangebietten ausschließlich im ersten Vollgeschoss oder im Souterrain / Keller befinden. Es sind dabei auch gastronomische Betriebe erfasst worden, die durch eine gemeinsame Nutzung zweier Ebenen geprägt sind. Durch diese Beschränkung kann eine gastronomische Nutzung der darüber liegenden Geschosse, die zu erheblichen Konflikten durch Lärmimmissionen führen kann, ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollen die oberen Geschosse, die u.a. hinsichtlich Belichtung und Besonnung höhere Qualitäten aufweisen, für Wohnungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen vorbehalten werden.

Zwischen den oberen Wohngeschossen und den Schank- sowie Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss können andere gewerbliche Nutzung (Büros, Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien, etc.) als Puffer dienen. Somit ist die Verwertbarkeit des privaten Eigentums nicht eingeschränkt.

Die geplante Festsetzung gewährleistet somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Eine darüber hinausgehende einschränkende Festsetzung als Ausnahme u.a. zur Einschränkung einer gemeinsamen Nutzung der zulässigen zwei Ebenen wird als nicht erforderlich erachtet.

Zu Nr. 5 - Ausnahmsweise Zulässigkeit sowie Einschränkung sonstiger Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten in den geplanten Mischgebieten -

Sachverhalt:

In Stellungnahmen von Gewerbetreibenden wird gefordert, dass in den Mischgebieten sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten allgemein und nicht nur ausnahmsweise zulässig sein sollen.

Abwägung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Die sonstigen Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten im geplanten MI sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, d.h. es soll eine gebietsbezogene Prüfung im Einzelfall erforderlich sein. Diese Genehmigungspraxis ist aufgrund des unmittelbaren Nebeneinanders dieser Nutzungen mit z.T. sehr hohem Störpotenzial (Discotheken, Tanzcafés, etc.) hinsichtlich benachbarter empfindlicher Wohnnutzung erforderlich und hat sich seit 13 Jahren in Anwendung des Sanierungsrechts bewährt.

Mit der Einzelfallprüfung für sonstige Gewerbebetriebe soll vor allem nicht erwünschtes Sex-Gewerbe (z.B. Wohnungsprostitution), das mit dem geplanten Ausschluss von Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex-, Live-Shows sowie Video oder ähnliche Vorführungen, vgl. entspr. textliche Festsetzung) nicht erfasst wird, verhindert werden. Solche Etablissements können sich in städtebaulicher Hinsicht negativ auf die Entwicklung der Plangebiete auswirken und bestehende Nutzungen verdrängen sowie das Niveau der angrenzenden Quartiere absenken. Sie können die Wohnruhe stören und zu einem Rückgang des innerstädtischen Wohnens führen. Gestalterische Vernachlässigung der Gebäude, fehlende Sauberkeit des Umfeldes, negative Milieubildung etc. können einen

„Trading-down-Effekt“ auslösen oder verstärken. Dies gilt umso mehr aufgrund der Tatsache, dass die Oranienburger Straße in den Abend- und Nachtstunden als Straßenstrich in Erscheinung tritt.

Der Vorteil dieser Genehmigungspraxis für die Gewerbetreibenden besteht in der Vermeidung potenzieller Nutzungskonflikte sowie in der Schaffung von Rechtssicherheit und Akzeptanz durch die Nachbarn.

Zu Nr. 6 - Attraktivität der Spandauer Vorstadt zum Wohnen für Familien -

Sachverhalt:

In der Stellungnahme von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen wird die Auffassung vertreten, dass die Ausrichtung der Wohnnutzung auf Familien mit Kindern weitgehend nicht der tatsächlichen Mieter-/ Bewohnerstruktur der Plangebiete und dem für Familien bezahlbaren Mietniveau entspricht.

Abwägung:

Die Einwohnerzahl in der Spandauer Vorstadt stieg seit Beginn der Sanierung um 19,1 % (von 7.162 Personen im Jahr 1991 auf 8.531 Personen im Jahr 2005). Waren die neu Hinzugezogenen zunächst zum großen Teil Singles, so hat sich das in den letzten Jahren erheblich geändert. Viele der ehemaligen Singles haben Familien gegründet und Kinder geboren. Nunmehr zählt die Spandauer Vorstadt mit zu den geburtenstärksten Regionen der Bundesrepublik. Das lässt sich statistisch an der Anzahl der Kinder im Alter unter 6 Jahren ablesen: Ende 2005 lebten 572 Kinder im Alter unter 6 Jahren in der Spandauer Vorstadt, diese Zahl entspricht einem Anstieg von 20,7 % gegenüber 2002 und 50,1 % gegenüber 1998. Diese Entwicklung ist als durchweg positiv zu beurteilen, da der Verbleib von Familien im Gebiet wesentlich zur nachhaltigen Sicherung des Wohnens in der Innenstadt beiträgt. Weiterhin bestehen in diesem Gebiet, in dem viele Menschen gleichzeitig wohnen und arbeiten, gute Voraussetzungen für die Vereinbarkeit von Kindererziehung und Beruf. Die erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen und Kultureinrichtungen sind im Gebiet vorhanden. Die Spandauer Vorstadt hat als Wohnstandort für junge Familien sehr gute Entwicklungsperspektiven.

Den Aussagen zum für Familien nicht bezahlbaren Mietniveau konnte ebenfalls nicht gefolgt werden.

Nach Entlassung aus dem Sanierungsrecht ist mit hoher Sicherheit von Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten auszugehen. Da mit den geplanten Bebauungsplanfestsetzungen die bestehende nutzungsstrukturelle Durchmischung innerhalb der Plangebiete gesichert werden soll, ist mittelfristig von einem Einpendeln des Mietniveaus auf Grundlage von Angebot und Nachfrage innerhalb des Wohnungsmarkts auszugehen. Darüber hinaus ist ein nicht unerheblicher Anteil der Bewohner bereits Wohnungseigentümer und somit potenziellen Schwankungen der Miethöhe nicht mehr unterworfen.

Zu Nr. 7 - Möglichkeit gleichzeitiger Wohn- und Gewerbenutzung für Selbständige -

Sachverhalt:

Es wird befürchtet, dass es den Bürgern in der Spandauer Vorstadt mit der Festsetzung der Bebauungspläne erschwert wird, im gleichen Viertel zu leben und sich parallel als Selbständige beispielsweise in Galerien, Grafikateliers und Modeläden oder Architektur- und Rechtsanwaltsbüros eine berufliche Existenz aufzubauen. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten für viele Menschen - insbesondere Alleinerziehende- oftmals die einzige Möglichkeit ist, Erwerbstätigkeit und Familie zu vereinbaren.

Abwägung:

Bei der den geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne zugrundeliegenden Analyse der vorhandenen Nutzungsstruktur wurde deutlich, dass eine Vielzahl kleiner Unternehmer und Selbständiger am gleichen Ort wohnen und arbeiten, was u.a. den Charme des Gebietes, seine wirtschaftliche Stärke und das Lebensgefühl eines erheblichen Teils der Anwohner (flexible Arbeitszeiten, Vereinbarkeit von Familie und Beruf) ausmacht.

Diese besondere nutzungsstrukturelle Prägung soll in keiner Weise eingeschränkt werden, daher wurde ganz bewusst auf Regelungen zu Gebäuden und Räumen für freie Berufe gem. § 13 BauNVO verzichtet. Somit ist eine gleichzeitige Nutzungsmöglichkeit von Räumen für Wohn- und Arbeitszwecke gegeben. Weiterhin soll durch das geplante Aneinander grenzen von Kern-, Misch-, besonderen und allgemeinen Wohngebieten das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten langfristig planungsrechtlich gesichert werden, eine Erschwerung, im gleichen Viertel zu leben und zu arbeiten, erfolgt daher durch die geplanten Festsetzungen nicht.

Zu Nr. 8 – forsa-Umfrage zur Club-Kultur in Berlin vom Okt. 2006 -

Sachverhalt:

Zur Begründung einer grundsätzlichen kritischen Position gegenüber den Bebauungsplänen wird eine von der media.net berlin-brandenburg.ev (Club Commission) beauftragte forsa-Umfrage (Gesellschaft für Sozialforschung und statistische Analysen mbH) zur Club-Kultur in Berlin vom Oktober 2006 herangezogen (Veröffentlichung im Internet unter www.medianet-bb.de, s. Anhang). Danach sind nur rund ein Viertel der befragten 1.001 Berliner der Meinung, dass die Zahl der Clubs in Szene-Vierteln wie z.B. rund um den Hackeschen Markt reduziert werden sollte, um so die Anwohner zu schützen. 47 % sind der Meinung, dass es keine Einschränkungen geben sollte, 14 % sprechen sich sogar für eine stärkere Förderung der Club-Betreiber in diesen Gegenden aus.

Abwägung:

Das Ergebnis dieser Umfrage kann wegen ihrer Unbestimmtheit für die Abwägung nicht herangezogen werden.

Es ist unklar, welcher Personenkreis ausgewählt wurde, wie die Fragestellung lautete, ob die Umfrage als repräsentativ zu bewerten ist. So wäre es nicht verwunderlich, dass sich das angeführte Umfrageergebnis ergeben hat, wenn Personen in weit von den Plangebieten der offengelegten Bebauungspläne (bzw. deren näheren Verflechtungsgebiet) entfernt liegenden Stadtteilen, die nicht von den Auswirkungen betroffen sind, befragt wurden. Die vorliegenden Stellungnahmen der Anwohner im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit weichen dagegen in der weitaus überwiegenden Mehrzahl gravierend von dem in der forsa-Umfrage festgestellten Meinungsbild ab.

Zu Nr. 9 - Zustimmung zu den geplanten Festsetzungen durch die weitaus überwiegenden Mehrzahl der Anwohnerstellungnahmen -

In der weitaus überwiegenden Mehrzahl der Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird die Aufstellung der Bebauungspläne von den betroffenen Anwohnern begrüßt. Die geplanten Festsetzungen werden als wichtig erachtet, um das Wohnen in diesem attraktiven und sehr beliebten Quartier zu erhalten und zu schützen. Die gegenwärtige Mischung von Gewerbe - hier Gastronomie - und Wohnnutzung hat ein Maß erreicht, das für die Bewohner eine starke Belästigung und Einschränkung der Wohnqualität darstellt (Zweckentfremdung öffentlicher Räume durch die Häufung von Schankvorgärten, Verlärmung durch Besucher gastronomischer Einrichtungen, Parksuchverkehr und Ver- u. Entsorgung, öffentlicher Alkoholkonsum, etc.). Deshalb stellen die Bebauungspläne ein richtiges Regularium dar, um langfristig potenzielle Nutzungskonflikte auf ein gebietsverträgliches Maß zu beschränken und den Erhalt der prägenden ausgewogenen Nutzungsmischung sowie die Bewältigung von Nutzungskonflikten langfristig zu gewährleisten.

Zu Nr. 10 - Konflikte aufgrund der Häufung von Gastronomie, Vergnügungsstätten und einseitiger Ausrichtung des Gewerbes auf den Tourismus -

Sachverhalt:

Seitens einiger Anwohner wird bezweifelt, dass die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen für die Bewältigung der Konflikte ausreichend sind.

Neben zunehmenden starken Lärmbeeinträchtigungen werden u.a. die überzogene Beanspruchung der öffentlichen Räume durch Schankvorgärten, laufende Motoren von Reisebussen für organisierte Touren in das Nachtleben der Spandauer Vorstadt sowie eine mangelhafte Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs angeführt. In diesem Zusammenhang wird von zahlreichen Bewohnern ein generelles Absinken des Niveaus der Kultur- und Kunstszene zu billigem Massen-Tourismus angemahnt.

Abwägung:

Im Sinne planerischer Zurückhaltung sollen nur Baugebiete und Einschränkungen der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen, die ein erhebliches Störpotenzial für das Wohnen besitzen, festgesetzt werden. Damit wird eine Rechtsgrundlage für die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen, die in den Genehmigungsverfahren und mit Hilfe des Ordnungsrechts umzusetzen ist.

Mit der Sicherung des Wohnens ist zu erwarten, dass sich das Gewerbe wieder mehr auf die Bedürfnisse der Bewohner richten wird und sich in der Folge die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs verbessert.

Um eine Überregulierung zu vermeiden, wird auf weitere Festsetzungen in den Bebauungsplänen verzichtet.

Zu Nr. 11 – Boden/ Altlasten -

Sachverhalt:

Vom Fachbereich Umwelt wird hinsichtlich der allgemeinen Situation für die Grundstücke in den Geltungsbereichen auf die Nutzungshistorie des historischen Katasters verwiesen. Eine Auswertung bzgl. branchentypischer Schadstoffe ergab für viele Grundstücke einen Altlastenverdacht. Auf Grund der Nutzungshistorie und der Erfahrungen mit vorgefundenen Kontaminationen kann es zu Oberbodenkontaminationen in offenen Flächen sowie Bodenluftkontaminationen durch flüchtige Stoffe, die eine Rediffusion in Kellerräume zur Folge gehabt haben könnten, kommen. In mehreren Plangebieten sind Grundstücke im Bodenbelastungskataster eingetragen.

Auf Basis der vorliegenden umfangreichen Untersuchungsergebnisse der nutzungshistorisch bedingt altlastenverdächtigen Grundstücke innerhalb der Plangebiete der Bebauungspläne I-B5a und I-B5b kann jedoch davon ausgegangen werden, dass in den meisten Fällen von den Verdachtsflächen keine Gefahren für die vorhandenen Nutzungen auf den Grundstücken ausgehen.

Bezüglich weiterer Anhaltspunkte der historischen Nutzungsrecherche wird ausgeführt, dass in den Geltungsbereichen bereits Grundstücke orientierend untersucht wurden. Auf Grund der Nutzungshistorie und der Erfahrungen mit vorgefundenen Kontaminationen lassen sich insbesondere Bodenluftkontaminationen durch flüchtige Stoffe wie BTEX und LCKW bei nicht untersuchten Grundstücken nicht ausschließen. In diesem Zusammenhang werden seitens des Umweltamtes in den verbliebenen Bereichen der nicht untersuchten Plangebiete auf Grundlage der Nutzungshistorie weitere Grundstücke mit ehemaligen gewerblichen Nutzungen aufgeführt, die ggf. altlastenverdachtsbehaftet sein könnten.

Abwägung:

Die Messergebnisse aus Bodenproben und Raumluftmessungen sind vom gesundheitlichen Umweltschutz durch Stellungnahme (Ges 1300 T vom 14.12.2006) bewertet worden. Danach ergibt sich bezüglich der Bodenproben im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen

gen der Bebauungspläne zur beabsichtigten Sicherung des bestehenden städtebaulichen Zustands der bestandsgeprägten Bereiche kein zwingendes weiteres Untersuchungs- und insbesondere kein Sanierungserfordernis. Diese Einschätzung ist nach Kenntnisnahme der Stellungnahme des LuV Umwelt und Natur, Fb. Umwelt vom 11.01.2007 im Rahmen der Beteiligung der Behörden erneut durch die Abt. GesSozWohnen, LuV Gesundheit, bestätigt worden. Es wird davon ausgegangen, dass die geplanten Gebietsfestsetzungen umsetzbar und unmittelbare Gefahren aus den Untersuchungsergebnissen nicht ableitbar sind. Dies gilt umso mehr, als die Wohnnutzung und auch die Nutzung der Freiflächen bereits vor Festsetzung des Bebauungsplans uneingeschränkt planungsrechtlich zulässig ist. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die Prüfungen und Untersuchungen auf bestandsgeprägte Bereiche bezogen haben, sich daraus für die Gefahrenabschätzung jedoch kein Verdacht bestätigt hat, der umgehende weitere Untersuchungen oder gar Sanierungen erforderlich macht.

Da die innerhalb des Plangebiets 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. 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 und heißen, die Bauleitplanung für eine flächendeckende Altlastenklärung bzw. -sanierung zu benutzen und damit deren Durchführung, nämlich einen Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leisten, erheblich zu erschweren bzw. unmöglich zu machen.

Die Nennung weiterer ggf. altlastenverdachtsbehafteter Grundstücke beruht auf zurückliegenden gewerblichen Nutzungen. Diese haben offensichtlich jedoch zu keinem Zeitpunkt die ausgeübte tatsächlichen Nutzung in Frage gestellt. Auch in Folge der durchgeführten orientierenden Untersuchungen wurde keines der untersuchten Grundstücke für die darauf befindliche Nutzung gesperrt bzw. als dringend sanierungsbedürftig angemahnt. Ebenso hat die bisherige Registrierung bekannter bzw. bekannt gewordener Verunreinigungen nicht dazu geführt, dass die Aufgabe der ausgeübten Nutzungsart gefordert wurde.

Mit den vorliegenden Bebauungsplanentwürfen soll innerhalb der Geltungsbereiche keine veränderte Art der Nutzung festgesetzt werden, die der derzeitigen planungsrechtlichen Beurteilung der Grundstücke entgegen steht. Die geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne wurden vom Umweltamt Mitte nicht in Frage gestellt. Die ausgeübten Nutzungen genießen uneingeschränkten Bestandsschutz bzw. sollen durch die Bebauungspläne 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 Bevölkerung auf den genannten Grundstücken wurden vom Umweltamt des Bezirks Mitte keine Hinweise auf potenzielle Gesundheitsgefährdungen mitgeteilt, so dass davon ausgegangen wird, dass auf den Grundstücken keine erheblichen Bodenverunreinigungen den geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne entgegenstehen.

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise und Bedenken ergaben sich keine inhaltlichen Änderungen am Bebauungsplan I-B5e.

Gemäß Hinweis vom Bezirksamt Mitte, Abt. Stadtentwicklung, Fachbereich Denkmalschutz, im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde in der textlichen nachrichtlichen Übernahme des eingetragenen Denkmalsbereichs (Ensemble) „Spandauer Vorstadt“ die Denkmalliste Berlin als Ort der Eintragung auf der Planzeichnung redaktionell ergänzt.

III. Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich auf die Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB, d.h. hinsichtlich der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung, zu bestimmen (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB).

Neben der bestandsorientierten Festsetzung von Straßenverkehrsflächen werden durch den Bebauungsplan I-B5e ein Mischgebiet sowie ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzung der Art der Nutzung ist aus dem vorhandenen Bestand (Widmungen von Straßenverkehrsflächen, Eigentumsverhältnisse, genehmigte Nutzungen, etc.) des Plangebiets abgeleitet. Ein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgelöst.

Leitlinien des Bebauungsplans I-B5e und der gleichzeitig im Verfahren befindlichen Bebauungspläne innerhalb der Spandauer Vorstadt

Die Bebauungspläne dienen der langfristigen Sicherung der durch die Sanierung des Gebiets erreichte städtebauliche Situation über den Zeitpunkt der Entlassung aus der Sanierung hinaus. Die Festsetzungen der Bebauungspläne basieren auf folgenden übergeordneten Leitlinien:

- Erhalt des besonderen Flairs der Spandauer Vorstadt mit seiner nationalen und zum Teil internationalen Ausstrahlung;
- Wahrung der kleinteiligen Mischung von Wohnen, gewerblichen Nutzungen, kulturellen und touristischen Angeboten, zahlreichen Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten;
- Verringerung des gesamtstädtischen Verkehrsaufkommens durch die Nutzung des Standortvorteils dieser innerstädtischen Gebiete gegenüber dem Stadtrand;
- Sicherung und Fortentwicklung einer gesunden wohnverträglichen Struktur, Erhöhung der Attraktivität des Wohnstandortes für Familien, Stärkung der Quartiersbindung.

b) Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Flächennutzungsplan

Eines der wichtigsten Leitbilder des FNP, der sparsame Umgang mit Grund und Boden, wird durch den Vorrang der Bestandsentwicklung vor der Stadterweiterung erreicht werden. Der Flächennutzungsplan von Berlin in der aktuellen Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 29. Juni 2006 (ABl. S. 2426) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M2 dar.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen (Anlage zur AV-FNP vom 08. Sept. 2006, ABl. S. 3673) können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die Ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung entwickelt werden, was hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5e gegeben ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans setzen durch die Stärkung der Innenstadt als Wohn- und Arbeitsstandort das Leitbild der Bestandsentwicklung vor Stadterweiterung um und stärken die Innenentwicklung der Stadt.

Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung BEP stellt heraus, dass die im Bestand gewachsenen Strukturen der Quartiere des Wohnens und des Arbeitens zu erhalten und qualitativ zu entwickeln sind. Dazu wird für das Plangebiet ein Mischgebiet mit Wohnanteil ausgewiesen. Diesen bezirklichen Planungszielen wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gefolgt.

Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Das Landschaftsprogramm wurde auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes flächendeckend für Berlin erstellt und auf den Flächennutzungsplan von Berlin abgestimmt.

Biotop- und Artenschutz:

Der Teilplan Biotop- und Artenschutz stellt den gesamten Geltungsbereich als städtisch geprägten Raum in der Kategorie Innenstadtbereich dar. Daraus ergeben sich u.a. folgende Ziele und Maßnahmenvorschläge:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen;
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünungen);
- Kompensation von baulicher Verdichtung;
- Verwendung von standortgemäßen Wildpflanzen bei der Grüngestaltung.

Erholung und Freiraumnutzung:

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung liegt das Plangebiet innerhalb eines als Grünfläche/ Parkanlage ausgewiesenen Bereichs, in dem die Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, die Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität angestrebt wird. Dies steht im Zusammenhang mit der Nachbarschaft des Geltungsbereichs zum Monbijoupark sowie der generalisierten Darstellungsebene des LaPro.

Zusätzlich liegt der Bereich innerhalb einer Fläche mit zentralen Nutzungen, die eine Entwicklung und Neuanlage von repräsentativen Freiflächen mit hoher Gestalt und Aufenthaltsqualität anstreben.

Landschaftsbild:

Der Teilplan Landschaftsbild weist den Planbereich als städtisch geprägten Raum – Innenstadtbereich - aus. Als Anforderungen ergeben sich u.a.:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume, Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten;
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit von Spree und Panke; von Gewässerbegleitenden Promenaden;
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen, Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern;
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen;
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Zusätzlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an Bereiche, die eine Wiederherstellung und Aufwertung von Stadtplätzen erfahren sollen.

Naturhaushalt/ Umweltschutz:

Im Teilplan Naturhaushalt/ Umweltschutz erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Darstellung als Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung, an das u.a. folgende Anforderungen gestellt werden:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünungen);
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung;
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes;
- Dezentrale Regenwasserversickerung;
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Die Umsetzung dieser Ziele des Umweltschutzes wird durch die Festsetzung der Bebauungspläne innerhalb der Spandauer Vorstadt begünstigt.

Landschaftsplan I-L-2

Das Plangebiet des Bebauungsplans I-B5e liegt innerhalb des Geltungsbereichs des festgesetzten Landschaftsplans I-L-2 „Spandauer Vorstadt“ vom 16. August 2005 (GVBl. S. 479).

Hauptregelungsinhalt des Landschaftsplans ist die Festsetzung eines Biotopflächenfaktors (BFF) für die stark verdichteten Innenstadtquartiere, um ökologisch wirksame Flächen für den Naturhaushalt zu sichern und einer Verschlechterung der ökologischen Situation vorzubeugen.

Da die vorhandene Grünflächenausstattung des Bezirks Mitte von Berlin gering und die Möglichkeit zum ökologischen Ausgleich durch die Schaffung weiterer großflächiger Grünanlagen nicht gegeben ist, muss für eine ökologische Entlastung der Spandauer Vorstadt vor allem das Potenzial kleinteiliger Maßnahmen auf den Baugrundstücken selber ausgeschöpft werden.

Mit der Festsetzung eines ökologischen Standards für die einzelnen Grundstücke (Biotopflächenfaktor - BFF) soll das Maß für ökologische Mindestanforderungen innerhalb verdichteter Baustrukturen formuliert werden. Der BFF kann durch verschiedene Maßnahmen erreicht werden und lässt sich daher an die Gegebenheiten auf dem jeweiligen Grundstück anpassen.

Mit Hilfe dieses Standards wird das Ziel der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für bebauete Bereiche instrumentalisiert.

Der BFF soll bei der Errichtung bzw. wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen umgesetzt werden, vorrangig bei Maßnahmen mit Umweltrelevanz, die den Anteil überbauten und versiegelten Bodens erhöhen bzw. bei denen es zu einer Erhöhung des umbauten Raumes kommt.

Der Landschaftsplan und die Bebauungsplanverfahren ergänzen sich hinsichtlich des Schutzes von Natur und Landschaft. Während durch die Bebauungspläne öffentliche und private Parkanlagen sowie u.a. die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Stellplätzen festgesetzt werden, regelt der Landschaftsplan den naturwirksamen Ausgleich auf den Baugrundstücken.

Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist der Bauherr verpflichtet, unabhängig vom bauordnungsrechtlichen Verfahren die durch den Landschaftsplan gestellten Anforderungen zu erfüllen. Dies gilt sowohl für Vorhaben, für die im Sinne der Bauordnung für Berlin Genehmigungsfreiheit besteht als auch für solche Vorhaben, die einem bauordnungsrechtlichen Verfahren unterliegen (vgl. § 60 Abs. 2 BauO Bln).

Verkehrs- und Gestaltungskonzept „Spandauer Vorstadt“ / Lärminderungsplanung Berlin

Im Auftrag von Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IHK und Bezirksamt Mitte wurde im Jahr 2003 durch die TU Berlin, FG Straßenplanung und Straßenbetrieb, eine Gutachten für ein Verkehrs- und Straßengestaltungskonzept für die Spandauer Vorstadt zur Formulierung der Ziele zur Verkehrsentwicklung des Gebiets erstellt, dessen Ergebnisse mit allen zuständigen Stellen abgestimmt wurden. Das Verkehrs- und Gestaltungskonzept Spandauer Vorstadt wurde am 3. März 2003 von der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte beschlossen.

Darüber hinaus wurde ebenfalls im Jahr 2003 das Planungsbüro Richter-Richard seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit einem Gutachten „Lärminderungsplanung Berlin, Aktionsplan für den Ortsteil Mitte“ beauftragt. Dabei handelt es sich um ein Berliner Pilotvorhaben zur Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002. Dieses Gutachten liegt bisher lediglich als Entwurf vor.

In der Verkehrsstudie wurde eine Analyse der Spandauer Vorstadt bezüglich der Funktion der Straßen, der Verkehrsbelastung und des Verkehrslärms, gemessen an der Straßenrandbebauung erstellt.

Im Ergebnis der Untersuchung steht ein abgestuftes Geschwindigkeitskonzept als Grundlage für verkehrliche Verbesserungen und gestalterische Aufwertungen des Gebiets. Demnach werden mit Ausnahme der Oranienburger Straße zwischen Tucholskystraße und Friedrichstraße sowie der das Gebiet begrenzenden Hauptstraßen (Friedrichstraße, Torstraße und Karl-Liebknecht-Straße) vermehrt Tempo-30-Zonen sowie insbesondere Tempo-10-Zonen („verkehrsberuhigter Geschäftsbereich“) eingerichtet. Der Durchgangsverkehr soll so reduziert und auf das bestehende Hauptstraßennetz gelenkt werden.

Darüber hinaus werden die Linienstraße und die Max-Beer-Straße derzeit zu Fahrradstraßen umgebaut. Zudem sollen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs umfangreichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen werden.

Die Gewährleistung eines störungsfreien öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt durch entsprechende bauliche Maßnahmen. Dabei soll insbesondere die Behinderung der Straßenbahn durch Falschparker unterbunden werden. Eine Erleichterung des Wirtschaftsverkehr wird über die Festlegung von Ladezonen und Zeitfenstern für die Anlieferung angestrebt.

Die Verkehrs- und Lärmsituation und die Ziele der weiteren Verkehrsentwicklung sind wichtige Kriterien für die abgestufte Ausweisung von Bauflächen innerhalb der Spandauer Vorstadt. Entlang der stark belasteten Straßen werden demnach weniger immissionsempfindliche Baugebiete wie Kerngebiet, Mischgebiet und besonderes Wohngebiet festgesetzt, wohingegen die Baugebiete an den weniger belasteten Straßen als allgemeine Wohngebiete planungsrechtlich gesichert werden. Somit können langfristig lärmarme Zonen für das Wohnen erhalten werden.

2. Umweltauswirkungen

a) Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet stellt ein dicht bebautes Innenstadtgebiet dar, geprägt durch einen erheblichen Mangel an öffentlichen Freiflächen, einen hohen Anteil an versiegelten Flächen und eine hohe klimatische Belastung.

Im Rahmen der Umsetzung der Sanierung wurde der Umweltzustand des Gebiets durch kleinteilige Maßnahmen (Hofentsiegelung und -begrünung, Fassadenbegrünung, Versickerung von Regenwasser, etc.) bereits erheblich verbessert.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Da der Bebauungsplan keine verbindlichen Regelungen zu Umwelt und Natur, zur Bebauungsdichte und Versiegelung (Maß der Nutzung) trifft und die festgesetzte Art der baulichen Nutzung der tatsächlich vorhandenen Nutzung entspricht, sind keine Auswirkungen auf den Umweltzustand des Plangebiets zu verzeichnen. Der Bebauungsplan dient der Entwicklung des innerstädtischen Wohn- und Arbeitsstandorts Spandauer Vorstadt mit einer gesunden wohnverträglichen Struktur.

Bezogen auf die Region Berlin-Brandenburg haben die Bebauungsplanverfahren zur Sicherung der Wohnnutzung innerhalb der Spandauer Vorstadt positive Auswirkungen auf die Umwelt. Mit der Schaffung von Planungssicherheit wird die Eigentumsbildung sowohl für Wohnnutzungen (Eigentumswohnungen) als auch für gewerbliche Nutzungen angeregt. Die Quartiersbindung der Anwohner und Gewerbetreibenden wird gestärkt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen somit einer nachhaltigen Innenentwicklung der Stadt. Die Wohnbevölkerung wird durch die Qualitätssicherung der Wohngebiete in der Innenstadt gehalten und dem Trend, dass Familien mit Kindern in das Umland ziehen, wird entgegengewirkt, wodurch die zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden am Stadtrand verringert wird.

Gleichzeitig bedingt der Standortvorteil dieser innerstädtischen Gebiete gegenüber dem Stadtrand eine Verringerung des gesamtstädtischen Verkehrsaufkommens. Ein weiteres Anwachsen der Pendlerströme zwischen Innenstadt und Umland wird verhindert.

Durch die nachhaltige Sicherung dieser mit öffentlichem Nahverkehr sehr gut erschlossenen Gebiete verringert sich der Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen (modal split). Die ausgezeichnete Erschließung mit S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bus sichert für die Anwohner/ Beschäftigten eine hohe Mobilität auch ohne Kfz. Für einen Großteil der Anwohner ist es wesentlich attraktiver, das ÖPNV-Angebot zu nutzen, als den täglichen Kampf um einen Parkplatz und ein Fortkommen im Stau zu führen. Damit wird Stadtraum, der sonst für den Individualverkehr notwendig wäre, für andere städtische Nutzungen gewonnen. Die Aufenthaltsfunktion der Straßenräume wird gegenüber ihrer Erschließungsfunktion gestärkt. Die Straßenräume bieten mehr Platz für Begrünung und können als städtischer Raum mit hoher aufenthalts- und Verweilqualität genutzt werden.

Durch die stark durchmischte Struktur des Stadtgebiets verringern sich die notwendigen Wege zur Arbeit, Einkauf und Erholung auf teilweise fußgänger- bzw. fahrradfreundliche Entfernungen. Auch durch diese „Funktion der Nähe“ wird eine umweltgerechte Stadtstruktur nachhaltig gefördert.

c) **Eingriff in Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch muss die Bewältigung des Eingriffatbestandes innerhalb des verbindlichen Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5e wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, da das Maß der baulichen Nutzung nicht geregelt und somit auch nicht erhöht wird. Eine Erweiterung von Bauflächen ist nicht vorgesehen.

d) **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mittels des Bebauungsplans I-B5e (einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgrund der Beschränkung auf die Regelung der Art der Nutzung) wird für ein Bestandsgebiet eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage zur gesteuerten Entwicklung geschaffen. Andernfalls würden Bauvorhaben nach Entlassung des Gebiets aus dem Sanierungsrecht nach den Regelungen des § 34 BauGB bewertet werden.

Einer befürchteten Fehlentwicklung des Gebiets ist nur durch konkrete Festsetzungen eines verbindlichen Bauleitplans entgegenzuwirken. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen somit nicht in Betracht.

3. **Zusätzliche Angaben / allgemein verständliche Zusammenfassung**

a) **Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Da die Aufstellung des Bebauungsplans I-B5e keine Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge hat, ist eine Analyse und Bewertung des vorhandenen Umweltzustandes nicht erforderlich und konnte daher entfallen.

b) Empfehlungen zur Überwachung

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5e ergibt sich keine Notwendigkeit zur Durchführung von Überwachungsmaßnahmen.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan I-B5e dient der langfristigen Sicherung der bestehenden städtebaulichen Situation innerhalb des Geltungsbereichs. Dabei soll insbesondere das besondere Flair der Spandauer Vorstadt gewahrt bleiben, welches sich vor allem durch die kleinteilige Mischung der vorhandenen Nutzungen auszeichnet.

Bei dem Bebauungsplan I-B5e handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB, d.h. die Festsetzungen beschränken sich auf die Art der baulichen Nutzung, eine Regelung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt nicht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich grundsätzlich am baulichen Bestand innerhalb des Plangebiets. Neben der bestandsorientierten Festsetzung von Straßenverkehrsflächen wird durch die Ausweisung eines Mischgebiets die vorhandene Nutzungsstruktur planungsrechtlich gesichert. Eine Erweiterung von Bauflächen erfolgt nicht.

Den in den übergeordneten Planwerken (Flächennutzungs- bzw. Bereichsentwicklungsplanung, Landschaftsplan, sonstige planerische Grundlagen) festgelegten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5e entsprochen.

In seinem derzeitigen Umweltzustand ist das Plangebiet als dicht bebauter Innenstadtbereich zu bewerten, das geprägt ist durch einen hohen Anteil an versiegelten Flächen, einen erheblichen Mangel an öffentlichen Freiflächen und eine hohe klimatische Belastung. Der Umweltzustand wurde bereits in den letzten Jahren durch kleinteilige Maßnahmen im Rahmen der Sanierung (Hofentsiegelung und -begrünung, Fassadenbegrünung, Versickerung von Regenwasser, etc.) erheblich verbessert.

Negative Auswirkungen auf den Umweltzustand des Plangebiets sind aufgrund der beschränkten Regelungsinhalte des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Grundsätzlich dient der Bebauungsplan der Sicherung, Entwicklung und Stärkung bestehender Strukturen innerhalb eines innerstädtischen Wohn- und Arbeitsstandorts und einer nachhaltigen Innenentwicklung der Stadt. Einer Stadt-Umland-Wanderung insbesondere von Familien mit Kindern wird entgegengewirkt, die zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden am Stadtrand somit verringert. Zudem wird das gesamtstädtische Verkehrsaufkommen reduziert und ein weiteres Anwachsen der Pendlerströme zwischen Innenstadt und Umland verhindert. Durch die stark durchmischte Struktur des Gebiets verringern sich die notwendigen Wege zu Arbeit, Einkauf und Erholung auf teilweise fußgänger- bzw. fahrradfreundliche Entfernungen. Damit wird eine umweltgerechte Stadtstruktur zusätzlich nachhaltig gefördert.

Mittels des Bebauungsplans I-B5e wird die verbindliche planungsrechtliche Grundlage zur gesteuerten Entwicklung eines Bestandsgebiets geschaffen. Einer befürchteten Fehlentwicklung des Gebiets ist nur durch konkrete Festsetzungen eines verbindlichen Bauleitplans entgegenzuwirken. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen somit nicht in Betracht.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet, da das Maß der baulichen Nutzung nicht geregelt und somit auch nicht erhöht wird.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Hauptleitlinie der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Sicherung der gegenwärtig vorhandenen nutzungsstrukturellen Durchmischung bei gleichzeitiger Minimierung von Nutzungskonflikten, die in Anbetracht der Entwicklung der Spandauer Vorstadt als „Szene-Viertel“ mit einer Häufung von Schank- und Speisewirtschaften, touristischen Attraktionen etc. in der jüngeren Geschichte des Stadtgebiets entstanden sind. Durch die getroffenen Festsetzungen wird das rechtliche Instrumentarium zur geordneten Steuerung der Sicherung und zukünftigen Entwicklung des Geltungsbereichs als hochwertiger Wohn- und Arbeitsplatzstandort geschaffen, Verdrängungsprozesse können minimiert bzw. vermieden werden. Gleichzeitig kann durch flankierende Festsetzungen die Verweil- und Aufenthaltsqualität der überwiegend wohngenutzten Bereiche erhöht werden. Durch eine klare Zuordnung der Festsetzung von Baugebieten gemäß BauNVO zu bestehenden nutzungsstrukturellen Prägungen von Gebieten / Grundstücken kann eine langfristig geordnete Entwicklung gesteuert werden.

Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der Lebens- und Arbeitsverhältnisse aufgrund vorhandener oder vermuteter Altlasten kann auf Basis der innerhalb der Spandauer Vorstadt bereits durchgeführten orientierenden Untersuchungen davon ausgegangen werden, dass auf den Grundstücken keine erheblichen, die dort wohnende und arbeitende Bevölkerung gefährdenden Altlasten vorzufinden sind. Dies gilt umso mehr, als es sich bei den vorhandenen Nutzungen um Bestandsnutzungen handelt, die bereits vor Festsetzung des Bebauungsplans uneingeschränkt planungsrechtlich zulässig waren. Bei Beibehaltung der bestehenden Nutzung ist demnach kein weiterer Untersuchungs- oder Sanierungsbedarf zu erwarten, negative Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse entstehen nicht. Bei einer Umnutzung oder Neubebauung von Grundstücken kann jedoch ggf. durch Bodenaustausch eine Sanierung der Bodenbelastung auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich werden.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Da der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB keine verbindlichen Regelungen zu Umwelt und Natur, zur Bebauungsdichte und Versiegelung (Maß der Nutzung) trifft und die festgesetzte Art der baulichen Nutzung der tatsächlich vorhandenen Nutzung entspricht, sind keine Auswirkungen auf den Umweltzustand des Plangebiets zu verzeichnen.

Es wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, da die bestehenden Baurechte weiterhin auf Grundlage des § 34 BauGB zu ermitteln sind. Eine Erweiterung von Bauflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Unmittelbare Gefahren für die Umwelt aufgrund vorhandener Altlasten bzw. Altlastenverdachtsmomente sind mit der Festsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten und aus den vorliegenden orientierenden Altlastenuntersuchungen für die Spandauer Vorstadt auch nicht ableitbar.

3. Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und die soziale Infrastruktur

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bewirken keine Erhöhung der bestehenden Bevölkerungszahlen, so dass sich auch keine Auswirkungen hinsichtlich eines erhöhten Bedarfs an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ergeben.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Da der Bebauungsplan sich auf die Regelung der Art der Nutzung beschränkt (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB) und somit das Maß der baulichen Nutzung auch zukünftig gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu bestimmen ist, ergeben sich durch die getroffenen Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr. Für die innerhalb des Plangebiets noch vorhandenen Baupotenzialflächen (Große Präsidentenstr. 6/7) bestanden bereits vor Einleitung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Baurechte.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzungen im Zusammenwirken mit Festsetzungen zur Minimierung potenzieller Nutzungskonflikte wird das Plangebiet in seiner bestehenden Ausprägung als Wohn- und Arbeitsstandort in zentraler innerstädtischer Lage gestärkt. Mit diesem Maßnahmenbündel können Abwanderungstendenzen in Stadtrandlagen reduziert werden, was sich positiv auf das gesamtstädtische Verkehrsaufkommen auswirkt.

5. Ordnungsmaßnahmen

Mit der Festsetzung eines Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit ist die Eintragung entsprechender Baulasten vorzunehmen.

6. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Einnahmen:
- keine

Ausgaben:
- keine

IV. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr II E hat in ihrem Schreiben vom 10. August 1998 geäußert, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan I-B5 aufzustellen, keine Bedenken bestehen. Sie gab Hinweise auf vorhandene Eintragungen von Flächen im Altlastenverdachtsflächenkataster und zum beabsichtigten Inhalt der Festsetzungen.

Das Verfahren des Bebauungsplans I-B5 wird nach § 7 AGBauGB (entspricht § 4a der damaligen Fassung des AGBauGB) durchgeführt, da durch seine Lage im Zentralen Bereich, in dem sich Parlaments- und Regierungsgebäude des Bundes befinden, gemäß Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen des Landes Berlin berührt werden.

2. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat am 18. August 1998 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans I-B5 gefasst (Beschluss-Nr.: 542/98).

Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf wurde die Konkretisierung der Sanierungsziele für die Spandauer Vorstadt beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04. September 1998 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 3307 öffentlich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08. Februar 1999 bis einschließlich 08. März 1999 durchgeführt.

Am 29. Februar 1999 erfolgte durch gleichlautende Anzeigen in "Der Tagesspiegel", "Berliner Morgenpost" und "Berliner Zeitung" eine Information der Bürger zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

Der Beschluss des Bezirksamtes Mitte zum Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Beschluss-Nr.: 146) wurde am 14. Oktober 2000 gefasst.

4. Blockweise Teilung des Bebauungsplans I-B5

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat am 03. Mai 2005 den Beschluss (Beschluss- Nr.: 1079 vom 13. Mai 2005) über die Teilung des Bebauungsplans I-B5 in 21 Einzelbebauungspläne mit den Titeln I-B5a bis I-B5v, die jeweils einen Block bzw. Teilflächen eines Blockes umfassen, gefasst.

Hintergrund der Teilung ist der bessere Bezug zu den Sanierungszielen, da die Konkretisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele ebenfalls durch die Erarbeitung von Konzepten auf Block- bzw. Teilblockebene erfolgt.

5. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB

Ebenfalls am 03. Mai 2005 fasste das Bezirksamt Mitte von Berlin den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Bebauungspläne I-B5a bis I-B5v/ I-B24b.

6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 20. Oktober 2005 in der vorgesehenen Monatsfrist für die Bebauungspläne I-B5a bis I-B5v/ I-B24b durchgeführt.

Darüber hinaus fand am 01. November 2005 eine verwaltungsinterne Erörterungsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung statt. Beteiligt waren: Wirtschaftsförderung, Ordnungsamt, Umweltamt, Juristin / Widerspruchsstelle / Sanierungsverwaltungsstelle, SenStadt IV C, Koordinationsbüro.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 30. Oktober 2006 bis einschließlich 30. November 2006 statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 52 vom 20. Oktober 2006. Darüber hinaus wurde die Durchführung des Verfahrensschritts zusätzlich in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Morgenpost und Tagesspiegel vom 27. Oktober 2006) sowie im Internet unter www.berlin-mitte.de Rubrik Rathaus/ Bezirk, Aktuelles/ Presse, Amtliche Bekanntmachungen veröffentlicht.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde der Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung redaktionell geändert. Da es sich hierbei um eine rein redaktionelle Änderung handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, ist in Folge dessen eine erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nicht erforderlich.

8. BVV-Beschluss zum Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte hat den Bebauungsplan I-B5e vom 18. Oktober 2006 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches ambeschlossen sowie gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes I-B5e entschieden.

9. Rechtsprüfung

Der Bebauungsplan I-B5e wurde nach Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung Mitte mit Schreiben PlanG1 201 vom gemäß § 6 Abs. 4 BauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692);

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

Aufgestellt: Berlin, den 30. Mai 2007
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Fachbereich Planen und Genehmigen

gez. Gothe

Gothe
Bezirksstadtrat

gez. Laduch

Laduch
Stadtplanungsamt

C. ANHANG

Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur im ersten Vollgeschoss und unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 1 i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO
2. Im Mischgebiet können sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 8 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen sind nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 und 9 BauNVO
3. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
5. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
6. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten s1 und s2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Gebiets, das als Denkmalbereich (Ensemble) „Spandauer Vorstadt“ in der Denkmalliste Berlin eingetragen ist.

Hinweise

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Gebiets, für das eine Verordnung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs des festgesetzten Landschaftsplans I-L-2.
3. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich planfestgestellte Straßenbahn-Anlagen.

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans I-B5e
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte
(Entwurf)

vom

2007

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan I-B5e vom 18. Oktober 2006 für die Grundstücke Hackescher Markt 4, Neue Promenade 3-9, Kleine Präsidentenstraße 1/3 und Große Präsidentenstraße 5-10 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Fachbereich Stadtplanung und Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

in den Fällen der Nummern 1 bis 3. innerhalb von einem Jahr, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Mitte von Berlin schriftlich geltend machen.

Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

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

§ 5

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

Berlin, den

Bezirksamt Mitte von Berlin

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat

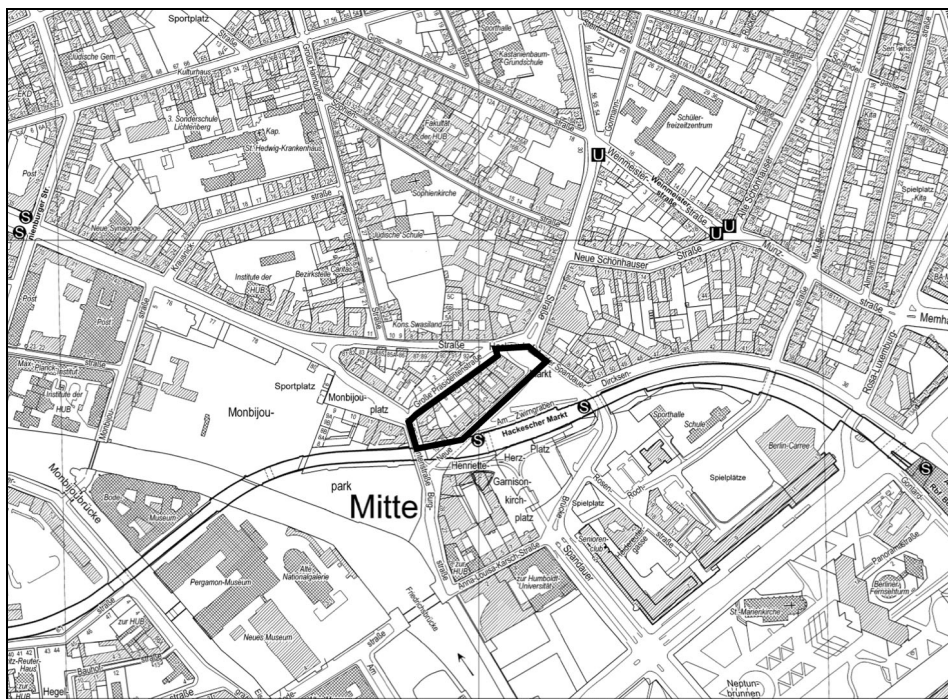
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan I – B5e (Spandauer Vorstadt)

für die Grundstücke Hackescher Markt 4, Neue Promenade 3-9,
Kleine Präsidentenstraße 1/3 und Große Präsidentenstraße 4-10
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Berlin, den.30. Mai 2007

Übersichtskarte:



Inhaltsübersicht

1. Ziel des Bebauungsplans
2. Verfahrensübersicht
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

1. Ziel des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Bebauungsplans I-B5e ist derzeit Bestandteil des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt, das sich nördlich des Stadtzentrums Alexanderplatz befindet. Der Geltungsbereich des I-B5e umfasst den gesamten statistischen Block 100 018 im südlichen Bereich der Spandauer Vorstadt.

Vor der Wiedervereinigung von Verfall, Flächenabriss und Überformung durch industriellen Wohnungsbau bedroht, hat sich die Spandauer Vorstadt innerhalb weniger Jahre zu einem weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Szeneviertel und attraktivem Wohnstandort entwickelt.

Die geordnete Entwicklung des Gebiets wurde bisher auf Grundlage des Sanierungsrechts in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen geregelt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene einzigartige städtebauliche Prägung - vor allem die kleinteilige Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen, kulturellen und touristischen Angeboten sowie den zahlreichen Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten – nach der Entlassung der Spandauer Vorstadt aus der Sanierung planungsrechtlich zu sichern.

Alle Grundstücke werden als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, da sie gemischt genutzt werden und sich unmittelbar an der Tourismusmeile Oranienburger Straße / Hackescher Markt befinden. Damit wird der angestrebten gegliederten Gesamtentwicklung der Spandauer Vorstadt entsprochen.

Für das konfliktarme Nebeneinander von Schank- und Speisewirtschaften / Vergnügungsstätten dienen folgende Festsetzungen:

- Im Mischgebiet sind Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig, werden aber auf das Erdgeschoss und darunter beschränkt. Das entspricht der vorhandenen Nutzungsstruktur - keine vorhandene Schank- und Speisewirtschaft wird unzulässig.
- Im Mischgebiet werden Sex-Betriebe ausgeschlossen. Andere Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig und müssen ihre Wohnverträglichkeit im Einzelfall nachweisen.

2. Verfahrensübersicht

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans I-B5 (gesamt) durch das Bezirksamt Mitte von Berlin am 18. August 1998
- frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans I-B5 (gesamt) vom 08. Februar 1999 bis einschließlich 08. März 1999
- Teilung des Bebauungsplans I-B5 in 21 Einzelbebauungspläne mit den Titeln I-B5a bis I-B5v, die jeweils einen Block bzw. Teilflächen eines Blockes umfassen (BA-Beschluss vom 13. Mai 2005)
- frühzeitige Beteiligung der Behörden zu den Entwürfen der Bebauungspläne I-B5e bis I-B5v/ I-B24b gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 20. Oktober 2005
- Beteiligung der Öffentlichkeit für den I-B5e gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 30. Oktober 2006 bis 30. November 2006
- Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte vomzum Bebauungsplan I-B5e vom 18. Oktober 2006 sowie über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes I-B5e

- Beschluss des Bezirksamtes Mitte von Berlin vomüber die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes I-B5e

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens ist gem. § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

Da der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB keine verbindlichen Regelungen zu Umwelt und Natur, zur Bebauungsdichte und Versiegelung (Maß der Nutzung) trifft und die festgesetzte Art der baulichen Nutzung der tatsächlich vorhandenen Nutzung entspricht, sind keine Auswirkungen auf den Umweltzustand des Plangebiets zu verzeichnen.

Es wird kein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB vorbereitet, da die bestehenden Baurechte weiterhin auf Grundlage des § 34 BauGB zu ermitteln sind. Eine Erweiterung von Bauflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Gefahren für die Umwelt aufgrund vorhandener Altlasten bzw. Altlastenverdachtsmomente sind mit der Festsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten und aus den vorliegenden orientierenden Altlastenuntersuchungen für die Spandauer Vorstadt auch nicht ableitbar.

Der Bebauungsplan verweist auf den festgesetzten Landschaftsplan I-L-2 (Hinweis Nr. 2), der Biotopflächenfaktoren (BFF) für die Grundstücke festsetzt, um ökologisch wirksame Flächen für den Naturhaushalt zu sichern und einer Verschlechterung der ökologischen Situation vorzubeugen.

Bezogen auf die Region Berlin-Brandenburg haben die Bebauungsplanverfahren zur Sicherung der Wohnnutzung innerhalb der Spandauer Vorstadt positive Auswirkungen auf die Umwelt. Mit der Schaffung von Planungssicherheit wird die Eigentumsbildung sowohl für Wohnnutzungen (Eigentumswohnungen) als auch für gewerbliche Nutzungen angeregt. Die Quartiersbindung der Anwohner und Gewerbetreibenden wird gestärkt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen somit einer nachhaltigen Innenentwicklung der Stadt. Die Wohnbevölkerung wird durch die Qualitätssicherung der Wohngebiete in der Innenstadt gehalten und dem Trend, dass Familien mit Kindern in das Umland ziehen, wird entgegengewirkt, wodurch die zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden am Stadtrand verringert wird.

Gleichzeitig bedingt der Standortvorteil dieser innerstädtischen Gebiete gegenüber dem Stadtrand eine Verringerung des gesamtstädtischen Verkehrsaufkommens. Ein weiteres Anwachsen der Pendlerströme zwischen Innenstadt und Umland wird verhindert.

Durch die nachhaltige Sicherung dieser mit öffentlichem Nahverkehr sehr gut erschlossenen Gebiete verringert sich der Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen (modal split). Die ausgezeichnete Erschließung mit S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bus sichert für die Anwohner/ Beschäftigten eine hohe Mobilität auch ohne Kfz. Für einen Großteil der Anwohner ist es wesentlich attraktiver, das ÖPNV-Angebot zu nutzen, als den täglichen Kampf um einen Parkplatz und ein Fortkommen im Stau zu führen. Damit wird Stadtraum, der sonst für den Individualverkehr notwendig wäre, für andere städtische Nutzungen gewonnen. Die Aufenthaltsfunktion der Straßenräume wird gegenüber ihrer Erschließungsfunktion gestärkt. Die Straßenräume bieten mehr Platz für Begrünung und können als städtischer Raum mit hoher aufenthalts- und Verweilqualität genutzt werden.

Durch die stark durchmischte Struktur des Stadtgebiets verringern sich die notwendigen Wege zur Arbeit, Einkauf und Erholung auf teilweise fußgänger- bzw. fahrradfreundliche

Entfernungen. Auch durch diese „Funktion der Nähe“ wird eine umweltgerechte Stadtstruktur nachhaltig gefördert.

4. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Ergebnis der Behördenbeteiligungen wurden die textlichen Festsetzungen zum besseren Verständnis umformuliert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB war sehr lebhaft und emotional, es liegen 60 schriftliche Stellungnahmen vor. Sowohl die Bewohnerseite als auch die gewerblichen Nutzer (Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Galerien, Läden...) äußerten ihre Befürchtung, dass die jeweils andere Nutzung (Wohnen bzw. gewerbliche Nutzung) Übergewicht werden und sie verdrängen könne.

Die Abwägung dieser z.T. unterschiedlichen Auffassungen bestätigte die Intention des Bebauungsplanes - die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes durch Bewahrung der vorhandenen Nutzungsmischung -.

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entlang der Tucholskystraße wurde nochmals überprüft. Die vorhandene Nutzungsstruktur mit der Hauptnutzung Wohnen und die Eignung des Gebietes auch für künftige Wohnnutzung hat die Richtigkeit der WA-Festsetzung bestätigt.

In der Begründung wurden folgende Äußerungen in den Stellungnahmen sehr ausführlich abgewogen:

1. Bestandssicherung vorhandener Nutzungsstrukturen;
2. Gliederung in differenzierte Baugebiete;
3. Anregung der Festsetzung besonderer Wohngebiete anstelle allgemeiner Wohngebiete
4. Bedeutung des Wohnens für die Kunst- und Kulturszene der Spandauer Vorstadt;
5. Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, tourismusgeprägtem Einzelhandel und Galerien in den geplanten allgemeinen Wohngebieten;
6. Ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den geplanten allgemeinen Wohngebieten;
7. Begrenzung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den geplanten Mischgebieten auf das erste Vollgeschoss und unterhalb der Geländeoberfläche gelegene Ebenen;
8. Ausnahmsweise Zulässigkeit sowie Einschränkung sonstiger Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten in den geplanten Mischgebieten;
9. Attraktivität der Spandauer Vorstadt zum Wohnen für Familien;
10. Möglichkeit gleichzeitiger Wohn- und Gewerbenutzung für Selbständige;
11. forsa-Umfrage zur Club-Kultur in Berlin vom Oktober 2006;
12. Zustimmung zu den geplanten Festsetzungen durch die weitaus überwiegenden Mehrzahl der Anwohnerstellungnahmen;
13. Konflikte aufgrund der Häufung von Gastronomie, Vergnügungsstätten und einseitiger Ausrichtung des Gewerbes auf den Tourismus;
14. Bodenschutz/ Altlasten.

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise und Bedenken ergaben sich keine inhaltlichen Änderungen am Bebauungsplan I-B5e.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Gliederung in Baugebiete:

Zum Bebauungsplanverfahren wurden mehrere Analysen durchgeführt:

- Ermittlung des vorhandenen Wohnanteils, bezogen auf die Gesamtgeschossfläche
- Erfassung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen
- Bewertung der stadträumlichen Lage unter Berücksichtigung des Verkehrskonzeptes Spandauer Vorstadt

Auf dieser Grundlage wurde die Baugebietsgliederung Allgemeines Wohngebiet (WA) oder besonderes Wohngebiet (WB) oder Mischgebiet (MI) geprüft.

Entscheidungskriterium für die Auswahl des Baugebietes war:

- das Wohnen nicht zu verdrängen,
- die Zulässigkeit aller vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu bewahren,
- die optimale Funktion des Gebietes aufgrund seiner stadträumlichen Lage zu finden,
- ausreichend Entwicklungsspielraum für künftige Entwicklungen zu lassen.

Durch Variantenvergleich wurde die geeignete Gebietsausweisung für das Plangebiet gefunden.

Zur Nutzungsverträglichkeit von gewerblichen Nutzungen (insbesondere Schank- und Speisewirtschaften / Vergnügungsstätten) und Wohnen:

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens war beabsichtigt, die Schank- und Speisewirtschaften nach ihrer Anzahl (eine Gaststätte pro Grundstück) und Größe (50 Sitzplätze bzw. 80 m² Gastraumfläche) zu beschränken. Für diese Nutzungsbeschränkung besteht keine Rechtsgrundlage.

Daraufhin wurde recherchiert, wie andere Großstädte die Nutzungsverträglichkeit von Schank- und Speisewirtschaften / Vergnügungsstätten und Wohnen in den Innenstädten planungsrechtlich steuern.

Das Koordinationsbüro befragte dazu die Planungsämter von 14 Großstädten; die Städte München und Mainz sandten daraufhin Innenstadt- Bebauungspläne zur Information zu.

Die vorliegenden Planungen zeigten, dass diese Städte sehr restriktiv eine weitere Ausbreitung den Gaststätten in den Innenstadtgebieten - durch Festsetzung von summarischen Obergrenzen für Gaststättenflächen pro Block – begrenzen.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten der Spandauer Vorstadt nicht zu begrenzen, wurde diese Planungsstrategie für den vorliegenden Bebauungsplan verworfen.

Vielmehr wurde das Prinzip der erfolgreichen sanierungsrechtlichen Genehmigungspraxis, die erst die vorhandene Nutzungsmischung in der Spandauer Vorstadt ermöglicht hat, übernommen:

- Die Einrichtungen, die ein erheblicher Störpotenzial für das benachbarte Wohnen aufweisen – hier Vergnügungsstätten im Mischgebiet – müssen ihre Wohnverträglichkeit im Einzelfall nachweisen. → ausnahmsweise Zulässigkeit
- Ein Ausbreiten von Schank- und Speisewirtschaften in die oberen Geschosse wird nicht genehmigt. → allgemeine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im MI, aber nur im Erdgeschoss und darunter
- Unverträgliche Nutzungen sind nicht zulässig → Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetriebe und Sex- Betrieben im MI

Weiterhin wurden die Ordnungswidrigkeitsverfahren in Bezug auf die Schank- und Speisewirtschaften / Vergnügungsstätten in der Spandauer Vorstadt seit 2001 ausgewertet, um

festzustellen, welche Nutzungskonflikte mit den Bewohnern aufgetreten sind. Daraus wurden Kriterien entwickelt, nach denen die Wohnverträglichkeit von o.g. Einrichtungen geprüft wird.

Auf Grundlage einer umfangreichen Bestandserfassung, weiteren Recherchen und Variantenuntersuchungen wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes ausgeschlossen.

gez. Gothe

Gothe
Bezirksstadtrat