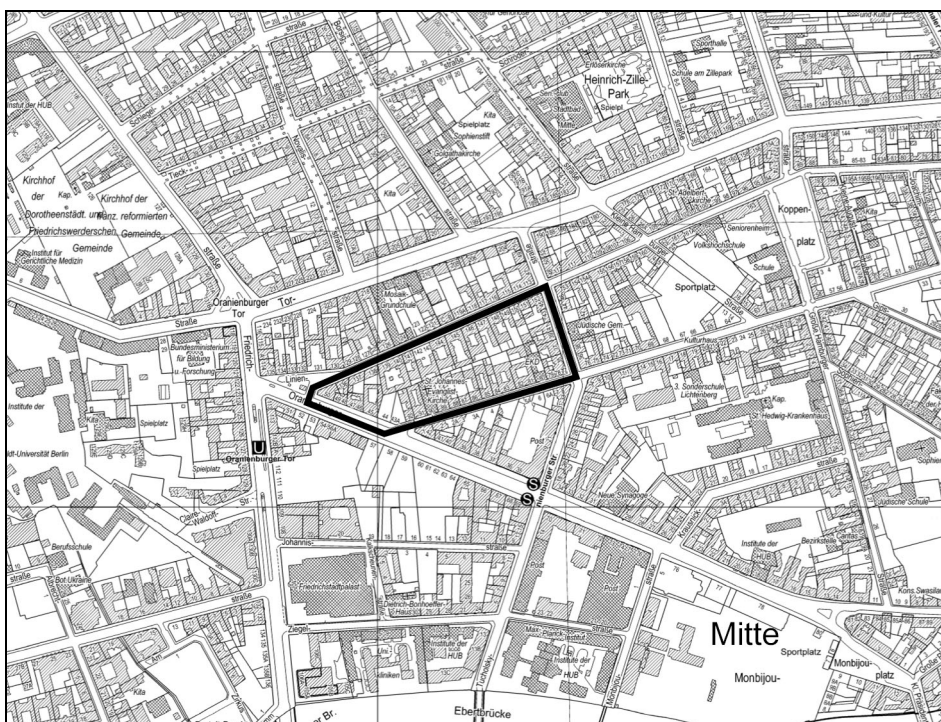


Begründung zum Bebauungsplan I-B5a (Spandauer Vorstadt) vom 18.10.2006 mit Deckblatt vom 14.7.2008

für das Gelände zwischen
Oranienburger Straße, Linienstraße, Tucholskystraße und Auguststraße

im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte



Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

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.....	7
2.2.5	Technische Infrastruktur / Leitungen	7
2.2.6	Boden / Altlasten	7
2.2.7	Ökologie / Freiflächen.....	8
2.3	Planerische Ausgangssituation	8
2.3.1	Bestehendes Baurecht / angrenzende Bebauungspläne	8
2.3.2	Flächennutzungsplanung / sonstige vorbereitende Bauleitplanung	8
2.3.3	Natur und Landschaft	9
2.3.4	Stadtentwicklungsplanung	9
2.3.5	Bereichsentwicklungsplanung.....	10
2.3.6	Zentraler Bereich	10
2.3.7	Besonderes Städtebaurecht	11
2.3.8	Denkmalschutz	12
2.3.9	Sonstige planerische Vorgaben	16
II.	Planinhalt	18
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	18
2.	Intention des Plans	19
3.	Umweltbericht	19
3.1	Einleitung	19
3.2	Umweltauswirkungen	25
3.3	Zusätzliche Angaben / allgemein verständliche Zusammenfassung.....	30
4.	Wesentlicher Planinhalt	31
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	31
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet	32
4.1.1.1	Ausschluss unverträglicher Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet.....	33
4.1.2	Mischgebiet	33
4.1.2.1	Begrenzung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet	33
4.1.2.2	Ausnahmsweise Zulässigkeit sowie Einschränkung sonstiger Gewerbebetriebe bzw. Vergnügungsstätten im Mischgebiet	34
4.1.2.3	Ausschluss unverträglicher Nutzungen im Mischgebiet	35
4.1.3	Gemeinbedarfsfläche	35
4.1.4	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	35
4.2	Stellplätze, Garagen	36
4.3	Immissionsschutz.....	36
4.4	Nachrichtliche Übernahme	36
4.5	Hinweise	36
5.	Abwägungsbelange	38
5.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	38
5.2	Belange der Wirtschaft und des Verkehrs.....	39
5.3	Belange der von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	39
5.4	Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Umweltschutzes	39
5.5	Belange des Denkmalschutzes und des Erhaltungsgebiets	40
5.6	Private Belange.....	40

5.7	Ergebnisse förmlicher Teilnahmeverfahren	40
5.7.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	40
5.7.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	41
5.7.3	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	41
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	52
1.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	52
2.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	53
3.	Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und die soziale Infrastruktur	53
4.	Auswirkungen auf den Verkehr	53
5.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	54
IV.	Verfahren	55
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	55
2.	Aufstellungsbeschluss	55
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	55
4.	Blockweise Teilung des Bebauungsplans I-B5.....	55
5.	Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB.....	55
6.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	56
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	56
8.	Anzeige gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB	56
9.	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	57
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	58
C.	ANHANG	59
	Textliche Festsetzungen	59

A. BEGRÜNDUNG

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens I-B5a 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.

Am 15. Januar 2008 erfolgte die Entlassung der Spandauer Vorstadt aus dem Sanierungsrecht durch Senatsbeschluss. Bereits anhand der juristischen Auseinandersetzungen und Umnutzungsanträgen von Wohnen in Gewerbe der letzten Jahre, insbesondere auf Grundstücken, für die bereits eine Einzelentlassung aus der Sanierung erfolgte, lässt sich das vorhandene 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 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.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung

Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Citybereich von Berlin. Die Entfernung zur Kerngebietszone des Alexanderplatzes beträgt ca. 1.500 m, der nördliche Bereich der Friedrichstraße liegt in unmittelbarer Nachbarschaft, der Straßenzug Unter den Linden ist ca. 1.000 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-B5a umfasst den gesamten statistischen Block 100 005 im nordwestlichen Bereich des ehemaligen Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt und weist eine Größe von etwa 3,4 ha auf. Er wird begrenzt durch die Linienstraße im Nordwesten, die Tucholskystraße im Nordosten, die Auguststraße im Südosten sowie die Oranienburger Straße im Südwesten.

Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an dem durch die o.g. Straßen gebildeten Block und entspricht somit der räumlichen Ausdehnung des zur Konkretisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele erstellten Blockkonzepts. 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 bebautes innerstädtisches Quartier mit Altstadtcharakter in Erscheinung, dessen Straßenraster und Blockstruktur auf die Stadterweiterung zu Anfang des 18. Jahrhunderts zurückgeht.

Das Gebiet ist geprägt durch eine unregelmäßige Parzellierung, das unterschiedliche Baualter der Gebäude und die differenzierte Nutzungsstruktur. Die Geschossigkeit variiert von zweigeschossigen Altbauten 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 der Spandauer Vorstadt ist nutzungsstrukturell stark durchmischt. Auf engem Raum finden sich Bereiche mit hohem Wohnanteil neben stark gewerblich geprägten Bereichen, Einrichtungen mit überörtlicher Verwaltungsfunktion, kulturellen und Bildungseinrichtungen sowie sozialen, kirchlichen, sportlichen und gesundheitlichen Nutzungen.

Neben einer starken 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 insgesamt unterrepräsentiert.

Grün- und Freiflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5a weist laut Umweltatlas Berlin einen Versiegelungsgrad von 81-90 % auf (Angaben aus 2004). Die Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünanlagen liegt hier (gemäß Angaben von 1995) bei weniger als 0,1 m² pro Einwohner, das Gebiet gilt somit als nicht versorgt. Der Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiflächen in den Wohngebieten ist gering.

Der Versorgungsgrad des Gesamtgebiets der Spandauer Vorstadt mit wohnungsnahen Grünflächen beträgt - unter anteiliger Einbeziehung des Monbijouparks - nur etwa 52 % des planerischen Richtwertes. 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, Angaben lt. Stellungnahme des LuV Umwelt und Natur, Fb. Natur, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Aufgrund der baulichen Gegebenheiten, fehlender Potenzialflächen und einer geringen Zahl von Abrissmaßnahmen (Erhaltungssatzung) ist von einer zukünftigen Verbesserung der bestehenden Freifächensituation nicht auszugehen.

2.2.2 Baulicher Bestand im Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans I-B5a ist baustrukturell geprägt durch eine 3 bis 6-geschossige (in der Mehrzahl 4 bis 5-geschossige) Bebauung verschiedener baulicher Entwicklungsstufen, gebildet aus Vorderhäusern, Seitenflügeln und Quergebäuden, partiell ergänzt durch hofseitige Remisen. Aufgrund nur geringer Kriegsschäden weist der Block eine vergleichsweise hohe Dichte auf. Der Blockrand ist, abgesehen von den Grundstücken Oranienburger Straße 43A und 44 (Nr. 43A brachliegend, Nr. 44 durch ein „Gastromiezel“ zwischengenutzt) sowie Linienstraße 142/ 143 (bebaut mit einem Quergebäude sowie Seitenflügeln), überwiegend geschlossen. Von der unterbrochenen Blockkante an der Oranienburger Straße geht aufgrund der fehlenden Markierung der Blockecke zur Auguststraße eine besonders starke Beeinträchtigung des Stadtbildes aus.

Dabei tritt der Block mit seiner durch eine differenzierte Einheitlichkeit geprägten Bebauung, abgesehen von der unruhigen Wirkung der vorhandenen Baulücken, homogen in Erscheinung. Der Gebäudebestand spiegelt die Bautätigkeit aus einer gut 120-jährigen Geschichte wider. Während die ältesten noch vorhandenen Gebäude vom Ende des 18. Jahrhunderts stammen, wurden die jüngsten Gebäude innerhalb der ersten Jahre des 20. Jahrhunderts errichtet. Erneute bauliche Ergänzungen wurden erst wieder nach 1990 durch die Schließung kriegsbedingter Baulücken vorgenommen.

2.2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Straßenverkehrsflächen der Linienstraße, der Tucholskystraße, der Auguststraße sowie der Oranienburger Straße erschlossen.

Eine Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht durch den U-Bhf. Oranienburger Tor im Bereich der Friedrichstraße westlich des Geltungsbereichs, den S-Bhf. Oranienburger Straße unmittelbar südöstlich des Plangebiets und mehrere Straßenbahn- bzw. Buslinien mit Haltestellen im Bereich der Oranienburger Straße. Eine Anbindung an die Regional-/ Fernbahn besteht mit dem Bahnhof Friedrichstraße in einer Entfernung von ca. 600 m.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Anteil der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs ist privaten Einzeleigentümern zuzuordnen. Eines der Einzelgrundstücke sowie das Grundstück der St. Johannes Evangelist - Kirche befinden sich im Eigentum der evangelischen Kirche, zwei Grundstücke stehen im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Mitte.

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

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

Im Plangebiet befinden sich zudem Fernwärmeanlagen der Wärme Berlin.

Aufgrund des Verlaufs von Straßenbahnlinien in der Oranienburger Straße 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

Innerhalb des Geltungsbereichs sind gegenwärtig die folgenden Grundstücke im Bodenbelastungskataster (BBK) eingetragen:

Linienstraße 144	(bbk-Nr. 7007)	Linienstraße 148	(bbk-Nr. 7025)
Linienstraße 145	(bbk-Nr. 7006)	Auguststraße 91	(bbk-Nr. 7016)

Bezüglich der allgemeinen Altlastensituation im Geltungsbereich wird vom Fachbereich Umwelt auf die Nutzungshistorie des historischen Katasters verwiesen.

Zur Bewertung der gegenwärtigen Altlastensituation ist zusammenfassend 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. Ein Handlungsbedarf im Sinne der Gefahrenabwehr besteht nicht.

Eine ausführliche Darstellung der Altlastensituation im Geltungsbereich findet sich unter II.3. Umweltbericht, 2.a) Derzeitiger Umweltzustand.

2.2.7 Ökologie / Freiflächen

Die Freiräume des Plangebiets beschränken sich, abgesehen von den vorhandenen Baulücken, auf die durch die bestehende Bebauung gebildeten Hofflächen, die je nach Lage im Block bzw. aufgrund ihres Bebauungsgrades stark differierende Quantitäten aufweisen. So sind u.a. die Freiräume auf den Grundstücken, die die südwestliche Blockecke zwischen Oranienburger Straße und Linienstraße bilden, nur minimal dimensioniert, während die Grundstücke im östlichen Teil des Geltungsbereichs überwiegend größere, unbebaute Anteile aufweisen.

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.

Hinsichtlich der Freiflächensituation auf öffentlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist anzumerken, dass lediglich die Straßenverkehrsfläche der Oranienburger Straße Baumbestand aufweist.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Bestehendes Baurecht / angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Somit ist die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs bisher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5a befinden sich - mit Ausnahme des nordwestlich angrenzenden Bereichs - mehrere im Verfahren befindliche sowie zwei bereits festgesetzte Bebauungspläne.

Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs I-B5a schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-41 (festgesetzt am 13. Mai 2003) für das Gelände zwischen Oranienburger Straße, Tucholskystraße, Johannisstraße und Friedrichstraße an. Darüber hinaus liegt gegenüber der Grundstücke Auguststraße 83-87 der Bebauungsplan I-24a für die Grundstücke Auguststr. 3a, 4 und 5 vor (festgesetzt am 23. August 2006).

Noch im Verfahren befindlich sind die Bebauungspläne I-B24b für die Grundstücke Oranienburger Straße 37 bis 42 und Auguststraße 1 bis 3, 6 bis 8 und Tucholskystr. 31 und 33 im Süden, der Bebauungsplan I-B5b für das Gelände zwischen Tucholskystraße, Linienstraße, Koppenplatz und Auguststraße im Osten, der Bebauungsplan I-B5c für das Gelände zwischen Auguststraße, Große Hamburger Straße, Krausnickstraße, Oranienburger Straße und Tucholskystraße im Südosten sowie der Bebauungsplan I-22B für das Gelände zwischen Torstraße, Kleine Hamburger Straße, Linienstraße und Tucholskystraße im Nordosten des Plangebiets.

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 04. Dezember 2007 (ABl. S. 3292) stellt das westliche Plangebiet entlang der Oranienburger Straße als gemischte Baufläche M2 in symbolischer Breite dar. Der größere verbleibende zentrale und östliche Teil des Geltungsbereichs ist als Wohnbauflächen W1 (Geschossflächenzahl GFZ über 1,5) dargestellt. Darüber hinaus wird im Bereich der Tucholskystraße die hier unterirdisch geführte S-Bahn dargestellt.

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. Darüber hinaus ist in Teilbereichen, in denen die gemischten Bauflächen straßenbegleitend in symbolischer Breite dargestellt werden, bei der Entwicklung von Bebauungsplänen die straßenbezogene Tiefe der entsprechenden Baugebiete unter Beachtung des Bestandes und nach örtlichen Planungszielen zu bestimmen. Dies ist hinsichtlich der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5a gegeben (Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B mit Schreiben vom 23. Juni 2004).

Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsbereich Berlin – Brandenburg (Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin – Brandenburg, LEP eV, GVBl. Nr. 7 vom 20.03.1998, S. 38) stellt den Geltungsbereich als Siedlungsraum dar, so dass die geplanten Regelungsinhalte des Bebauungsplans hierzu in keinem Widerspruch stehen.

Planwerk Innenstadt

Das Planwerk Innenstadt, das am 18. Mai 1999 vom Berliner Senat beschlossen wurde, sieht für die derzeitig vorhandenen Baulücken im Bereich der Ecke Oranienburger Straße/ Auguststraße (brachliegende Grundstücke Oranienburger Straße 43A und 44) eine bauliche Ergänzung des Blockrandes vor.

2.3.3 Natur und Landschaft

Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Vgl. II.3 Umweltbericht, 1.b) Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

Landschaftsplan I-L-2

Vgl. II.3 Umweltbericht, 1.b) Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

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 lag bis Anfang des Jahres 2008 vollständig innerhalb eines Gebiets für intensive Stadterneuerung (Sanierungsgebiete der 9. RVO bis 11. RVO). Am 15. Januar 2008 wurde das Gebiet durch Senatsbeschluss aus der Sanierung entlassen.

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, zu dem das Plangebiet jedoch nicht gehört.

StEP Verkehr - mobil 2010 -

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.), mobil 2010 - Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin, Berlin, Juli 2003) wurde am 08. Juli 2003 vom Berliner Senat beschlossen. Eine zentrale Aufgabe des StEP Verkehr ist die Entlastung der Stadträume innerhalb des S-Bahnringes, insbesondere der „historischen Mitte“, vom Pkw-Verkehr. Vorrangiges Ziel ist eine Aufwertung des Lebensraumes Innenstadt sowie die Verbesserung der Bedingungen für den nichtmotorisierten Verkehr und den Wirtschaftsverkehr.

Eine ausführliche Darstellung der wesentlichen Aussagen des StEP Verkehr findet sich unter II.3 Umweltbericht, 1.b) Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

2.3.5 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung BEP, von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) am 18. November 2004 beschlossen, weist den südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebiets (Grundstücke Linienstraße 136 - 141, Auguststraße 91/ 92 sowie Oranienburger Straße 43A bis 50) als Mischgebiet mit hohem Wohnanteil aus.

Abgesehen vom Grundstück Auguststraße 90, das als Gemeinbedarfsfläche Kirche und religiösen Zwecken dienendes Gebäude/ Einrichtung gekennzeichnet ist, sind die verbleibenden Flächen des Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Diesen bezirklichen Planungszielen wird mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5a gefolgt, geringfügige Abweichungen ergeben sich lediglich hinsichtlich der Abgrenzung der Bauflächen aufgrund der detaillierten grundstücksbezogenen Ermittlung der Wohnanteile.

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

Ehemaliges Sanierungsgebiet „Spandauer Vorstadt“, Rahmenplan 2003

Das Plangebiet liegt innerhalb der Spandauer Vorstadt, die 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) als Sanierungsgebiet festgesetzt wurde. Am 15. Januar 2008 wurde das Gebiet durch Senatsbeschluss aus der Sanierung entlassen. 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 ehemalige Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt wurden die grundstücksbezogenen Sanierungsziele innerhalb des Geltungsbereichs I-B5a folgendermaßen dargestellt:

- überwiegende Wohnnutzung mit wohnbezogenen Grün- und Freiflächen im Bestand für die weitaus überwiegende Mehrzahl der Grundstücke,
- überwiegende Gewerbenutzung mit gewerblichen Freiraumnutzungen im Bestand auf einigen Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen (Linienstraße 138, 139/ 140, 144, 145, 150, Linienstraße 152/ Tucholskystraße 45, Tucholskystraße 37 sowie Auguststraße 81/82);
- Gemeinbedarfseinrichtungen auf den Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen Auguststraße 80, 81/82 sowie 90;
- Abriss der nördlichen Seitenflügel und eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Linienstraße 142 - 143 sowie eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Linienstraße 149 im Bestand;
- Neubebauung zur Schließung der Baulücke Linienstraße 142 - 143 (mit 80 % Wohn- und 20 % Gewerbenutzung) sowie der Baulücken Oranienburger Straße 43A und 44 (mit 50 % Wohn-/ 50 % Gewerbenutzung bzw. 70 % Wohn-/ 30 % Gewerbenutzung) als Planung.

Blockuntersuchung zur Konkretisierung der Sanierungsziele

Auf Grundlage einer detaillierten Bewertung des Standes der Sanierung bestätigte die Untersuchung des Blocks 100 005 (Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung in Berlin, Konkretisierung der Sanierungsziele für den Block 100 005 im Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt, Entwurf, Berlin, November 2003) in Ihren konzeptionellen Aussagen den Rahmenplan 2003 für das ehemalige Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt. Darüber hinaus wurden weitergehende Forderungen der städtebaulichen Entwicklung, wie u.a. eine Teilabräumung des Gebäudes Oranienburger Straße 46 - 47 zur Verbesserung der Belichtungsverhältnisse in Varianten untersucht und zur Umsetzung vorgeschlagen.

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.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5a, die sich auf die Regelung der Art der Nutzung beschränken, werden Inhalt und Gültigkeit der Erhaltungssatzung nicht berührt.

2.3.8 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5a liegt im nordwestlichen Teil 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 angelegt. 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 Garnisonfriedhof 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, die Königstadt und die 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 wurden, 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 der Nationalsozialisten 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 Mark instandgesetzt und dabei - dem Zeitgeschmack entsprechend - entstuckt. 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 eingetragen (Öffentliches Verzeichnis der Denkmale in Berlin - Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001, ABl. Nr. 29 vom 14.06.2001).

Denkmalgeschützte Bauten und Anlagen im Geltungsbereich

Baudenkmale

Auguststraße 89	Mietshaus mit geschlossener Hofanlage, 1832.
Auguststraße 90	ev. Pfarrkirche St. Johannes Evangelist, von Adolf Max Spitta im Auftrag des Evangelischen Kirchenbauvereins 1900 im romanisierenden Stil errichtete Backsteinkirche.
Linienstraße 137	1838 vom Maurermeister Friedrich Wilhelm Ebenau errichtetes Mietshaus mit klassizistischer Fassadengestaltung.
Linienstraße 144	1794 wurde das Gartengrundstück geteilt und die an der Linienstraße gelegene Parzelle vom Kammerdiener Delli erworben und mit einem zweigeschossigen Vorderhaus und östlichem Seitenflügel bebaut, 1860 vom Schriftgießer Friedrich Ferdinand Theinhardt um den westlichen Seitenflügel erweitert. Der südliche Fabrikbau wurde 1889 für die Handelsgesellschaft Amon & Hertzler für ihren Eisenwarengroßhandel errichtet.
Linienstraße 145	Ursprüngliche Bebauung von 1796, 1862 durch die Fabrikanten Proestel und Richter um zwei Geschosse erhöht und um den rechten Seitenflügel mit Treppenturm erweitert.
Linienstraße 147	1872 zusammen mit dem rückwärtig angrenzenden Grundstück Auguststraße 83 vom Maurermeister Louis Emil Carl Kuhn erworben und zwischen 1883 und 1887 nach Abbruch der vorhandenen Bebauung mit einer großzügigen Wohnhausanlage in der Formsprache einer italienisierenden Neorenaissance bebaut.

Linienstraße 150	Vorderhaus von 1826, 1. Quergebäude von 1857. 1909 errichtet die Korpshaus AG Normannia ein 2. Quergebäude mit noch erhaltenem Saal und Gesellschaftsräumen für eine akademische Verbindung, auf welche die Fassadendekoration Bezug nimmt.
Oranienburger Straße 50	Beispiel für die nach 1871 einsetzende verdichtende Miethausbauung, 1886 von Kommerzienrat Robert Hermann Mahlo in der Formsprache der Neorenaissance auf spitzwinkligem Grundstück errichtet. Die terracottafarben renovierte Fassade geht auf den ursprünglichen Farbbefund zurück.

Konstituierende Bestandteile des Denkmalensembles

Auguststraße 79	Mietshaus 1886
Auguststraße 80-82	Christliches Hospiz 1908
Auguststraße 83	Mietshaus 1882 (s. hierzu Linienstraße 147)
Auguststraße 84	Mietshaus 1885
Auguststraße 85	Mietshaus 1884
Auguststraße 86	Mietshaus 1884
Auguststraße 87	Mietshaus (Hofgebäude) 1881
Auguststraße 88	Mietshaus 1886
Auguststraße 91	Mietshaus 1885
Auguststraße 92	Mietshaus 1880
Linienstraße 136	Mietshaus 1881
Linienstraße 138	Mietshaus vor 1800
Linienstraße 139-140	Vorderhaus u. Gewerbebauten 1908, Mietshäuser im Hof 1883
Linienstraße 141	Mietshaus 1888
Linienstraße 142-143	Mietshaus (Hofgebäude) um 1890
Linienstraße 146	Mietshaus 1884, Quergebäude 1908
Linienstraße 148	Mietshaus 1877
Linienstraße 149	Mietshaus 1864
Linienstraße 152 / Tucholskystraße 45	Mietshaus um 1905, Fabrik, Schornstein und Remise um 1880
Oranienburger Str. 45	Mietshaus 1889
Oranienburger Str. 46-47	Mietshaus 1884
Oranienburger Str. 48-49	Mietshaus 1847, Umbau 1930
Tucholskystraße 35 / Auguststraße 77-78	Mietshaus 1882
Tucholskystraße 37	Mietshaus 1883
Tucholskystraße 39	Mietshaus 1888
Tucholskystraße 41	Mietshaus 1888
Tucholskystraße 43	Mietshaus 1909

Bodendenkmale im Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich I-B5a nennt die aktuelle Denkmalliste Berlin keine Bodendenkmale. Gemäß Hinweis des Landesdenkmalamts Berlin, Archäologische Denkmalpflege, befinden sich jedoch im Plangebiet neuzeitliche Garnisonsfriedhöfe.

Alle Bodeneingriffe sind vorher mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren. Das Landesdenkmalamt weist zudem vorsorglich darauf hin, dass nach § 3 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin, Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln - vom 24. April 1995) bei Entdeckung eines Bodendenkmals die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen ist.

2.3.9 Sonstige planerische Vorgaben

Verkehrsprobleme, Lebensbedingungen, Bleibeperspektiven

Verkehrssituation in der Spandauer Vorstadt

In dem im Jahr 2000 erstellten Gutachten (Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung in Berlin, Verkehrsprobleme, Lebensbedingungen und Bleibeperspektiven im Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt, Berlin 2000) 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 schlechten 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. Die Tucholskystraße nimmt insgesamt eine Sonderstellung ein. Obwohl sie funktional als Nebenstraße deklariert ist, übernimmt sie faktisch die Rolle einer Hauptstraße im Straßennetz der Berliner Mitte. Sie wird hauptsächlich als Durchgangsstraße genutzt und nur untergeordnet für den Quell- und Zielverkehr.

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 erste 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 immobile 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 dauerhafte 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 Vorstadt / Lärminderungsplanung

Zur Beurteilung der Belastungen der Spandauer Vorstadt durch den Straßenverkehr bzw. den Verkehrslärm liegen zwei Gutachten aus dem Jahr 2003 vor (Projektgemeinschaft Technische Universität Berlin, Fakultät V, FG Straßenplanung und Straßenbetrieb und Gruppe Planwerk, Stadtplaner Architekten Ingenieure, Berlin 2003, Richter-Richard, Lärminderungsplanung Berlin, Aktionsplan für den Ortsteil Mitte, Berlin 2003). 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, die am 03. März 2004 von der BVV Mitte beschlossen wurde. Zum anderen wurde im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durch das Planungsbüro Richter-Richard das Gutachten „Lärminderungsplanung Berlin, Aktionsplan für den Ortsteil Mitte“ angefertigt, das bisher jedoch lediglich als Entwurf vorliegt.

Eine zusammenfassende Darstellung der Untersuchungsergebnisse findet sich unter II.3 Umweltbericht, 1.b) Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet.

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 ursprünglich eine Steuerung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten nach Größe und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Im Ergebnis einer im Jahr 1998 durchgeführten bundesweiten Recherche zur planungsrechtlichen Steuerung von Schank- und Speisegaststätten in innerstädtischen Wohngebieten wurde eine entsprechende Regelung für die Spandauer Vorstadt jedoch verworfen.

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 (Bezirksamt Mitte von Berlin, Amt für Planen und Genehmigen, FB Stadtplanung, Berlin 2003 mit Aktualisierungen 2006). 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 ehemalige 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 der Bebauungsplan I-B5a als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB auf die Regelung der Art der Nutzung beschränkt, 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, MI). 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 vorgenommene 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 des Plangebiets in allen Bauteilen.

2. Intention des Plans

Das Plangebiet des Bebauungsplans I-B5a war bis zu dessen Entlassung aus dem Sanierungsrecht im Januar 2008 Bestandteil des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt. Demnach wurde die geordnete Entwicklung des Gebiets bis zu diesem Zeitpunkt auf Grundlage des Sanierungsrechts in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen geregelt. Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, den Erhalt der prägenden ausgewogenen Nutzungsmischung und die Bewältigung von Konflikten auch nach der Entlassung der Spandauer Vorstadt aus dem Sanierungsrecht 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 zur Steuerung 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 soll durch entsprechende Festsetzungen die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie anderer Gewerbetriebe und sonstiger Nutzungen in der Weise geregelt werden, dass langfristig potenzielle Nutzungskonflikte auf ein nutzungs- und gebietsverträgliches Maß reduziert werden können.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die geplanten 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 sollen durch den Bebauungsplan I-B5a ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche - evangelische Kirche - planungsrechtlich gesichert werden.

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

Leitlinien des Bebauungsplans I-B5a

Der Bebauungsplan I-B5a dient der langfristigen Sicherung der durch die Sanierung des Gebiets erreichten städtebaulichen Situation über den Zeitpunkt der Entlassung aus der Sanierung hinaus. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 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;
- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur für das Wohnen (Kirchen, Kindertagesstätten, Schulen, Jugendfreizeitstätten, Sportanlagen, Spielplätze, etc.).

b) Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

Fachgesetze

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuchs mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existiert eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstab für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind. Dies sind vor allem die Ziele von:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)

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

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

auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. –soweit dies nicht möglich ist- auszugleichen (§§ 18 bis 20 BNatSchG, § 14 NatSchGBln).

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird als ein Teil in die Begründung zum Bebauungsplan (Abwägungsbestandteil) integriert. Hinsichtlich der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG ist zu beachten, dass auf die Veränderungen abzustellen ist, die sich gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergeben.

- Bundesbodenschutzgesetz, (BBodSchG)

Im Bundesbodenschutzgesetz (wie auch im Baugesetzbuch) wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Die Nutzung und Entwicklung des zentralstädtisch gelegenen, durch den ÖPNV gut erschlossenen Plangebiets gewährleistet den geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden. Die Nutzungskonzentration in diesem Bereich wirkt dem Verbrauch von für den Naturhaushalt wesentlich bedeutsameren Flächen in anderen Teilen des Stadtgebiets entgegen.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der sich auf die verbindliche Regelung der Art der Nutzung beschränkt. Es handelt sich um eine Angebotsplanung mit der Zielsetzung der Sicherung bestehender Nutzungsstrukturen, eine konkrete Umsetzung von Vorhaben innerhalb des Plangebiets ist nicht absehbar. Die erforderlichen wasserbehördlichen Abstimmungen sind im Zuge des dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens für die jeweils konkreten Vorhaben zu führen.
- Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchVO, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft).

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Hinsichtlich des vorliegenden Bebauungsplans werden die geplanten Festsetzungen zur verbindlichen Regelung der Art der Nutzung gem. § 50 BImSchG einander so zugeordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Bei den Fachplanungen sind u.a. insbesondere die Zielaussagen des Landschaftsprogramms von Berlin sowie der Landschaftsplan I-L-2 „Spandauer Vorstadt“ vom 16. August 2005 in der Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Flächennutzungsplan

Eines der wichtigsten Leitbilder des FNP, der sparsame Umgang mit Grund und Boden, wird durch den Vorrang der Bestandsentwicklung vor der Stadterweiterung gewährleistet. Der Flächennutzungsplan von Berlin in der aktuellen Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 04. Dezember 2007 (ABl. S. 3292) stellt das westliche Plangebiet entlang der Oranienburger Straße als gemischte Baufläche M2 in symbolischer Breite dar. Der größere verbleibende zentrale sowie östliche Blockflächenanteil des Geltungsbereichs ist als Wohnbauflächen W1 (Geschossflächenzahl GFZ über 1,5) dargestellt.

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 geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5a gegeben ist. Die geplanten 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 werden für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil und eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Diesen bezirklichen Planungszielen wird mit den geplanten 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 findet das Plangebiet Berücksichtigung als bebauter Quartier - im einzelnen als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumversorgung.

Eine Versorgung mit öffentlichen Freiflächen besteht nicht bzw. ist unterversorgt.

Die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum unter Berücksichtigung sozialräumlicher und demographischer Daten sind sehr hoch.

Privater bzw. halböffentlicher Freiraum existiert minimal.

Es werden umfangreiche Sofortmaßnahmen für die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume genannt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen;
- Erschließung vorhandener Freiflächen;
- Blockkonzepte, Hofbegrünungen, Dach- und Fassadenbegrünungen;
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Straßenraum;
- Wohnumfeldverbesserung auf Grundlage freiraumplanerischer Konzeptionen im Bereich von Großsiedlungen.

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.

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 werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans begünstigt.

Landschaftsplan I-L-2

Das Plangebiet des Bebauungsplans I-B5a 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) wird das Maß für ökologische Mindestanforderungen innerhalb verdichteter Baustrukturen formuliert. 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 bebaute 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. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5a werden Inhalt und Gültigkeit des Landschaftsplans nicht berührt.

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).

StEP Verkehr - mobil 2010 -

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5a liegt innerhalb der Zone für die Entlastung von großräumigem und innerstädtischem Durchgangsverkehr. Die Oranienburger Straße ist als Ergänzungsstraße (Straße mit besonderer Bedeutung) gekennzeichnet. Im Teilplan Parkraumbewirtschaftung ist der Bereich als Teil eines vorhandenen Bewirtschaftungsgebietes 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.

Verkehrs- und Gestaltungskonzept „Spandauer Vorstadt“ / Lärminderungsplanung Berlin

Im Auftrag von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der IHK und dem 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-Liebnecht-Straße) vermehrt Tempo-30-Zonen sowie insbesondere Tem-

po-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 für den Wirtschaftsverkehr wird über die Festlegung von Ladezonen und Zeitfenstern für die Anlieferung angestrebt.

Die Verkehrs- und Lärmsituation und die Ziele der weiteren Verkehrsentwicklung sind ebenfalls zu berücksichtigende Belange für die planungsrechtliche Sicherung von Bauflächen innerhalb der Spandauer Vorstadt. Von Vorteil ist, dass die nutzungsstrukturelle Prägung der einzelnen Bereiche mit der verkehrlichen Frequentierung korrespondiert, d.h., dass der gewerblich genutzte Anteil entlang der stärker belasteten Straßen auch entsprechend höher ist, wohingegen in den Bereichen der weniger belasteten Straßen sich das Wohnen als die eindeutig prägende Nutzungsart darstellt.

Bodendenkmale im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich I-B5a befinden sich gemäß Denkmalliste Berlin keine Bodendenkmale. Vom Landesdenkmalamt Berlin wurde jedoch auf im Plangebiet befindliche neuzeitliche Garnisonsfriedhöfe hingewiesen.

Alle Bodeneingriffe sind daher vorher mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren.

3.2 Umweltauswirkungen

a) Derzeitiger Umweltzustand

Allgemein

Das Plangebiet stellt ein dicht bebautes Innenstadtgebiet dar, geprägt durch einen erheblichen Mangel an öffentlichen Freiflächen, einen hohen Anteil an versiegelten Flächen und einer hohen klimatischen 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.

Boden / Altlasten

Eine im Jahr 1991 im Auftrag des Amtes für Umwelt und Natur durchgeführte historische Nutzungsrecherche dokumentierte nahezu für alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5a eine vielfältige Abfolge unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen, die in der Vergangenheit eine Bodenbelastung verursacht haben könnten.

Dabei geht der Fachbereich Umwelt 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.

Gegenwärtig sind innerhalb des Plangebiets folgende Grundstücke im Bodenbelastungskataster (BBK) eingetragen:

Linienstraße 144	(bbk-Nr. 7007)	Linienstraße 148	(bbk-Nr. 7025)
Linienstraße 145	(bbk-Nr. 7006)	Auguststraße 91	(bbk-Nr. 7016)

Die gegenwärtige Altlastensituation in der Spandauer Vorstadt erfüllt, trotz punktuell vorhandener leichter Überschreitungen der Einbau- bzw. Eingriffswerte, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ist gewährleistet, Handlungsbedarf im Sinne einer Gefahrenabwehr besteht nicht.

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. Orientierende Untersuchungen auf den bisher im Bodenbelastungskataster eingetragenen Grundstücken ergaben keine Hinweise auf für die Nutzung bestehende Gefahren.

Um eine Gefahrenabschätzung hinsichtlich Bodenluftkontaminationen vornehmen zu können, wurden innerhalb 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 Raumlufmessungen sind vom gesundheitlichen Umweltschutz bewertet worden (Stellungnahmen Ges 1 1300 vom 22. April 2004 sowie vom 14. Dezember 2006). Danach ergibt sich im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 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 (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).

Da die geplanten Gebietsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus der vorhandenen Art der baulichen Nutzung und auf Grundlage einer umfangreichen Bestandserfassung abgeleitet wurden, gelten hier die gleichen Bewertungskriterien. 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 geplanten 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, 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 vertretbaren Rahmen liegen.

Generell gilt in Bezug auf festgestellte Bodenverunreinigungen: Werden bei Baugrundsondierungen, Baumaßnahmen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen in den Untergrund Bodenverunreinigungen und/ oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt, und ist somit vom Vorhandensein wassergefährdender Stoffe im Boden auszugehen, so ist der Bauherr nach Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Berliner Bodenschutzgesetz verpflichtet, das Bezirksamt Mitte, Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Umwelt und Natur und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat VII C -Bauabfall-, unverzüglich zu informieren. Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, Grundstücksbesitzer, Bauherr, Bauleiter oder der Unternehmer (§ 9 Abs. 2 Satz 3 und § 21 Abs. 1 BBodSchG i.V. mit § 2 Bln BodSchG).

Eine Kennzeichnung der Grundstücke gem. § 9 Abs. 5 BauGB wird nach Abwägung aller Belange nicht für erforderlich gehalten. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wurden vom bezirklichen Umweltamt nicht in Frage gestellt. Die ausgeübten Nutzungen sind weiterhin zulässig und werden im Bebauungsplan künftig gesichert. Bei einer Umnutzung oder Neubebauung von Grundstücken entsprechend der Bebauungsplanfestsetzungen kann ggf. durch Bodenaustausch eine Sanierung der Bodenbelastung auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

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

Verkehrslärm / sonstige Lärmbelastung

Aufgrund der bestehenden übergeordneten Funktion der Oranienburger Straße, die auch Bestandteil der Darstellungen der Verkehrs- und Gestaltungskonzeption „Spandauer Vorstadt“ (Tempo 50, s.o.) ist, bestehen in diesem Bereich, der als Mischgebiet festgesetzt werden soll, entsprechende Verkehrslärmbelastungen. Mit geringeren Frequentierungen stellt sich die Tucholskystraße dar, während die Linien- (Fahrradstraße) bzw. Auguststraße (Tempo 10-Zone) reine Erschließungsfunktion erfüllen. Die geplanten Festsetzungen stehen hierzu in keinem Widerspruch.

In analoger räumlicher Gliederung stellt sich auch die sonstige Lärmbelastung durch gewerbliche Nutzungen im Plangebiet, hier insbesondere der bestehenden Schank- und Speisewirtschaften, dar, die durch die Prägung der westlichen Oranienburger Straße und das gegenüber des Plangebiets liegende Kunsthaus Tacheles sich hier konzentriert mit zahlreichen Schankvorgärten (u.a. auch in der Baulücke Oranienburger Straße 43A, 44) findet.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Da der Bebauungsplan I-B5a keine verbindlichen Regelungen zu Umwelt und Natur, zur Bebauungsdichte und Versiegelung (Maß der Nutzung) trifft und die geplante Festsetzung der 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 hat das 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 geplanten 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 dieses innerstädtischen Gebiets gegenüber dem Stadtrand eine Verringerung des gesamtstädtischen Verkehrsaufkommens. Ein weiteres Anwachsen der Pendlerströme zwischen Innenstadt und Umland wird verhindert.

Durch die nachhaltige Sicherung dieses mit öffentlichem Nahverkehr sehr gut erschlossenen Gebiets 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.

Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung eines Bestandsgebiets. Es ist davon auszugehen, dass sowohl in der bisherigen Genehmigungspraxis im Plangebiet als auch bei etwaiger Umsetzung weiterer Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem Stand der Technik erfolgt. Daher ist im Vergleich grundsätzlich von einer weiteren Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet auszugehen.

Aufgrund des Charakters als bestandssichernder Plan ist auch keine Zunahme der verkehrsbedingten Emissionen zu erwarten. Gleiches gilt für die Bereiche Abfall und Abwasser.

Hinsichtlich des Lärmschutzes kommen zur Begrenzung der Schallemissionen auf ein gebietsverträgliches Maß die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie der entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchVO, DIN 18005, TA Lärm) zur Anwendung. Verbindliche Regelungen zum Lärmschutz werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Grundsätzlich ist auf Grundlage 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. Dabei handelt es sich jedoch um allgemeine Zielsetzungen des Immissionsschutzes auf Landesebene, die nicht Bestandteil der verbindlichen Regelungen des Bebauungsplans sind.

Klima und Lufthygiene

Durch die im Zusammenhang mit der verbindlichen Sicherung eines allgemeinen Wohngebiets, eines Mischgebiets sowie einer Gemeinbedarfsfläche entstehende eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage wird eine im Vergleich zur bisher nach § 34 BauGB erfolgenden Einschätzung im Hinblick auf zu genehmigende Gewerbenutzungen positive Entwicklung des Plangebiets bewirkt.

Darüber hinaus werden 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 im vorliegenden Bebauungsplan verbindliche Regelungen zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss bestimmter Brennstoffe nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB getroffen.

Ortsbild, Kultur- und andere Sachgüter

Die Schutzgüter Ortsbild sowie Kultur- und andere Sachgüter werden durch die geplanten Festsetzungen, die sich auf die verbindliche Regelung der Art der Nutzung beschränken, nicht beeinflusst. Durch die Sicherung des Grundstücks der im Plangebiet bestehenden St.-Johannes-Evangelist Kirche (Auguststraße 90) als Gemeinbedarfsfläche - Kirche – wird die Straßenfrontkirche, nachdem sie über einen langen Zeitraum als Lager genutzt wurde, auch planungsrechtlich in ihrer ursprünglichen Funktion gesichert.

Wechselwirkungen

Das Plangebiet ist wegen seiner innerstädtischen Lage mit der bestehenden Lärmintensität und der vorhandenen Luftschadstoffe erheblich vorbelastet. Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, eines Mischgebiets und einer Gemeinbedarfsfläche wirken hier jedoch einer weiteren Verschlechterung entgegen. Wesentliche Wechselwirkungen zwischen Umweltauswirkungen der Planung im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten.

c) Eingriff in Natur und Landschaft

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

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5a 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-B5a (einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgrund der Beschränkung auf die Regelung der Art der Nutzung) wird eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage für eine gesteuerte Entwicklung innerhalb des Bestandsgebiets geschaffen. Andernfalls werden Bauvorhaben nach Entlassung des Gebiets aus dem

Sanierungsrecht (am 15. Januar 2008 erfolgt) nach den Regelungen des § 34 BauGB bewertet.

Die geplanten Festsetzungen insbesondere von Misch- und allgemeinen Wohngebietsflächen sind im Gesamtgefüge der Spandauer Vorstadt zu sehen und folgen grundsätzlich dem Prinzip einer hinsichtlich der potenziellen Störfaktoren abgestuften Zulässigkeit von Nutzungen auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen.

Die geplanten Festsetzungen einer abweichenden Ausdehnung der festgesetzten Nutzungsarten bzw. die Festsetzung anderer Nutzungsarten - wie z.B. besonderes Wohngebiet anstelle von allgemeinem Wohngebiet (vgl. II.5.7.3) - innerhalb des Geltungsbereichs kommen daher als Planungsalternative nicht in Betracht. So entspricht die Festsetzung weiter Teile des Geltungsbereichs I-B5a als allgemeines Wohngebiet der bestehenden Nutzungsstruktur. Das Gebiet weist den Charakter eines WA gemäß § 4 BauNVO auf (hoher Wohnanteil, von den Touristenbereichen abgewandte stadträumliche Lage, Wohnverträglichkeit der bestehenden gewerblichen Nutzungen) und soll auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Festsetzung eines WB würde dagegen die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen ermöglichen und somit der Sicherung des vorhandenen Nutzungsstruktur entgegenstehen.

Die Festsetzung eines Mischgebiets entlang der Oranienburger Straße sowie die Einschränkung bestimmter Nutzungen im geplanten Wohn- und Mischgebiet erfolgt ebenfalls im Sinne einer Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur.

Da einer befürchteten Fehlentwicklung des Gebiets nur durch konkrete Festsetzungen eines verbindlichen Bauleitplans entgegenzuwirken ist, kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

3.3 Zusätzliche Angaben / allgemein verständliche Zusammenfassung

a) Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Da die Aufstellung des Bebauungsplans I-B5a 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 geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5a ergibt sich keine Notwendigkeit zur Durchführung von Überwachungsmaßnahmen.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan I-B5a dient der langfristigen Sicherung der bestehenden städtebaulichen Situation innerhalb des Geltungsbereichs. Dabei soll insbesondere das besondere Flair des Plangebiets innerhalb der Spandauer Vorstadt gewahrt bleiben, welches sich vor allem durch die kleinteilige Mischung der vorhandenen Nutzungen auszeichnet.

Bei dem Bebauungsplan I-B5a handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB, d.h. die geplanten Festsetzungen beschränken sich auf die Art der baulichen Nutzung, eine Regelung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt nicht. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich grundsätzlich am baulichen Bestand innerhalb des Plangebiets. Neben der bestandsorientierten Festsetzung von Straßenverkehrsflächen soll durch die Festsetzung eines Mischgebiets und eines allgemeinen

Wohngebiets die vorhandene Nutzungsstruktur planungsrechtlich gesichert werden. 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 geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5a entsprochen.

In seinem derzeitigen Umweltzustand ist das Plangebiet als dicht bebautes 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-B5a 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.

4. Wesentlicher Planinhalt

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens I-B5a innerhalb der Spandauer Vorstadt erfolgt als einfaches Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die geplanten Festsetzungen beschränken sich daher auf die Regelung der Art der Nutzung. Das Maß der Nutzung ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans und ist demnach hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung und gesteuerten Entwicklung der vorhandenen Gebietsstruktur und -qualitäten. In der angestrebten gegliederten Gesamtentwicklung der Spandauer Vorstadt soll zur Stärkung der vorzufindenden Nutzungsstrukturen innerhalb der Wohnachse zwischen Torstraße und Oranienburger Straße bzw. Auguststraße ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, wohingegen

der Bereich entlang der Oranienburger Straße als einer der Hauptachsen der Spandauer Vorstadt durch die geplante Festsetzung eines Mischgebiets gestärkt wird.

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

In Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche W1) sowie auf Grundlage des Planungsziels, die gegenwärtig vorhandene nutzungsstrukturelle Gliederung des Geltungsbereichs langfristig zu sichern, soll der gesamte östliche Teil des Geltungsbereichs (unter Aussparung der Gemeinbedarfsfläche - Kirche - auf dem Grundstück Auguststraße 90) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 der BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet basiert auf einer umfangreichen Erfassung der im Gebiet vorhandenen Nutzungsstruktur. Innerhalb der Grundstücke des geplanten allgemeinen Wohngebiets besteht ein dem Baugebiet entsprechender Wohnanteil an der Gesamtgeschossfläche von knapp 70 %. Im Gegensatz zur Prägung des der Oranienburger Straße zugewandten Teils des Plangebiets, das als Mischgebiet festgesetzt werden soll, ist der übrige Geltungsbereich eindeutig als Wohngebiet charakterisiert. Einzige Ausnahmen bilden das Kirchengrundstück Auguststraße 90, das Verwaltungsgebäude der ev. Kirche und das kirchliche Hospiz (Auguststraße 80, 81/82). Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen entsprechen den gemäß BauNVO an das Baugebiet gestellten Anforderungen. Dabei handelt es sich um genehmigtes, nicht störendes Gewerbe sowie um teilgewerblich durch freie Berufe genutzten Wohnraum. Die vorzufindende Nutzung der Erdgeschosses durch Galerien, Cafés und Bekleidungsgeschäfte ist gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO ebenfalls zulässig. Die vorhandenen Schank- und Speisewirtschaften und Läden sind wohnverträglich und aufgrund ihrer funktionalen Zuordnung zum Gebiet, von Standort, Größe, Raumeinteilung, Ausstattung und betrieblicher Konzeption in besonderem Maße geeignet, der Versorgung der Gebietsbevölkerung zu dienen. Die Galerien, die den Straßenraum (besonders) der Auguststraße prägen, sind wohnverträglich und planungsrechtlich als sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zu bewerten (siehe hierzu auch II.5.7.3 Nr. 5). Somit stehen die vorhandenen Nutzungen der geplanten Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht entgegen.

Das Gebiet soll auch künftig vorwiegend dem Wohnen vorbehalten sein und ist besonders für Familien mit Kindern geeignet, wodurch die Basis einer der übergeordneten Leitlinien der Entwicklung der Spandauer Vorstadt gestärkt wird.

Die ursprünglich innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets vorgesehene einschränkende textliche Festsetzung einer nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften ist nach dem Verfahrensschritt der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB gestrichen worden, da das zu Beginn des Verfahrens befürchtete „Zulaufen“ des Gebiets mit Schank- und Speisewirtschaften und dadurch bewirkte Verdrängungsprozesse sowie Steigerungen des Konfliktpotenzials sich nicht bestätigt hat. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass im allgemeinen Wohngebiet nur die der Gebietsversorgung dienenden Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind, so dass durch die planungsrechtliche Sicherung des Baugebiets bereits eine Handhabe gegen Häufung und Störung gegeben ist. Darüber hinaus besteht ein weiteres Instrument in der Anwendbarkeit des § 15 BauNVO, wonach bauliche Anlagen nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen dürfen.

4.1.1.1 Ausschluss unverträglicher Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

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 Hauptnutzung des Baugebiets. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche haben. Eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen findet heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotenzials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in - insbesondere kleinteilige - Wohngebiete integrieren. Darüber hinaus würde die Ansiedlung einer Tankstelle zusätzlichen Verkehr anziehen, was der im Gebiet angestrebten Verkehrsberuhigung entgegen stehen würde.

4.1.2 Mischgebiet

Die Grundstücke Oranienburger Straße 43A bis 50 und Linienstraße 136 bis 139/140 sollen in Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplans (gemischten Baufläche M2) sowie unter Berücksichtigung ihrer bestehenden nutzungsstrukturellen Durchmischung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 der BauNVO als Mischgebiet festgesetzt werden. Das Gebiet ist geprägt durch ein annähernd gleichwertiges Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Mit der geplanten Festsetzung eines Mischgebiets werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt dieses Charakters gesichert. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen den gemäß § 6 BauNVO an das Mischgebiet gestellten Anforderungen.

Nutzungsstrukturell vermittelt das geplante Mischgebiet aufgrund seiner Verflechtungen mit dem unmittelbaren Umfeld im Bereich der Oranienburger Straße mit einer Häufung u.a. von touristischen Anziehungspunkten, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungstätten und seiner Lage direkt gegenüber des Kulturhauses „Tacheles“ zwischen diesem Gebiet und der überwiegenden Wohnnutzung in östlicher Richtung. Im Hinblick darauf erfüllt das Mischgebiet somit auch Pufferfunktion zwischen diesen z.T. kerngebietstypischen Nutzungen und der in östlicher Richtung anschließenden überwiegenden Wohnnutzung.

Die Verkehrs- und Lärmsituation und die Ziele der weiteren Verkehrsentwicklung sind hinsichtlich der geplanten Festsetzungen der Bauflächen berücksichtigt worden. Von Vorteil ist, dass die nutzungsstrukturelle Prägung der einzelnen Bereiche mit der verkehrlichen Frequentierung korrespondiert, d.h., dass der gewerblich genutzte Anteil entlang der stärker belasteten Straßen auch entsprechend höher ist, wohingegen in den Bereichen der weniger belasteten Straßen sich das Wohnen als die eindeutig prägende Nutzungsart darstellt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt.

4.1.2.1 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. 2**).

Die geplante Festsetzung erfolgt auf Grundlage der detaillierten Erfassung der genehmigten Schank- und Speisewirtschaften, die ergeben hat, dass diese Anlagen sich innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebiets 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 bleiben. 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. 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 und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet. Die Zweckbestimmung des geplanten Mischgebiets bleibt durch die geplante Festsetzung gewahrt.

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

Um die bestehende Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereichs zu sichern und weiter zu stärken, soll verbindlich geregelt werden, dass im geplanten Mischgebiet 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 sollen nicht zulässig sein (**textliche Festsetzung Nr. 3**).

Aufgrund der Tatsache, dass sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten einen sehr hohen Störgrad aufweisen können, wird zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie zur Sicherung der bestehenden kleinteiligen Durchmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen eine Prüfung ihrer Zulässigkeit im Einzelfall als erforderlich erachtet. Die gebietsbezogene Prüfung im Einzelfall ist aufgrund des unmittelbaren Nebeneinanders dieser Nutzungen mit z.T. sehr hohem Störpotenzial (Discotheken, Tanzcafés, etc.) hinsichtlich der benachbarten empfindlichen Wohnnutzung erforderlich und hat sich in Anwendung des Sanierungsrechts im ehemaligen Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt bewährt. Mit der Einzelfallprüfung für sonstige Gewerbebetriebe soll vor allem nicht erwünschtes Sex-Gewerbe, das mit dem geplanten Ausschluss von Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex-, Live-Shows sowie Video oder ähnliche Vorführungen, s. unten) 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.

Eine überwiegend gewerbliche Prägung des festgesetzten Mischgebiets gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO liegt nicht vor.

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 den Geltungsbereich südwestlich begrenzende 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. Aufgrund der engen Verzahnung des Mischgebiets mit dem direkt angrenzenden allgemeinen Wohngebiet besteht die Gefahr, dass die Wohnnutzung durch die mit den o.g. Nutzungen verbundenen Störpotenziale, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, erheblich belastet wird. Die o.g. Nutzungen sind daher mit einer Wohnnutzung nicht vereinbar (siehe hierzu auch II.5.7.3 Nr. 7).

Ungeachtet der geplanten ausnahmsweisen Zulässigkeit sowie Einschränkung der gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 8 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe bzw. Vergnügungsstätten bleibt die Zweckbestimmung des geplanten Mischgebiets gewahrt.

4.1.2.3 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. 4**).

Während die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben sich nicht mit dem städtischen Charakter des Innenstadtquartiers sowie mit dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Geltungsbereichs innerhalb der Spandauer Vorstadt deckt, steht die Zulässigkeit von Tankstellen in Konflikt zur zulässigen Wohnnutzung. Aus den bereits unter 4.1.1.1 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 kleinteiligen Parzellenstruktur vereinbar. Darüber hinaus würde die Ansiedlung einer Tankstelle zusätzlichen Verkehr anziehen, was der im Gebiet angestrebten Verkehrsberuhigung entgegen stehen würde (siehe hierzu auch II.5.7.3 Nr. 8). Die Zweckbestimmung des geplanten Mischgebiets bleibt durch die geplante Festsetzung gewahrt.

4.1.3 Gemeinbedarfsfläche

Das Grundstück der im Plangebiet bestehenden St.-Johannes-Evangelist Kirche (Auguststraße 90) soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche - Kirche - festgesetzt werden.

Die Straßenfrontkirche wurde im Januar 2003 als Kirche wiedergeweiht, nachdem sie seit 1978 als Lager der Humboldt-Universität genutzt worden war.

4.1.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die im Plangebiet liegenden bestehenden Verkehrsflächen der Oranienburger Straße, der Linienstraße, der Tucholskystraße und der Auguststraße, die als Erschließung der anliegenden Grundstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-B5a dienen, sollen durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert werden.

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

4.2 Stellplätze, Garagen

Zur langfristigen Gewährleistung der angestrebten Wohn- und Aufenthaltsqualität des geplanten allgemeinen Wohngebiets unter besonderer Berücksichtigung der baustrukturellen Situation mit einer hohen baulichen Ausnutzung der Grundstücke sowie der defizitären Versorgungssituation mit wohnungsnahen Grünflächen sollen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Tiefgaragen (**textliche Festsetzung Nr. 5**).

Die geplante Festsetzung einer Einzelfallbetrachtung erfolgt zur Vermeidung der Nutzung der als Freiraum für das Wohnen dringend erforderlichen nicht bebauten Grundstücksbereiche (Innenhöfe) durch Kfz-Stellplätze. Darüber hinaus sollen Lärm- und Abgasimmissionen innerhalb der Blockinnenbereiche des durch Immissionen der öffentlichen Räume bereits stark belasteten Gebiets reduziert werden. Die Regelung gilt nicht für Tiefgaragen, da diese eine darüber stattfindende Freiraumnutzung zulassen und hinsichtlich der Immissionen wesentlich günstigere Bedingungen gewährleisten.

4.3 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 soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Beheizung durch ein Heizsystem, das mit Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff betrieben wird, festgesetzt werden. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind (**textliche Festsetzung Nr. 6**).

(Die textliche Festsetzung wurde nach erneuter Behördenbeteiligung entsprechend dem Rundschreiben von SenStadt vom 18.7.08 angepasst. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Berichtigung, nicht um eine inhaltliche Änderung.)

4.4 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-B5a innerhalb eines Bereichs, der als Denkmalbereich (Ensemble) „Spandauer Vorstadt“ in der Denkmalliste Berlin eingetragen ist (**nachrichtliche Übernahme Nr. 1**).

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich planfestgestellte S-Bahn- und Straßenbahn-Anlagen.

Da Trassen für Straßenbahnen als Teil der Einteilung von Straßenverkehrsfläche regelmäßig nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sind, werden diese nur nachrichtlich übernommen. Durch den Geltungsbereich verläuft zudem eine planfestgestellte Trasse unterirdischer Anlagen der S-Bahn. Da diese ebenfalls ausschließlich im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegt, wird sie gleichermaßen nachrichtlich übernommen.

4.5 Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5a 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**).

5. Abwägungsbelange

Durch den Bebauungsplan I-B5a soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet und dazu beigetragen werden, 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 der von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge;
- Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Umweltschutzes;
- Belange des Denkmalschutzes und des Erhaltungsgebiets;
- Private Belange.

5.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit den geplanten 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 geplante Festsetzung eines Mischgebiets und eines allgemeinen Wohngebiets sowie die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche - evangelische Kirche - 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 von Wohnen durch gewerbliche Nutzungen verbindlich zu regeln.

Darüber hinaus soll durch entsprechende Festsetzungen die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie anderer Gewerbebetriebe und sonstiger Nutzungen in der Weise geregelt werden, 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 soll durch die Prüfung der jeweiligen Situation hinsichtlich bestimmter Nutzungen Rechnung getragen werden. So sollen unter besonderer Berücksichtigung der baustrukturellen Situation mit einer hohen baulichen Ausnutzung der Grundstücke sowie der defizitären Versorgungssituation mit wohnungsnahen Grünflächen Stellplätze und Garagen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets nur ausnahmsweise zulässig sein.

Der Bebauungsplan I-B5a 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-B5a. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5a sind mit der vorhandenen Belastungssituation vereinbar.

5.2 Belange der Wirtschaft und des Verkehrs

Die Belange der Wirtschaft werden in erster Linie durch die Festsetzung eines Mischgebiets im südwestlichen Plangebiet berücksichtigt. Durch die geplanten Festsetzungen können wohnungsnaher Arbeitsplätze gesichert und entwickelt werden. Durch den Bebauungsplan wird darüber hinaus ein innerstädtisches stark durchmischtes Gebiet aus Wohnen und verschiedenen Arten gewerblicher Nutzungen planungsrechtlich dauerhaft gesichert. Durch die geplanten gliedernden Festsetzungen kann die Attraktivität dieses Innenstadtgebiets, das sich zu einem „Szene-Viertel“ entwickelt hat, noch gesteigert werden. Potenzielle Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung können langfristig mit der Sicherung bestehender Prägungen durch die Festsetzung von Baugebieten reduziert werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Linienstraße, die Tucholskystraße, die Auguststraße und die Oranienburger Straße, welche bestandsorientiert durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien in ihren derzeitigen Dimensionen gesichert werden sollen. Eine Anbindung an das Netz des ÖPNV ist über den U-Bhf. Oranienburger Tor, den S-Bhf. Oranienburger Straße sowie mehrere Straßenbahn- bzw. Buslinien gegeben, die Anbindung an die Regional-/ Fernbahn besteht mit dem Bahnhof Friedrichstraße 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.

5.3 Belange der von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Mit der langfristigen Sicherung eines Kirchenstandortes durch die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche -Kirche- wird den Belangen der von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge Rechnung getragen.

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

Durch die geplanten 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 Eigentumbildung sowohl für Wohnnutzungen als auch für gewerbliche Nutzungen angeregt. Die Quartiersbindung der Anwohner und Gewerbetreibenden wird gestärkt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans dienen somit einer nachhaltigen Innenentwicklung, wodurch 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 geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich nur auf die Regelung der 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.

5.5 Belange des Denkmalschutzes und des Erhaltungsgebiets

Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens werden die im Geltungsbereich wirkenden 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 haben als nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden. Auf Grundlage der Beschränkung der geplanten Festsetzungen 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 der Gebiete / Grundstücke (Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche - Kirche -) wird der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Spandauer Vorstadt entsprochen.

5.6 Private Belange

Der im Rahmen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans geregelte Ausschluss bzw. die 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 geplanten Nutzungseinschränkungen und -ausschlüsse langfristig eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität gesichert, die sich wiederum positiv auf die Wertigkeit der Immobilien auswirkt.

Alle geplanten 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.

5.7 Ergebnisse förmlicher Beteiligungsverfahren

5.7.1 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 Wohnanteiles 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 überwiegender gewerbliche Nutzung geprägt sind, nicht mehr Bestandteil der Festsetzungen der Bebauungspläne sind. Damit entfiel die Notwendigkeit einer entsprechenden 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.

5.7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden 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 die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen der Planinhalte, die eine Wiederholung des Verfahrensschritts erforderlich gemacht hätten.

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 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 in den Bebauungsplan textlich übernommen.

5.7.3 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. 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.

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 wird 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 Plangebieten 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 geplanten 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 Regelung 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 wird die geplante Gliederung in Baugebiete kritisiert; die geplanten allgemeinen Wohngebiete seien zu groß / sollten durch besondere Wohngebiete ersetzt werden (vgl. Nr. 3).

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.

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb der als WA geplanten Bereiche bergen ein nur minimales Konfliktpotenzial hinsichtlich der Anforderungen gem. § 4 BauNVO. 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 WA gemäß § 4 BauNVO zu erfüllen. Auch behalten Galerien, aber auch weitere tourismusgeprägte Nutzungen ihre Zulässigkeit und können sich unter dem Vorbehalt ihrer Wohnverträglichkeit entwickeln (vgl. Nr. 5).

Zu Nr. 3 - Anregung der Festsetzung besonderer Wohngebiete anstelle allgemeiner Wohngebiete -

Sachverhalt:

Es wird angeregt, die Bereiche, die als WA festgesetzt werden, als WB festzusetzen. Dadurch könnte die Spandauer Vorstadt auch zukünftig dem Wohnen vorbehalten sein, ohne dass Entwicklungsmöglichkeiten für die Kunst- und Kulturszene sowie Mode- und Clubszene von vornherein beschnitten werden.

Abwägung:

Die Bereiche, die als WA festgesetzt werden sollen, weisen den Charakter eines WA auf und entsprechen den Anforderungen gem. § 4 BauNVO (hoher Wohnanteil, von den Touristenbereichen abgewandte stadträumliche Lage, Wohnverträglichkeit der bestehenden gewerblichen Nutzungen) und dienen auch künftig vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus folgen die innerhalb der Spandauer Vorstadt geplanten Festsetzungen von MK, MI WB und WA dem Prinzip einer hinsichtlich der potenziellen Störfaktoren abgestuften Zulässigkeit von Nutzungen auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie unter besonderer Berücksichtigung der Ergebnisse der bereits genannten detaillierten Erfassung aller bestehenden Nutzungen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden durch eine im Rahmen des Verfahrens angelegte nochmalige Überprüfung der bestehenden Nutzungsstruktur vom April/Mai 2007 erneut bestätigt.

Demnach wurde auf den untersuchten Grundstücken (Auguststraße 77-89, Tucholskystraße 35-41) ein Wohnanteil in der zwischen 78 % und 100 % ermittelt. Dieser hohe Wohnanteil zeigt, dass die Wohnnutzung die bestimmende Nutzungsform im Gebiet darstellt. Bei den vorhandenen gewerblichen Nutzungen handelt es sich um genehmigtes, nicht störendes Gewerbe, das sich als mit der Wohnnutzung verträglich darstellt sowie um teilgewerblich genutzten Wohnraum. Diese teilgewerbliche Nutzung ist belegt von freien Berufen, deren Ausübung nach § 13 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässig ist.

Die Nutzung der Erdgeschosse durch Cafés und Bekleidungsäden ist nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig, die Nutzung durch Galerien ist gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig. Die vorhandenen Läden und Schank- und Speisewirtschaften sind aufgrund ihrer funktionalen Zuordnung zum Gebiet, von Standort, Größe, Raumeinteilung, Ausstattung und betrieblicher Konzeption in besonderem Maße geeignet, der Versorgung der Gebietsbevölkerung zu dienen. Dass sie - wegen der besonderen Prägung der Spandauer Vorstadt - gleichzeitig von Touristen frequentiert werden, beeinträchtigt nicht ihre offensichtliche Eignung für die Gebietsversorgung. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften müssen diese auch zukünftig ihre Wohnverträglichkeit im Einzelfall nachweisen, diese ist jedoch im Zuge weiterer Planungsüberlegungen entfallen (*in Folge der Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen des Anzeigeverfahrens sowie unter Berücksichtigung weiterer Planungsüberlegungen unter Einbeziehung der Entwicklung innerhalb des Plangebiets sowie seines städtebaulichen Verflechtungsgebiets ist jedoch im weiteren Verfahren von der Festsetzung einer nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im allgemeinen Wohngebiet abgesehen worden (siehe hierzu IV. 9)*). Damit stellt keine der vorhandenen Nutzungen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets in Frage.

Die Festsetzung eines WB würde die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen, die mit dem Wohnen (gerade) noch vereinbar sind, ermöglichen. Damit würde sich der gegenwärtig vorhandene Schutzstatus des Wohnens verringern. Die Festsetzung eines WA entspricht der vorhandenen Nutzungsmischung der entsprechenden Bereiche innerhalb der Spandauer Vorstadt, die über Jahre gewachsen sind. Begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten für die Kunst- und Kulturszene sowie Mode- und Clubszene waren bisher nicht erkennbar, vielmehr profitieren alle Seiten von der Balance und dem Facettenreichtum des Gebietes.

Auf die positiven Auswirkungen des Wohnens auf die Kunst- und Kulturszene sowie Mode- und Clubszene in der gesamten Spandauer Vorstadt wird in der Abwägung unter Nr. 4 vertiefend eingegangen.

Zu Nr. 4 - Bedeutung des Wohnens für die Kultur- und Kunstszene in der Spandauer Vorstadt -

Sachverhalt:

In mehreren Stellungnahmen 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, Galerienszene, etc.). Musikclubs und Gastronomie müssten „vagabundieren“ können und dürften nicht an feste Straßenzüge bzw. Bereiche gebunden sein.

Dagegen wird 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 in der Einbettung 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 geplante 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. 5 - Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, tourismusgeprägtem Einzelhandel und Galerien in den geplanten allgemeinen Wohngebieten -

Sachverhalt:

Es wird die Befürchtung geäußert, dass Schank- und Speisewirtschaften und tourismusgeprägter Einzelhandel in den geplanten WA- Gebieten nicht mehr zulässig sind, da sie gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unter dem Vorbehalt der Gebietsversorgung stehen. Das gleiche würde für Galerien gelten. Diese Unternehmen hätten nur noch Bestandsschutz. Bei Betriebsaufgabe, Umnutzung, Betreiberwechsel würde keine Genehmigung mehr erteilt werden.

Abwägung:

Zur Zulässigkeit von Läden als auch von Schank- und Speisewirtschaften zur Gebietsversorgung im WA:

Innerhalb des - im WA zulässigen - Gewerbeanteils befinden sich auch (touristisch ausgerichtete) Läden (z.B. Schmuckverkauf, Naturkost- Feinkostläden, Mode, Reisebüro, Taschendesign, Möbelläden) sowie Schank- und Speisewirtschaften, die nicht ausschließlich der Gebietsversorgung dienen. Diese Nutzungen sind jedoch auch innerhalb der 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 bzw. 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.“

Die Ladengeschäfte und Schank- und Speisewirtschaften innerhalb des festgesetzten 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.

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).

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.

Da die vorhandenen Läden und Schank- und Speisewirtschaften

- in ihrer Größe begrenzt sind (keine Großgaststätten),
 - geeignet sind, in nennenswertem Umfang auch von den Bewohnern des Gebietes aufgesucht zu werden,
 - sich bzgl. ihres Störgrades als wohnverträglich darstellen,
- ist auf Grundlage der detaillierten Bestandserfassung von nur geringem Konfliktpotenzial hinsichtlich der Anforderungen an ein WA gemäß § 4 BauNVO auszugehen.

Zur Zulässigkeit von Galerien im WA:

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 (z.B. Malkurse/ -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.

Zu Nr. 6 - Ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den geplanten allgemeinen Wohngebieten -

Sachverhalt:

Seitens der Gewerbetreibenden wird gefordert, dass in den geplanten WA Restaurants, Cafes, Weinstuben usw. allgemein und nicht nur ausnahmsweise zulässig sein sollen.

Abwägung:

Der Anregung wurde im Rahmen der Auswertung der Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit vorerst nicht gefolgt.

Begründet wurde dies damit, dass die Schank- und Speisewirtschaften sollen als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden, d.h. es soll eine gebietsbezogene Prüfung im Einzelfall erforderlich sein. 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 Sanierungsrechts 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 Einordnung 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.

In Folge der Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen des Anzeigeverfahrens sowie unter Berücksichtigung weiterer Planungsüberlegungen unter Einbeziehung der Entwicklung innerhalb des Plangebiets sowie seines städtebaulichen Verflechtungsgebiets ist im weiteren Verfahren von der Festsetzung einer nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im allgemeinen Wohngebiet abgesehen worden (siehe hierzu IV. 9).

Zu Nr. 7 - 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 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 diese Beschränkung kann eine gastronomische Nutzung der darüber liegenden Geschosse, die zu erheblichen Konflikten durch Lärmimmissionen füh-

ren 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. 8 - 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. 9 - 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 Hin-

zugezogenen 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 kann 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. 10 - 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 wird 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 den 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. 11 - forsa-Umfrage zur Club-Kultur in Berlin vom Okt. 2006 -

Sachverhalt:

Zur Begründung einer grundsätzlichen kritischen Position gegenüber den Bebauungsplänen wird eine forsa-Umfrage (Gesellschaft für Sozialforschung und statistische Analysen

mbH) zur Club-Kultur in Berlin vom Oktober 2006 herangezogen. 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 Plangebietten 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. 12 - 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. 13 - 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. 14 - 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 Plangebietes 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 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 hießen, 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-B5a.

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 redaktionell ergänzt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Hauptleitlinie der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Sicherung der gegenwärtig vorhandenen nutzungsstrukturellen Durchmischung bei gleichzeitiger Minimierung von Nutzungskonflikten, die in Anbetracht der Lage des Plangebiets innerhalb der Spandauer Vorstadt bei ihrer Entwicklung zum „Szene-Viertel“ mit einer Häufung von Schank- und Speisewirtschaften, touristischen Attraktionen etc. in der jüngeren Geschichte des Stadtgebiets entstanden sind. Durch die geplanten 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 geplanten 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 I-B5a 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 geplante Festsetzung der 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 geplanten 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 geplanten 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.

Die Sicherung des Gemeinbedarfsstandortes der im Plangebiet bestehenden St.-Johannes-Evangelist Kirche wird als Gemeinbedarfsfläche - evangelische Kirche - festgesetzt.

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 geplanten Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr. Für die innerhalb des Plangebiets noch vorhandenen Baupotenzialflächen (Oranienburger Straße 43A, 44) 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 vor allem von Familien mit Kindern in Stadtrandlagen reduziert werden, was sich positiv auf das gesamtstädtische Verkehrsaufkommen auswirkt.

5. 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 das ehemalige Sanierungsgebiet 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 war der bessere Bezug zu den Sanierungszielen des ehemaligen Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt, da die Konkretisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele ebenfalls durch die Erarbeitung von Konzepten auf Block- bzw. Teilblockebene erfolgte.

5. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 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 für den Bebauungsplan I-B5a 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. Öffentlich ausgelegt wurden der Bebauungsplan vom 18.10.06 mit dazugehöriger Begründung und Umweltbericht.

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. Anzeige gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Der Bebauungsplan I-B5a wurde nach Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung Mitte mit Schreiben PlanG1 201/I-B5e vom 25. September 2007 gemäß § 6 Abs. 4 BauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt.

Gemäß Stellungnahme vom 23. November 2007 wurden nach rechtlicher Überprüfung des Bebauungsplans keine Beanstandungen erhoben. Die jedoch im Rahmen der Stellungnahme genannten „Hinweise“ zum städtebaulichen Begründungserfordernis der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im allgemeinen Wohngebiet, zu künftigen möglichen Veränderungen der Gebietsprägung und zu klarstellenden Kriterien für eine Gewährung der Ausnahme, bedurften nicht nur Korrekturen durch Ergänzungen und Klarstellungen, sondern eine nochmalige Überarbeitung der grundsätzlichen Abwägungsbelange. Darüber hinaus hatte sich das zu Beginn des Verfahrens befürchtete „Zulaufen“ des Gebiets mit Schank- und Speisewirtschaften und dadurch bewirkte Verdrängungsprozesse sowie Steigerungen des Konfliktpotenzials nicht bestätigt, so dass die textliche Festsetzung einer nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im allgemeinen Wohngebiet entfallen konnte. Die Streichung der textlichen Festsetzung machte eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die im Rahmen des Anzeigeverfahrens von der Senatsverwaltung geäußerten sonstigen Hinweise wurden entsprechend berücksichtigt und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung zum Bebauungsplan übernommen, beziehen sich jedoch nicht auf wesentliche Planinhalte.

9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden wurde der Bebauungsplan nach der parallel erfolgten öffentlichen Auslegung inhaltlich geändert. Aus diesem Grund wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erforderlich.

Die wesentliche Planänderung umfasst dabei den Wegfall der textlichen Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im allgemeinen Wohngebiet.

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 29.9.2008
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Fachbereich Planen und Genehmigen

Gothe

Gothe
Bezirksstadtrat

Laduch

Laduch
Stadtplanungsamt

C. ANHANG

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2. 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
3. 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
4. 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
5. Im allgemeinen Wohngebiet können Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO
6. 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
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Gebiets, das als Denkmalebene (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.