

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

<b>Beschlussempfehlung zur Beschlussfassung</b> Aktueller Initiator: Stadtentwicklung, Sanieren, Bauen und Bebauungspläne  Ursprungsdrucksachenart: Vorlage zur Beschlussfassung, Ursprungsinitiator: Bezirksamt Mitte von Berlin	<b>Drucksachen-Nr: 1136/III</b>  Ursprungs-Datum: 05.02.2009  Aktuelles Datum: 26.03.2009		
<b>Bebauungsplanentwurf I-B5e sowie Entscheidung über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 1- B5e</b>			
Beratungsfolge:			
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Sitzung</i>	<i>Ergebnis</i>
19.02.2009	BVV Mitte	BVV-M/0023/III	überwiesen
25.02.2009	StadtSanBau	Stadt/0029/III	vertagt
25.03.2009	StadtSanBau	Stadt/0030/III	ohne Änderungen im Ausschuss beschlossen
28.05.2009	BVV Mitte		ohne Änderungen in BVV beschlossen

(Text siehe Rückseite)

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Sanieren, Bauen und Bebauungspläne empfiehlt der BVV  
mehrheitlich die Annahme der Vorlage zur Beschlussfassung (9 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen  
der CDU, 0 Enthaltungen).**

---

**Ergebnis**

- beschlossen
- beschlossen mit Änderung
- abgelehnt / i.d. Sache erl.
- zurückgezogen
- überwiesen in den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (federführend)

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über

den Bebauungsplanentwurf I-B5e sowie Entscheidung über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 1-B5e.

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

- I. Der Bebauungsplanentwurf I-B5e vom 18.10.2006 mit Deckblatt vom 16.7.2008 für die Grundstücke Hackescher Markt 4, Neue Promenade 3-9, Kleine Präsidentenstraße 1/3 und Große Präsidentenstraße 5-10 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB erneut beschlossen.
- II. Über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes I-B5e vom 18.10.2006 mit Deckblatt vom 16.7.2008 für die Grundstücke Hackescher Markt 4, Neue Promenade 3-9, Kleine Präsidentenstraße 1/3 und Große Präsidentenstraße 5-10 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird gem. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG erneut entschieden.

#### ***Begründung zu I, II:***

Siehe beigefügten Abzug der Begründung zum Bebauungsplan I-B5e.

Die erneute Beschlussfassung ist erforderlich, weil die Begründung zum Bebauungsplan I-B5e im Ergebnis der rechtlichen Überprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Teilen zu ergänzen war.

Des Weiteren wurde in den Bebauungsplan die planfestgestellte Straßenbahnlinie im Bereich Große Präsidentenstraße / Hackescher Markt nachgetragen, der Hinweis zur planfestgestellten Straßenbahnanlage ist somit obsolet und wurde gestrichen sowie die textliche Festsetzung Nr. 2 wurde entsprechend dem Rundschreiben von SenStadt vom 18.7.2008 aus Gründen der Rechtsklarheit redaktionell angepasst.

Die Ergänzungen beinhalten ausschließlich Klarstellungen und Berichtigungen. Abwägungsbelange sind nicht hinzu gekommen.

## *Rechtsgrundlagen*

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

### Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben:

keine

Berlin, den 27.01.2009

---

Bezirksbürgermeister

---

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung

### Anlagen

- Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes I-B5e im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte (Entwurf)
- Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes I-B5e sowie Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB
- Planzeichnung

## **Entwurf**

### **Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes I-B5e im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte**

Vom 2009

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) in Verbindung mit § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

#### **§ 1**

Der Bebauungsplan I-B5e vom 18.10.2006 mit Deckblatt vom 16.07.2008 für die Grundstücke Hackescher Markt 4, Neue Promenade 3-9, Kleine Präsidentenstraße 1/3 und Große Präsidentenstraße 5-10 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte wird festgesetzt.

#### **§ 2**

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

#### **§ 3**

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

## **§ 4**

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

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

in den Fällen der Nr. 1 bis 3 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 4 innerhalb von 2 Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Mitte von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

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

## **§ 6**

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

Berlin, den 2009

Bezirksamt Mitte von Berlin

---

Bezirksbürgermeister

---

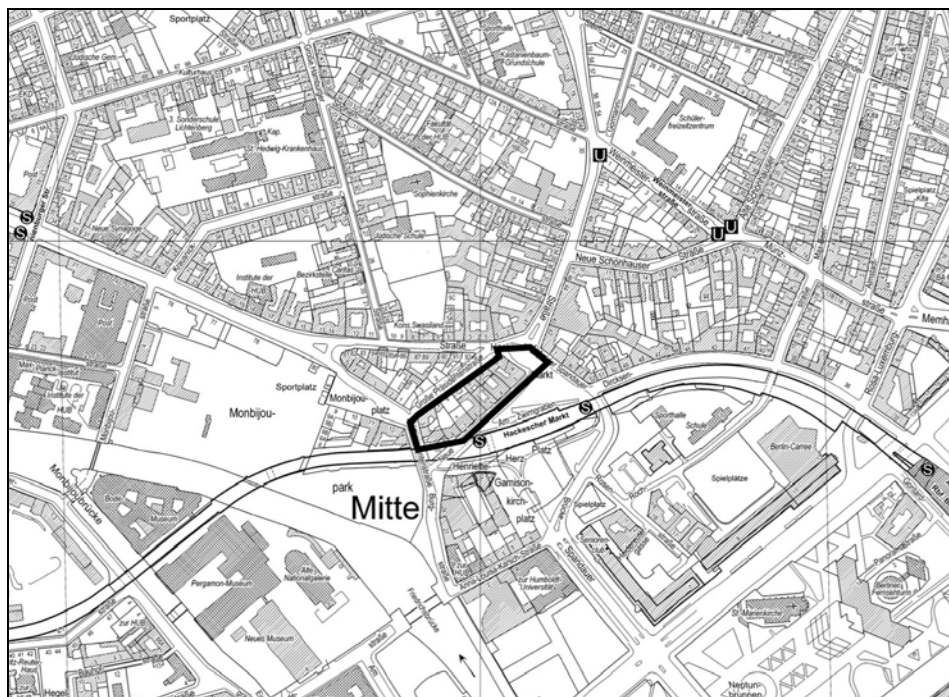
Bezirksstadtrat

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan I – B5e (Spandauer Vorstadt)

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

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Übersichtskarte:



### Inhaltsübersicht

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

## 1. Ziel des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Bebauungsplans I-B5e war Bestandteil des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt (Aufhebung des Sanierungsgebietes 15.1.2008), das sich nördlich des Stadtzentrums Alexanderplatz befand. Der Geltungsbereich des I-B5e umfasst den gesamten statistischen Block 100 018 im südlichen Bereich der Spandauer Vorstadt.

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

Die geordnete Entwicklung des Gebiets wurde bis zur Aufhebung des Sanierungsgebietes auf Grundlage des Sanierungsrechts in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen geregelt.

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

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

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

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

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

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

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

Der Bebauungsplan verweist auf den festgesetzten Landschaftsplan I-L-2 (Hinweis Nr. 2), der Biotopflächenfaktoren (BFF) für die Grundstücke festsetzt, um ökologisch wirksame

Flächen für den Naturhaushalt zu sichern und einer Verschlechterung der ökologischen Situation vorzubeugen.

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

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

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

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

### **3. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

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

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

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

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

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

1. Bestandssicherung vorhandener Nutzungsstrukturen;
2. Gliederung in differenzierte Baugebiete;

3. Anregung der Festsetzung besonderer Wohngebiete anstelle allgemeiner Wohngebiete
4. Bedeutung des Wohnens für die Kunst- und Kulturszene der Spandauer Vorstadt;
5. Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, tourismusgeprägtem Einzelhandel und Galerien in den geplanten allgemeinen Wohngebieten;
6. Ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den geplanten allgemeinen Wohngebieten;
7. Begrenzung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den geplanten Mischgebieten auf das erste Vollgeschoss und unterhalb der Geländeoberfläche gelegene Ebenen;
8. Ausnahmsweise Zulässigkeit sowie Einschränkung sonstiger Gewerbebetriebe und Vergnügensstätten 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, Vergnügensstätten und einseitiger Ausrichtung des Gewerbes auf den Tourismus;
14. Bodenschutz/ Altlasten.

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

#### 4. **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

##### Zur Gliederung in Baugebiete:

Zum Bebauungsplanverfahren wurden mehrere Analysen durchgeführt:

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

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

Entscheidungskriterium für die Auswahl des Baugebietes war:

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

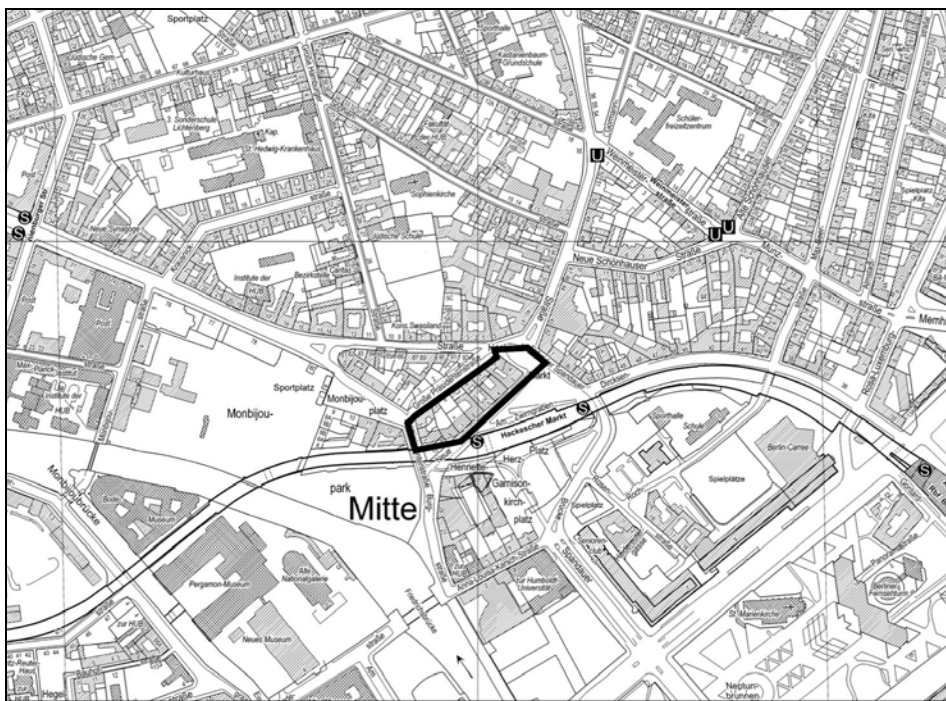
Durch Variantenvergleich wurde die geeignete Gebietsausweisung für das Plangebiet gefunden.

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

# Begründung zum Bebauungsplan I-B5e vom 18.10.2006 mit Deckblatt vom 16.7.2008 (Spandauer Vorstadt)

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

im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte



gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

<b>A.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>4</b>
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 .....	7
2.2.3	Erschließung.....	7
2.2.4	Eigentumsverhältnisse .....	7
2.2.5	Technische Infrastruktur/ Leitungen .....	8
2.2.6	Boden / Altlasten .....	8
2.2.7	Ökologie / Freiflächen.....	8
2.3	Planerische Ausgangssituation.....	9
2.3.1	Bestehendes Baurecht / angrenzende Bebauungspläne .....	9
2.3.2	Flächennutzungsplanung / sonstige vorbereitende Bauleitplanung .....	9
2.3.3	Natur und Landschaft .....	10
2.3.4	Stadtentwicklungsplanung.....	10
2.3.5	Bereichsentwicklungsplanung .....	11
2.3.6	Zentraler Bereich .....	11
2.3.7	Besonderes Städtebaurecht .....	11
2.3.8	Denkmalschutz .....	12
2.3.9	Sonstige planerische Vorgaben.....	15
<b>II.</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>17</b>
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	17
2.	Intention des Plans .....	18
3.	Umweltbericht .....	18
3.1	Einleitung .....	18
3.2	Umweltauswirkungen .....	24
3.3	Zusätzliche Angaben / allgemein verständliche Zusammenfassung .....	28
4.	Wesentlicher Planinhalt .....	30
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	30
4.1.1	Mischgebiet .....	30
4.1.1.1	Begrenzung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet .....	30
4.1.1.2	Ausnahmsweise Zulässigkeit sowie Einschränkung sonstiger Gewerbebetriebe bzw. Vergnügungsstätten im Mischgebiet .....	31
4.1.1.3	Ausschluss unverträglicher Nutzungen im Mischgebiet.....	32
4.1.2	Öffentliche Straßenverkehrsfläche .....	32
4.2	Immissionsschutz.....	33
4.3	Sonstige Festsetzungen .....	33
4.4	Nachrichtliche Übernahmen.....	33
4.5	Hinweise .....	33
5.	Abwägungsbelange .....	34
5.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	34
5.2	Belange der Wirtschaft und des Verkehrs .....	34
5.3	Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Umweltschutzes.....	35
5.4	Belange des Denkmalschutzes und des Erhaltungsgebiets .....	35
5.5	Private Belange.....	36
5.6	Ergebnisse förmlicher Beteiligungsverfahren .....	36
5.6.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	36
5.6.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	36
5.6.3	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	37

<b>III.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>46</b>
1.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse .....	46
2.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	46
3.	Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und die soziale Infrastruktur.....	46
4.	Auswirkungen auf den Verkehr.....	47
5.	Ordnungsmaßnahmen .....	47
6.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	47
<b>IV.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>48</b>
1.	Mitteilung der Planungsabsicht.....	48
2.	Aufstellungsbeschluss .....	48
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung .....	48
4.	Blockweise Teilung des Bebauungsplans I-B5.....	48
5.	Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....	48
6.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange .....	49
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange .....	49
8.	BVV-Beschluss zum Bebauungsplan .....	49
9.	Anzeige gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB.....	49
<b>B.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>50</b>
<b>C.</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>52</b>
	Textliche Festsetzungen.....	52

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **I. Planungsgegenstand**

#### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

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

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

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

Am 15. Januar 2008 erfolgte die Entlassung der Spandauer Vorstadt aus dem Sanierungsrecht durch Senatsbeschluss. Bereits an den juristischen Auseinandersetzungen und Umnutzungsanträgen von Wohnen in Gewerbe der letzten Jahren, 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 wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen für die Bewahrung schützenswerter Strukturen sowie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des innerstädtischen Wohn- und Arbeitsstandortes Spandauer Vorstadt, auch nach der Entlassung aus der Sanierung.

#### **2. Plangebiet**

##### **2.1 Lagebeschreibung**

###### **Stadträumliche Einbindung**

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

Die Spandauer Vorstadt ist durch den öffentlichen Nahverkehr sehr gut erschlossen. In Nord-Süd-Richtung verläuft unterirdisch die S-Bahn mit den Linien S1, S2, S25 und S26. In Ost-West-Richtung wird das Gebiet durch den Stadtbahnviadukt mit den S-Bahnlinien S3, S5, S7, 75, S9 tangiert. Im östlichen Teil durchquert die U-Bahnlinie U8 unterirdisch das Gebiet, westlich angrenzend verläuft die U-Bahnlinie U6 in Nord-Süd-Richtung. Neun Linien der Straßenbahn verknüpfen das Quartier mit dem Tram-Bahn-Netz der östlichen Stadthälfte. Diverse Buslinien erschließen das Gebiet tags und nachts, der Endknoten der Nachtbusse liegt in unmittelbarer Nähe.

### **Lage des Geltungsbereichs**

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

Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich am vorhandenen Straßenblock. Dadurch können die zu sichernden Bebauungsplaninhalte optimal mit den blockbezogenen Sanierungszielen des ehemaligen Sanierungsgebiets 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 die unregelmäßige Parzellierung, das unterschiedliche Baualter der Gebäude und die differenzierte Nutzungsstruktur. Die Geschossigkeit variiert von zweigeschossigem Altbau bis hin zu sieben- bis achtgeschossigem Neubau. Die dicht bebauten Blöcke mit geschlossenen Blockrändern sind z.T. immer noch durch kriegsbedingte Baulücken und Einfachbauten unterbrochen. Ein Blick in die Höfe eröffnet differenziert gegliederte Räume. Durchgänge und Fußgängerpassagen ergänzen die bauliche Vielfalt.

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

#### **Nutzungsstruktur**

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

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

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



## **Grün- und Freiflächen**

Der Geltungsbereich I-B5e weist laut Umweltatlas Berlin einen Versiegelungsgrad von 51-60 % auf (Angaben aus 2001). Der Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünanlagen liegt bei mehr als 6,0 m<sup>2</sup> pro Einwohner, das Gebiet gilt somit als versorgt (Angaben von 1995). Der Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiflächen in den Wohngebieten ist gering.

Der Versorgungsgrad 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 Verbesserung der Freifächensituation nicht auszugehen.

### **2.2.2 Baulicher Bestand im Geltungsbereich**

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

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

### **2.2.3 Erschließung**

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

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

### **2.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind privaten Eigentümern zuzuordnen.

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

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

### 2.2.6 Boden / Altlasten

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

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

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

Eine ausführliche Darstellung der Altlastensituation im Geltungsbereich findet sich unter II.3. Umweltbericht, 3.2a) Derzeitiger Umweltzustand.

### 2.2.7 Ökologie / Freiflächen

Die Freiräume des Plangebiets beschränken sich, abgesehen von den vorhandenen Baulücken, auf die teilweise durch die bestehende Bebauung bzw. begrünte Tiefgaragen gebildeten Hofflächen, die je nach Lage im Block bzw. aufgrund ihres Bebauungsgrades stark differierende Quantitäten aufweisen. So sind die Grundstücke Große Präsidentenstraße 6/7 derzeit durch umfangreiche Freiflächen gekennzeichnet. Diese sind jedoch lediglich ruderal bewachsen und werden bei Bebauung entsprechend reduziert werden bzw. vollständig entfallen (Gemäß mit BA-Beschluss Nr. 112/95 zur Fortschreibung der Sanierungsziele für den Block 100 018 bestimmter Art und Maß der baulichen Nutzung).

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

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

## **2.3 Planerische Ausgangssituation**

### **2.3.1 Bestehendes Baurecht / angrenzende Bebauungspläne**

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-B5e befinden sich insgesamt vier im Verfahren befindliche Bebauungspläne.

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

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

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

### **2.3.2 Flächennutzungsplanung / sonstige vorbereitende Bauleitplanung**

#### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der aktuellen Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 04. Dezember 2007 (ABl. S. 3292) stellt den Geltungsbereich I-B5e als gemischte Baufläche M2 dar. Darüber hinaus ist die südlich angrenzende Stadtbahntrasse als Bahnfläche U-, S-, Regionalbahn erfasst. Die Fläche des südwestlich des Geltungsbereichs gelegenen Monbijou Parks ist als Grünfläche Parkanlage ausgewiesen.

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

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 Festsetzungen des Bebauungsplans hierzu in keinem Widerspruch stehen.

## **Planwerk Innenstadt**

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

### **2.3.3 Natur und Landschaft**

#### **Landschaftsprogramm (LaPro 94)**

Vgl. II.3 Umweltbericht, 3.1b) Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

#### **Landschaftsplan I-L-2**

Vgl. III. Umweltbericht, 3.1b) 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 mittels 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5e liegt innerhalb des Zentrumsbereichs.

#### **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, 3.1b) 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 Geltungsbereich als Mischgebiet aus. Entlang der östlichen und nördlichen Blockkanten ist die Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion im Gesamtzusammenhang des Bereichs Hackescher Markt vorgesehen. Der östlich an den Geltungsbereich angrenzende, dem S-Bahnhof vorgelagerte und als Stadtplatz ausgestaltete Teil des Hackeschen Markts ist als Fußgängerbereich, öffentlicher Platz gekennzeichnet.

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

### **2.3.6 Zentraler Bereich**

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

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

### **2.3.7 Besonderes Städtebaurecht**

#### **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-B5e folgendermaßen dargestellt:

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

## Erhaltungsgebiet

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

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

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5e, der sich auf die Regelung der Art der Nutzung beschränkt, werden Inhalt und Gültigkeit der Erhaltungssatzung nicht berührt.

### 2.3.8 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5e liegt im südlichen Randbereich der Spandauer Vorstadt, deren Grenzen durch das gleichnamige Denkmalensemble beschrieben werden. Die Spandauer Vorstadt ist zwar wesentlich jünger als z.B. das Viertel um die mittelalterliche Nicolaikirche, vermittelt aber durch ihr unregelmäßiges, auf historischen Wegeverbindungen 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 Garnisonsfriedhof dazu.

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

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

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

1712 wurde auf Drängen der angewachsenen 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. Armutsfüchtlinge 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 Markt 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).

## **Denkmalgeschützte Bauten und Anlagen im Geltungsbereich**

### Baudenkmale

Neue Promenade 3	1873 an herausragender Stelle errichtetes Wohn- und Geschäftshaus, die Vorgängerbauten von 1754 bis 1805 auf kleineren Parzellen wurden abgerissen. Architekt war möglicherweise Carl J.P. Hesse, Sohn von Ludwig Ferdinand Hesse. Nach schweren Kriegsschäden an der Nordseite wurde im Rahmen einer Fassadensanierung am Hackeschen Markt 1959 – 61 der spätklassizistische Stuck entfernt. Aufwändige Gestaltung des Vestibüls an der Neuen Promenade mit Deckenstuck und Plastiken blieb erhalten, die Treppenläufe sind um ein ovales Auge geführt.
------------------	--

Neue Promenade 5                      Vorderhaus um 1768 von den Erben des Generalleutnants Friedrich Wilhelm Quirin von Forcade mit drei Geschossen, Seitenflügel und Hinterhaus errichtet, 1829 vom Stadtrat Johann Heinrich Lenke Erweiterung des westlichen Seitenflügels und des Quergebäudes. In verputztem Fachwerk ausgeführtes straßenseitiges Dachgeschoss, Veränderungen der Wohnungsgrundrisse und Errichtung des jetzigen Treppenhauses 1863, veranlasst durch den Kaufmann Adolph Friedemann. Auch die zurückhaltende Gestaltung der Straßenfassade stammt aus dem Jahr 1863. Kellergewölbe und Ausstattung mit Türen, Fenster und Treppen z.T. noch ursprüngliche Substanz.

Kleine Präsidentenstr. 3 / Mietshaus und Gewerbebau, 1881  
Große Präsidentenstr. 4

#### Konstituierende Bestandteile des Denkmalensembles

Neue Promenade 6                      Geschäftshaus um 1900

### **Bodendenkmale im Geltungsbereich**

Für den Geltungsbereich I-B5e 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 Denkmalschutzgesetz 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 negativen Parkplatzsituation und dem damit verbundenen Park-Such-Verkehr als störende Faktoren durch den Verkehr vor allem Lärmbelastungen, Behinderungen durch Falschparker und die schlechte Luftqualität durch Autoabgase gesehen werden. Die Verkehrsbelastung der untersuchten Straßen und Knotenpunkte ist in den Tagesstunden überwiegend als verträglich anzusehen und entspricht dem Verkehrsaufkommen anderer dicht bebauter Stadtgebiete. Eine für Wohn- und Nebenstraßen untypische Sonderbelastung entsteht jedoch nachts,

insbesondere am Wochenende. Der stark ansteigende Besucherstrom nachts führt aufgrund des hohen Pkw-Anteils der Anreisenden (über 30 %) zu einem vermehrten Park-Such-Verkehr, der eine zusätzliche Belastung darstellt.

Als mögliche Lösungsansätze der durch den Verkehr verursachten Belastungen wurden sowohl von den Anwohnern 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 dauerhaft Verbesserung des Wohnumfeldes aus Sicht der Bewohner zu erreichen, sollten mehr öffentliche Mittel in den Ausbau und die Verbesserung des öffentlichen Raumes gelenkt und die Schaffung von sozialen Infrastruktureinrichtungen im Bereich der Kinder- und Jugendfreizeitangebote vorangetrieben werden. Die Aufwendung der öffentlichen Mittel für die Altbausanierung 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 sowie Lärminderungsplanung**

Zur Beurteilung der Belastungen der Spandauer Vorstadt durch den Straßenverkehr bzw. den Verkehrslärm liegen zwei Gutachten (Projektgemeinschaft Technische Universität Berlin, Fakultät V, FG Straßenplanung und Straßenbetrieb mit Gruppe Planwerk, Stadtplaner Architekten Ingenieure sowie Richter-Richard, Lärminderungsplanung Berlin, Aktionsplan für den Ortsteil Mitte) aus dem Jahr 2003 vor. Zum einen wurde im Auftrag des Bezirksamts Mitte durch die TU Berlin, FG Straßenplanung und Straßenbetrieb, eine Verkehrs- und Straßengestaltungsstudie Spandauer Vorstadt zur Formulierung der bezirklichen Vorstellungen zur Verkehrsentwicklung des Gebiets erstellt, 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 3.1b) Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

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

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

Da sich die Bebauungspläne des I-B5 (gesamt) für Teile der Spandauer Vorstadt als einfache Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB auf die Regelung der Art der Nutzung beschränken, kann eine zwingende Regelung eines Mindestwohnanteils an der zulässigen Geschossfläche nicht festgesetzt werden. Die Umsetzung des übergeordneten Entwicklungsziels einer langfristigen Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen auch nach der Entlassung des Gebiets aus der Sanierung erfolgt daher durch die differenzierte Festsetzung von Baugebieten (WA, WB, MI, MK – der Bebauungsplan I-B5e sichert in seinem Geltungsbereich ein Mischgebiet). Anträge auf Umnutzung von Wohnen in Gewerbe sind auf dieser Grundlage dahingehend zu prüfen, ob mit ihrer Realisierung der Wohnanteil des Baugebiets so absinken würde, dass der Gebietscharakter bzw. seine allgemeine Zweckbestimmung verletzt würde. Voraussetzung für die differenzierte Festsetzung von Baugebieten ist, neben der zu berücksichtigenden Verkehrs- und Lärmsituation im Zusammenhang mit den bezirklichen Vorstellungen zur Verkehrsentwicklung, die vorgenommene detaillierte Ermittlung der vorhandenen nutzungsstrukturellen Gliederung des Plangebiets in allen Bauteilen.

## **2. Intention des Plans**

Das Plangebiet des Bebauungsplans I-B5e war bis zu dessen Entlassung aus dem Sanierungsrecht im Januar 2008 Bestandteil des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt. Demnach wurde die geordnete Entwicklung des Gebiets bis Januar 2008 her 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 Minimierung der in der Vergangenheit - je nach Lage im Gebiet - aufgetretenen Verdrängungsprozesse im Vordergrund.

Als Beurteilungsgrundlage dazu erfolgt die planungsrechtliche Sicherung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO. Darüber hinaus wird durch entsprechende Festsetzungen die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie anderer Gewerbetriebe und sonstiger Nutzungen in der Weise geregelt, 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 Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5e beschränken sich auf die Art der baulichen Nutzung (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB, d.h. hinsichtlich der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung, zu bestimmen.

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

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

### **Leitlinien des Bebauungsplans I-B5e**

Der Bebauungsplan dient der langfristigen Sicherung der durch die Sanierung des Gebiets erreichten städtebaulichen Situation über den Zeitpunkt der Entlassung aus der Sanierung hinaus. Die 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.

## **b) Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet**

### **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 des

- 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.

- Bundesbodenschutzgesetzes, (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.

- Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)

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

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 Festsetzungen zur verbindlichen Regelung der Art der Nutzung gem. § 50 BImSchG einander so zugeordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. auf die ausschließlich, partiell 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 erreicht werden. 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 Plangebiet als gemischte Baufläche M2 dar.

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

#### Bereichsentwicklungsplanung

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

#### Landschaftsprogramm (LaPro 94)

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

#### *Biotop- und Artenschutz:*

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

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

#### *Erholung und Freiraumnutzung:*

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

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

#### *Landschaftsbild:*

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

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

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

*Naturhaushalt/ Umweltschutz:*

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

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

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

Landschaftsplan I-L-2

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

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

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

Mit der Festsetzung eines ökologischen Standards für die einzelnen Grundstücke (Biotopflächenfaktor - BFF) 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 Umweltsrelevanz, 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 Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5e 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 zentrale Aufgabe des StEP Verkehr ist die Entlastung der Stadträume innerhalb des S-Bahnringes, insbesondere der „historischen Mitte“, vom Pkw-Verkehr. Dies dient der Aufwertung des Lebensraumes Innenstadt und soll zur Verbesserung der Bedingungen des nichtmotorisierten Verkehrs und des Wirtschaftsverkehrs genutzt und dauerhaft gesichert werden. In einzelnen Netzplänen werden die jeweiligen strategischen Zielvorstellungen der betreffenden Bereiche genannt und detailliert dargestellt.

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

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

#### Verkehrs- und Gestaltungskonzept „Spandauer Vorstadt“ / Lärminderungsplanung Berlin

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

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

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

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

Darüber hinaus wurden die Linienstraße und die Max-Beer-Straße 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-B5e 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 eine hohe klimatische Belastung.

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

##### 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-B5e eine vielfältige Abfolge unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen, die in der Vergangenheit eine Bodenbelastung verursacht haben könnten.

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

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

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

Die gegenwärtigen 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 des Geltungsbereichs I-B5e wurden diesbezüglich noch nicht vorgenommen.

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 Raumluftmessungen 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 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. Januar 2007 im Rahmen der Beteiligung der Behörden erneut durch die Abt. GesSozWohnen, LuV Gesundheit, bestätigt worden).

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

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

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

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 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 Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

#### Verkehrslärm / sonstige Lärmbelastung

Aufgrund der höheren Frequentierungen der Kleinen und Großen Präsidentenstraße, des Hackeschen Marktes und An der Spandauer Brücke, die in der Verkehrs- und Gestaltungskonzeption „Spandauer Vorstadt“ als Tempo 30-Straßen dargestellt sind, bestehen in diesen Bereichen, die, wie sämtliche Grundstücke, als Mischgebiet festgesetzt werden, entsprechend höhere Verkehrslärmbelastungen. Die Neue Promenade ist Teil des als Stadtplatz ausgestalteten Teils des Hackeschen Markts und ist daher nur eingeschränkt für Kraftfahrzeuge befahrbar, so dass die hier angrenzenden Grundstücke des Mischgebiets entsprechend gering durch den motorisierten Verkehr tangiert werden. Südlich an den Platzraum schließt jedoch auch die Bahntrasse (Viadukt) an, die durch den hier bestehenden Schienenverkehrslärm auf den Bereich einwirkt.

Die sonstige Lärmbelastung durch gewerbliche Nutzungen im Plangebiet, hier insbesondere der bestehenden Schank- und Speisewirtschaften konzentriert sich auf den Hackeschen Markt und die Neue Promenade.

#### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

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

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

Gleichzeitig bedingt der Standortvorteil 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 Energieeinsparverordnung (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 CO<sup>2</sup>-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 Mischgebiets 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 Festsetzungen, die sich auf die verbindliche Regelung der Art der Nutzung beschränken, nicht beeinflusst.

#### Wechselwirkungen

Das Plangebiet ist wegen seiner innerstädtischen Lage mit der bestehenden Lärmintensität und der vorhandenen Luftschadstoffe erheblich vorbelastet. Die Festsetzung eines Mischgebiets wirkt 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 Eingriffatbestandes innerhalb des verbindlichen Bauleitplanverfahrens erfolgen.

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

### **d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mittels des Bebauungsplans I-B5e (einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgrund der Beschränkung auf die Regelung der Art der Nutzung) wird für ein Bestandsgebiet eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage zur gesteuerten Entwicklung geschaffen. Andernfalls würden Bauvorhaben nach Entlassung des Gebiets aus dem Sanierungsrecht (am 15. Januar 2008 erfolgt) nach den Regelungen des § 34 BauGB bewertet werden.

Die Festsetzung von Mischgebietsflächen ist im Gesamtgefüge der Spandauer Vorstadt zu sehen und folgt 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 Festsetzungen einer abweichenden Ausdehnung der festgesetzten Nutzungsart bzw. die Festsetzung anderer Nutzungsarten innerhalb des Geltungsbereichs kommen daher als Planungsalternative nicht in Betracht. Das Gebiet weist den Charakter eines MI gemäß § 6 BauNVO auf. So entspricht die Festsetzung der Bauflächen des Geltungsbereichs I-B5e als Mischgebiet der vorzufindenden Nutzungsmischung und steht 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-B5e keine Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge hat, ist eine Analyse und Bewertung des vorhandenen Umweltzustandes nicht erforderlich und konnte daher entfallen.

## b) Empfehlungen zur Überwachung

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

## c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

Negative Auswirkungen auf den Umweltzustand des Plangebiets sind aufgrund der 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.

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

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

#### 4. Wesentlicher Planinhalt

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

#### 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 wird zur Stärkung der vorzufindenden Nutzungsstrukturen innerhalb der Wohnachse zwischen Torstraße und Oranienburger Straße bzw. Auguststraße ein Mischgebiet festgesetzt.

##### 4.1.1 Mischgebiet

In Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplans (gemischte Baufläche M2) sowie unter Berücksichtigung ihrer bestehenden nutzungsstrukturellen Durchmischung werden die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs I-B5e gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Das Gebiet ist geprägt durch ein annähernd gleichwertiges Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Mit der 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.

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

Die Verkehrs- und Lärmsituation und die Ziele der weiteren Verkehrsentwicklung sind hinsichtlich der Festsetzung der Bauflächen berücksichtigt worden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt (siehe hierzu II.3. Umweltbericht – Verkehrs- und Gestaltungskonzept „Spandauer Vorstadt“ / Lärminderungsplanung Berlin).

##### 4.1.1.1 Begrenzung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet

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

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage der detaillierten Erfassung der genehmigten Schank- und Speisewirtschaften, die ergeben hat, dass diese Anlagen innerhalb des 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 werden. Der gebietsbezogene Bedarf der Spandauer Vorstadt an Schank- und Speisewirtschaften ist im Bestand bereits bei weitem gedeckt. Aufgrund der besonderen Prägung der Spandauer Vorstadt ist jedoch mit weiteren Verdrängungsprozessen von Wohnen durch Schank- und Speisewirtschaften zu rechnen.

#### **4.1.1.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit sowie Einschränkung sonstiger Gewerbebetriebe bzw. Vergnügungsstätten im Mischgebiet**

Um die bestehende Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereichs zu sichern und weiter zu stärken wird verbindlich geregelt, dass im Mischgebiet die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 8 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen sind nicht zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

Aufgrund der Tatsache, dass sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten einen sehr hohen Störgrad aufweisen können, wird zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie der bestehenden kleinteiligen Durchmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen eine gebietsbezogene Prüfung ihrer Zulässigkeit im Einzelfall als erforderlich erachtet. § 6 Abs. 1 der BauNVO definiert den Störgrad zulässiger Gewerbebetriebe innerhalb eines Mischgebietes dahingehend, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Ein entscheidendes Merkmal des vorliegenden Plangebiets ist die fast vollständige Bebauung in gründerzeitlicher Struktur mit Vorderhäusern, Seitenflügeln und Hinterhäusern auf schmalen und teilweise sehr kleinen Parzellen. Dies führt unter Berücksichtigung der Lage des Gebiets dazu, dass der tatsächliche Schutz der Wohnruhe für die jeweilige örtliche Situation innerhalb des Geltungsbereiches bzw. des Blocks individuell zu beurteilen ist. So können an eine vorhandene Wohnnutzung sowohl gewerbliche Nutzungen als auch weitere unproblematische Nutzungen grenzen. Um die Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung unter dem Aspekt „nicht wesentlich störend“ für die jeweilige Situation prüfen zu können, können die sonstigen Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise (nach Prüfung) zugelassen werden.

Des Weiteren liegt zwar der hinsichtlich der allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorausgesetzte (leicht) überwiegende gewerbliche Anteil rein quantitativ an der Geschossfläche vor, eine überwiegende gewerbliche Prägung des festgesetzten Mischgebiets gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO ist jedoch nicht gegeben. Mit der Einzelfallprüfung für sonstige Gewerbebetriebe sollen darüber hinaus nicht erwünschte bordellartige Einrichtungen (z.B. Wohnungsprostitution), die mit dem geplanten Ausschluss von Einrichtungen zur Schaustellung von Personen nicht erfasst werden, verhindert werden. Diese Etablissements können sich in städtebaulicher Hinsicht stark negativ auf die Entwicklung des Plangebietes auswirken und bestehende Nutzungen verdrängen sowie die Wohnruhe stören und zu einem Rückgang des innerstädtischen Wohnens führen.

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

Die nördlich des Geltungsbereichs gelegene Oranienburger Straße tritt in den Abend- und Nachtstunden als Straßenstrich in Erscheinung. Die befürchteten trading-down-Effekte basieren auf drohenden Verdrängungseffekten durch unerwünschte Nutzungen wie Prostitution und damit in Zusammenhang stehenden bzw. davon profitierenden

Einrichtungen, die den angestrebten Gebietscharakter stark negativ verändern könnten. Es besteht die Gefahr, dass die Wohnnutzung innerhalb des Gebiets durch die mit den o.g. Nutzungen verbundenen Störpotenziale, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, erheblich belastet wird. Die genannten Nutzungen sind daher mit einer Wohnnutzung nicht vereinbar.

Über die Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit sonstiger Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten und damit ihrer gebietsbezogenen Einzelfallprüfung sowie der Unzulässigkeit von Einrichtungen zur Schaustellung von Personen wird die bestehende kleinteilige Nutzungsmischung gesichert und gestärkt. Der Gebietscharakter ist gewahrt.

#### 4.1.1.3 Ausschluss unverträglicher Nutzungen im Mischgebiet

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

Während die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben sich nicht mit dem städtischen Charakter des Innenstadtquartiers sowie mit dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Geltungsbereichs innerhalb der Spandauer Vorstadt deckt, steht die Zulässigkeit von Tankstellen in Konflikt zur zulässigen Wohnnutzung. Beide Nutzungen lassen sich nicht mit der angestrebten Qualität des Plangebiets vereinbaren und haben sich nach neuerer Erkenntnis als vielerorts unvereinbar mit der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung herausgestellt. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche aufweisen. Eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen findet heute nicht mehr statt, so dass sich moderne Tankstellen ebenfalls sehr schlecht in Mischgebiete integrieren lassen, 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. Ungeachtet des Ausschlusses der unverträglichen Nutzungen wird die Zweckbestimmung des Mischgebiets unter Berücksichtigung der bestehenden besonderen Prägung aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage gewahrt.

#### 4.1.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

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

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

#### 4.2 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Vorranggebiet für Luftreinhaltung sowie zur Verbesserung der ökologischen Abgassituation des Geltungsbereichs und des näheren städtebaulichen Verflechtungsgebiets sowie der Gesamtsituation Berlins wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB die Beheizung durch ein Heizsystem, das mit Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff betrieben wird, festgesetzt. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist nur 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. 4**).

*Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten empfohlenen Muster der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz (Schreiben IIC32-6142/TF Immissionsschutz vom 18. Juli 2008) wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 nach der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 redaktionell entsprechend überarbeitet.*

#### 4.3 Sonstige Festsetzungen

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

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

#### 4.4 Nachrichtliche Übernahmen

Die im Geltungsbereich wirksamen denkmalrechtlichen Regelungen hinsichtlich der Einzeldenkmale sind im Bebauungsplan zeichnerisch als nachrichtliche Übernahmen dargestellt.

Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5e innerhalb eines Bereichs, der als Denkmalbereich (Ensemble) „Spandauer Vorstadt“ in der Denkmalliste Berlin eingetragen ist

#### 4.5 Hinweise

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

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

## 5. Abwägungsbelange

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

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

- Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- Belange der Wirtschaft und des Verkehrs;
- Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Umweltschutzes;
- Belange des Denkmalschutzes und des Erhaltungsgebiets;
- Private Belange.

### 5.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

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

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

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

### 5.2 Belange der Wirtschaft und des Verkehrs

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

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, ein innerstädtisches stark durchmischtes Gebiet aus Wohnen und verschiedenen Arten gewerblicher Nutzungen planungsrechtlich dauerhaft zu sichern. Durch die Festsetzungen kann die Attraktivität dieses Innenstadtgebiets, das sich

u.a. durch die starke Häufung von gastronomischen Betrieben, aber auch durch die gehäufte Ansiedlung besonderer gewerblichen Nutzungen zu einem „Szene-Viertel“ entwickelt hat, noch gesteigert werden. Potenzielle Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung können dabei langfristig durch die Einschränkung bzw. den Ausschluss von das Gebiet negativ beeinflussenden Nutzungen reduziert werden.

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

### **5.3 Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Umweltschutzes**

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich 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.

### **5.4 Belange des Denkmalschutzes und des Erhaltungsgebiets**

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

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

## 5.5 Private Belange

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

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

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

## 5.6 Ergebnisse förmlicher Beteiligungsverfahren

### 5.6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

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

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

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

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

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

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

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte für alle Sachverhalte, die sich auf die Bebauungspläne insgesamt beziehen. Bei Stellungnahmen, die sich auf einzelne B-

Pläne bezogen, wurde auf das weitere Verfahren zum jeweiligen Einzelbebauungsplan verwiesen.

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

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

Zudem wurde eine Überarbeitung bzw. Umformulierung der textlichen Festsetzungen zum besseren Verständnis vorgenommen. Die textlichen Festsetzungen wurden zudem ergänzt, u.a. um eine Festsetzung zum Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf Höfen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten zu berücksichtigen.

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

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

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

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

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

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

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

1. Bestandssicherung vorhandener Nutzungsstrukturen;
2. Gliederung in differenzierte Baugebiete;
3. Bedeutung des Wohnens für die Kunst- und Kulturszene der Spandauer Vorstadt;
4. Begrenzung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den geplanten Mischgebieten auf das erste Vollgeschoss und unterhalb der Geländeoberfläche gelegene Ebenen;
5. Ausnahmsweise Zulässigkeit sowie Einschränkung sonstiger Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten in den geplanten Mischgebieten;
6. Attraktivität der Spandauer Vorstadt zum Wohnen für Familien;
7. Möglichkeit gleichzeitiger Wohn- und Gewerbenutzung für Selbständige;
8. forsa-Umfrage zur Club-Kultur in Berlin vom Oktober 2006;

9. Zustimmung zu den geplanten Festsetzungen durch die weitaus überwiegenden Mehrzahl der Anwohnerstellungnahmen;
10. Konflikte aufgrund der Häufung von Gastronomie, Vergnügungsstätten und einseitiger Ausrichtung des Gewerbes auf den Tourismus;
11. Bodenschutz/ Altlasten.

### **Zu Nr. 1 - Bestandssicherung vorhandener Nutzungsstrukturen -**

Sachverhalt:

Unter der Überschrift „Vielfalt Erhalten – Überregulierung vermeiden“ werden Zweifel an der Zielstellung der Bebauungspläne I-B5a, I-B5b, I-B5e, I-B5m, I-B5t und I-B5u geäußert, den Erhalt der prägenden ausgewogenen Nutzungsmischung und die Bewältigung von Konflikten langfristig zu gewährleisten. Es wurde angemerkt, dass vielmehr der Eindruck vorherrscht, dass die bisherige, für die Spandauer Vorstadt charakteristische kleinteilige Mischung von gewerblichen Nutzungen, kulturellen und touristischen Angeboten einseitig zugunsten des Wohnens zurückgedrängt werden soll.

Abwägung:

Die geäußerten Zweifel sind nicht berechtigt.

Die derzeit in den 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 getroffenen Festsetzungen bestehenden Verdrängungsprozessen von Wohnen entgegengewirkt.

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

### **Zu Nr. 2 - Gliederung in differenzierte Baugebiete -**

Sachverhalt:

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

Abwägung:

Die geplante Festsetzung eines Kerngebiets (MK), von Mischgebieten (MI), besonderen Wohngebieten (WB) und allgemeinen Wohngebieten (WA) erfolgt nach dem Prinzip einer auf Grundlage der bestehenden Gebietsprägungen gegliederten räumlichen Verteilung sowie einer hinsichtlich der potenziellen Störfaktoren abgestuften Zulässigkeit von Nutzungen auf der Grundlage der Darstellung des Flächennutzungsplans. Besondere Berücksichtigung fanden dabei die Ergebnisse der bereits oben genannten detaillierten

Erfassung aller vorhandenen Nutzungen. So sollen an den übergeordneten Verkehrsverbindungen (z.B. Oranienburger Straße, Hackescher Markt, Rosenthaler Straße), die auch den höchsten Gewerbeanteil aufweisen, MK und MI - in weniger belasteten Bereichen mit hohen Wohnanteilen auch WB - festgesetzt werden. Die in diesen Gebieten befindlichen Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten in Verbindung mit der Musikbranche sowie weitere tourismusgeprägte Nutzungen haben in diesen Gebieten gute Entwicklungsmöglichkeiten. Die geplante Festsetzung der WA ist auf die von den übergeordneten Straßenzügen abgewandt liegenden Bereiche beschränkt, die darüber hinaus durch die Hauptnutzung Wohnen geprägt sind.

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

Sachverhalt:

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 im Eingebettetsein in Wohnstrukturen begründet. Das ist das Besondere, was die Spandauer Vorstadt von monostrukturell ausgerichteten Vergnügungsvierteln in anderen Großstädten abhebt und die Touristen, Kunst- und Kulturinteressierten anzieht.

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

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

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

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

Gastronomie bremst der Schutz des Wohnens die Ansiedlung von - gebietsfremden - Großeinrichtungen.

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

Sachverhalt:

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

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

Abwägung:

Beiden Anregungen kann nicht gefolgt werden.

In den geplanten MI sollen Schank- und Speisewirtschaften nur im ersten Vollgeschoss und unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sein. Die Einschränkung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften erfolgt auf Grundlage einer detaillierten Erfassung der genehmigten Schank- und Speisewirtschaften, die ergeben hat, dass diese Anlagen sich innerhalb des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt und damit auch in den 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 führen kann, ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollen die oberen Geschosse, die u.a. hinsichtlich Belichtung und Besonnung höhere Qualitäten aufweisen, für Wohnungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen vorbehalten werden.

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

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

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

Sachverhalt:

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

Abwägung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

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

Mit der Einzelfallprüfung für sonstige Gewerbebetriebe soll vor allem nicht erwünschtes Sex-Gewerbe (z.B. Wohnungsprostitution), das mit dem geplanten Ausschluss von Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex-, Live-Shows sowie Video oder ähnliche Vorführungen, vgl. entspr. textliche Festsetzung) nicht erfasst wird, verhindert werden. Solche Etablissements können sich in städtebaulicher Hinsicht negativ auf die Entwicklung der Plangebiete auswirken und bestehende Nutzungen verdrängen sowie das Niveau der angrenzenden Quartiere absenken. Sie können die Wohnruhe stören und zu einem Rückgang des innerstädtischen Wohnens führen. Gestalterische Vernachlässigung der Gebäude, fehlende Sauberkeit des Umfeldes, negative Milieubildung etc. können einen „Trading-down-Effekt“ auslösen oder verstärken. Dies gilt umso mehr aufgrund der Tatsache, dass die Oranienburger Straße in den Abend- und Nachtstunden als Straßenstrich in Erscheinung tritt.

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

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

Sachverhalt:

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

Abwägung:

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

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

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

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

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

**Abwägung:**

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

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

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

**Sachverhalt:**

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

**Abwägung:**

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

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

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

In der weitaus überwiegenden Mehrzahl der Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird die Aufstellung der Bebauungspläne von den betroffenen Anwohnern begrüßt. Die geplanten Festsetzungen werden als wichtig erachtet, um das Wohnen in

diesem attraktiven und sehr beliebten Quartier zu erhalten und zu schützen. Die gegenwärtige Mischung von Gewerbe - hier Gastronomie - und Wohnnutzung hat ein Maß erreicht, das für die Bewohner eine starke Belästigung und Einschränkung der Wohnqualität darstellt (Zweckentfremdung öffentlicher Räume durch die Häufung von Schankvorgärten, Verlärmung durch Besucher gastronomischer Einrichtungen, Parksuchverkehr und Ver- u. Entsorgung, öffentlicher Alkoholkonsum, etc.). Deshalb stellen die Bebauungspläne ein richtiges Regularium dar, um langfristig potenzielle Nutzungskonflikte auf ein gebietsverträgliches Maß zu beschränken und den Erhalt der prägenden ausgewogenen Nutzungsmischung sowie die Bewältigung von Nutzungskonflikten langfristig zu gewährleisten.

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

Sachverhalt:

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

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

Abwägung:

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

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

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

#### **Zu Nr. 11 – Boden/ Altlasten -**

Sachverhalt:

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

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

Bezüglich weiterer Anhaltspunkte der historischen Nutzungsrecherche wird ausgeführt, dass in den Geltungsbereichen bereits Grundstücke orientierend untersucht wurden. Auf Grund der Nutzungshistorie und der Erfahrungen mit vorgefundenen Kontaminationen lassen sich insbesondere Bodenluftkontaminationen durch flüchtige Stoffe wie BTEX und

LCKW bei nicht untersuchten Grundstücken nicht ausschließen. In diesem Zusammenhang werden seitens des Umweltamtes in den verbliebenen Bereichen der nicht untersuchten Plangebiete auf Grundlage der Nutzungshistorie weitere Grundstücke mit ehemaligen gewerblichen Nutzungen aufgeführt, die ggf. altlastenverdachtsbehaftet sein könnten.

Abwägung:

Die Messergebnisse aus Bodenproben und Raumluftmessungen sind vom gesundheitlichen Umweltschutz durch Stellungnahme (Ges 1300 T vom 14.12.2006) bewertet worden. Danach ergibt sich bezüglich der Bodenproben im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne zur beabsichtigten Sicherung des bestehenden städtebaulichen Zustands der bestandsgeprägten Bereiche kein zwingendes weiteres Untersuchungs- und insbesondere kein Sanierungserfordernis. Diese Einschätzung ist nach Kenntnisnahme der Stellungnahme des LuV Umwelt und Natur, Fb. Umwelt vom 11.01.2007 im Rahmen der Beteiligung der Behörden erneut durch die Abt. GesSozWohnen, LuV Gesundheit, bestätigt worden. Es wird davon ausgegangen, dass die geplanten Gebietsfestsetzungen umsetzbar und unmittelbare Gefahren aus den Untersuchungsergebnissen nicht ableitbar sind. Dies gilt umso mehr, als die Wohnnutzung und auch die Nutzung der Freiflächen bereits vor Festsetzung des Bebauungsplans uneingeschränkt planungsrechtlich zulässig ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die Prüfungen und Untersuchungen auf bestandsgeprägte Bereiche bezogen haben, sich daraus für die Gefahrenabschätzung jedoch kein Verdacht bestätigt hat, der umgehende weitere Untersuchungen oder gar Sanierungen erforderlich macht.

Da die innerhalb des Plangebiets durch die geplanten Festsetzungen zuzulassenden Nutzungen bereits im Bestand vorhanden sind bzw. seit langer Zeit bestehen, kann sich weiterer Untersuchungsbedarf nur bei baulichen Veränderungen neu ergeben bzw. begründen. Somit werden die beabsichtigten Gebietsfestsetzungen in Bezug auf die Altlastenproblematik uneingeschränkt für umsetzbar gehalten. Weitere Untersuchungen wären unverhältnismäßig, sowohl in Bezug auf mögliche Gefahren als auch in Bezug auf hierfür zur Verfügung stehende Ressourcen und heißen, die Bauleitplanung für eine flächendeckende Altlastenklärung bzw. -sanierung zu benutzen und damit deren Durchführung, nämlich einen Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leisten, erheblich zu erschweren bzw. unmöglich zu machen.

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

Mit den vorliegenden Bebauungsplanentwürfen soll innerhalb der Geltungsbereiche keine veränderte Art der Nutzung festgesetzt werden, die der derzeitigen planungsrechtlichen Beurteilung der Grundstücke entgegen steht. Die geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne wurden vom Umweltamt Mitte nicht in Frage gestellt. Die ausgeübten Nutzungen genießen uneingeschränkten Bestandsschutz bzw. sollen durch die Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert werden. Bei einer Umnutzung oder Neubebauung von Grundstücken kann ggf. durch Bodenaustausch eine Sanierung der Bodenbelastung auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich werden.

Für die derzeitige und zukünftig zulässige Nutzung und die dort wohnende und arbeitende Bevölkerung auf den genannten Grundstücken wurden vom Umweltamt des Bezirks Mitte keine Hinweise auf potenzielle Gesundheitsgefährdungen mitgeteilt, so dass davon ausgegangen wird, dass auf den Grundstücken keine erheblichen Bodenverunreinigungen den geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne entgegenstehen.

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

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

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **1. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse**

Hauptleitlinie der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Sicherung der gegenwärtig vorhandenen nutzungsstrukturellen Durchmischung bei gleichzeitiger Minimierung von Nutzungskonflikten, die in Anbetracht der 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 getroffenen Festsetzungen wird das rechtliche Instrumentarium zur geordneten Steuerung der Sicherung und zukünftigen Entwicklung des Geltungsbereichs als hochwertiger Wohn- und Arbeitsplatzstandort geschaffen, Verdrängungsprozesse können minimiert bzw. vermieden werden. Gleichzeitig kann durch flankierende Festsetzungen die Verweil- und Aufenthaltsqualität der überwiegend wohngenutzten Bereiche erhöht werden. Durch eine klare Zuordnung der Festsetzung von Baugebieten gemäß BauNVO zu bestehenden nutzungsstrukturellen Prägungen von Gebieten/ Grundstücken kann eine langfristig geordnete Entwicklung gesteuert werden. Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der Lebens- und Arbeitsverhältnisse aufgrund vorhandener oder vermuteter Altlasten kann auf Basis der innerhalb der Spandauer Vorstadt bereits durchgeführten orientierenden Untersuchungen davon ausgegangen werden, dass auf den Grundstücken keine erheblichen, die dort wohnende und arbeitende Bevölkerung gefährdenden Altlasten vorzufinden sind. Dies gilt umso mehr, als es sich bei den vorhandenen Nutzungen um Bestandsnutzungen handelt, die bereits vor Festsetzung des Bebauungsplans uneingeschränkt planungsrechtlich zulässig waren. Bei Beibehaltung der bestehenden Nutzung ist demnach kein weiterer Untersuchungs- oder Sanierungsbedarf zu erwarten, negative Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse entstehen nicht. Bei einer Umnutzung oder Neubebauung von Grundstücken kann jedoch ggf. durch Bodenaustausch eine Sanierung der Bodenbelastung auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich werden.

#### **2. Auswirkungen auf die Umwelt**

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

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

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

#### **3. Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und die soziale Infrastruktur**

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

#### **4. Auswirkungen auf den Verkehr**

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

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

#### **5. Ordnungsmaßnahmen**

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

#### **6. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung**

Einnahmen:  
- keine

Ausgaben:  
- keine

#### **IV. Verfahren**

##### **1. Mitteilung der Planungsabsicht**

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

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

##### **2. Aufstellungsbeschluss**

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

Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 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 ist 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. 1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

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

## **6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

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

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

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

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

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

Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplanes I-B5e, die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie das aktuelle Grundstücksverzeichnis. Da es sich bei dem Bebauungsplan I-B5e um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der lediglich die Art der Nutzung sichert, werden durch die Festsetzung keine umweltrelevanten Belange berührt. Die bis zum Zeitpunkt der Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die parallel zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde, eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen sind in die Begründung und den Umweltbericht eingeflossen.

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

## **8. BVV-Beschluss zum Bebauungsplan**

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte hat den Bebauungsplan I-B5e vom 18. Oktober 2006 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches am 20. September 2007 beschlossen sowie gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes I-B5e entschieden.

## **9. Anzeige gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB**

Der Bebauungsplan I-B5e 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.



Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung  
Fachbereich Planen und Genehmigen

*gez. Gothe*

---

Gothe  
Bezirksstadtrat

*gez. Laduch*

---

Laduch  
Stadtplanungsamt

## C. ANHANG

### Textliche Festsetzungen

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

### Nachrichtliche Übernahme

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Gebiets, das als Denkmalbereich (Ensemble) „Spandauer Vorstadt“ in der Denkmalliste Berlin eingetragen ist.
2. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich planfestgestellte Straßenbahn-Anlagen.

### 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.