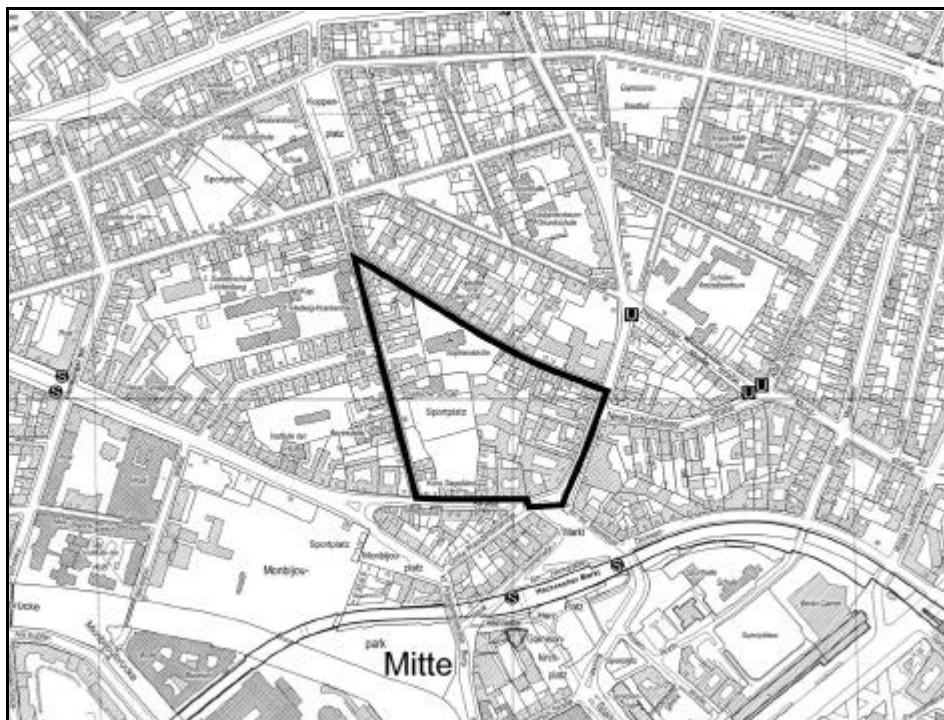


Begründung zum Bebauungsplan I-B5m (Spandauer Vorstadt)

für das Gelände zwischen
Sophienstraße, Rosenthaler Straße, Hackescher Markt, Oranienburger Straße und
Große Hamburger Straße

im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte



Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Berlin, 18. Oktober 2006

A	BEGRÜNDUNG	4
I.	Planungsgegenstand	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2.	Plangebiet.....	4
2.1	Lagebeschreibung.....	4
2.2	Bestand / Ausgangssituation	5
2.2.1	Spandauer Vorstadt allgemein	5
2.2.2	Baulicher Bestand im Geltungsbereich.....	6
2.2.3	Erschließung.....	6
2.2.4	Eigentumsverhältnisse.....	7
2.2.5	Technische Infrastruktur/ Leitungen	7
2.2.6	Boden / Altlasten.....	7
2.2.7	Ökologie / Freiflächen.....	9
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	12
2.3.7	Besonderes Städtebaurecht.....	12
2.3.8	Denkmalschutz.....	13
2.3.9	Sonstige planerische Vorgaben.....	18
II.	Planinhalt	20
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	20
2.	Intention des Plans	21
3.	Wesentlicher Planinhalt	21
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	22
3.1.1.1	Ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im allgemeinen Wohngebiet.....	22
3.1.1.2	Ausschluss unverträglicher Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet.....	23
3.1.2	Mischgebiet.....	23
3.1.2.1	Begrenzung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet.....	23
3.1.2.2	Ausnahmsweise Zulässigkeit sowie Einschränkung sonstiger Gewerbebetriebe bzw. Vergnügungsstätten im Mischgebiet	24
3.1.2.3	Ausschluss unverträglicher Nutzungen im Mischgebiet	24
3.1.3	Kerngebiet.....	25
3.1.3.1	Ausschluss unverträglicher Nutzungen im Kerngebiet	25
3.1.4	Gemeinbedarfsflächen	25
3.1.5	Öffentliche und private Parkanlagen.....	25
3.1.6	Öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	26
3.2	Stellplätze, Garagen.....	26
3.3	Immissionsschutz	26
3.4	Nachrichtliche Übernahmen.....	27
3.5	Hinweise.....	27
4.	Abwägungsbelange.....	27
4.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	27
4.2	Belange der Wirtschaft und des Verkehrs.....	28
4.3	Belange der von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge sowie der Bildung der Bevölkerung.....	29
4.4	Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Umweltschutzes	29

4.5	Belange des Denkmalschutzes, des Erhaltungsgebiets und des Sanierungsgebiets „Spandauer Vorstadt“	29
4.6	Private Belange.....	30
4.7	Ergebnisse förmlicher Beteiligungsverfahren	30
4.7.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	30
4.7.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	31
III.	Umweltbericht.....	31
1.	Einleitung	31
2.	Umweltauswirkungen	35
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	36
1.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse.....	36
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	37
3.	Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und die soziale Infrastruktur	37
4.	Auswirkungen auf den Verkehr.....	37
5.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	37
IV.	Verfahren.....	38
1.	Mitteilung der Planungsabsicht.....	38
2.	Aufstellungsbeschluss.....	38
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	38
4.	Blockweise Teilung des Bebauungsplans I-B5	38
5.	Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie der Behördenbeteiligung.....	38
6.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	39
B.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	40
C.	ANHANG	41
	Textliche Festsetzungen	41

A. BEGRÜNDUNG

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Durchführung von Bebauungsplanverfahren (hier I-B5m) innerhalb der Spandauer Vorstadt ist erforderlich, um die vorhandene Nutzungsmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen unter Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch langfristig nach der Entlassung des Gebiets aus der Sanierung sicherzustellen.

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

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

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

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

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung

Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Citybereich von Berlin. Die Entfernung zur Kerngebietszone des Alexanderplatzes beträgt ca. 700 m, der Hackesche Markt liegt unmittelbar südlich angrenzend, der Straßenzug Unter den Linden ist ca. 1.000 m entfernt.

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

Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5m umfasst den gesamten statistischen Block 100 601 im zentralen und südlichen Bereich des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt und hat eine Größe von etwa 6,0 ha. Er wird begrenzt durch die Sophienstraße im Nordosten, die Rosenthaler Straße im Osten, den Hackeschen Markt und die Oranienburger Straße im Süden sowie die Große Hamburger Straße im Westen.

Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an dem durch die o.g. Straßen gebildeten Block und entspricht somit der räumlichen Bezugseinheit der Konkretisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt. Dadurch können die zu sichernden Bebauungsplaninhalte optimal mit den blockbezogenen Sanierungszielen abgestimmt werden.

2.2 Bestand / Ausgangssituation

2.2.1 Spandauer Vorstadt allgemein

Bauliche Gestalt

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

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

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

Nutzungsstruktur

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

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

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

Grünflächen

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

Freiflächen

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

2.2.2 Baulicher Bestand im Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans I-B5m ist baustrukturell überwiegend geprägt durch eine 2 bis 7-geschossige (in der Mehrzahl 4 bis 5-geschossige) Bebauung mit vergleichsweise hoher Dichte verschiedener baulicher Entwicklungsstufen, gebildet aus Vorderhäusern, Seitenflügeln und Quergebäuden, partiell ergänzt durch hofseitige Remisen mit einer Konzentration an den Eckbereichen Sophienstraße/ Große Hamburger Straße sowie Große Hamburger Straße/ Oranienburger Straße als auch im südöstlichen Plangebiet. Der Blockrand ist, abgesehen vom Eckgrundstück Große Hamburger Straße/ Oranienburger Straße, dem Grundstück der Sophienkirche, den Grün- und Freiräumen im südwestlichen Geltungsbereich überwiegend geschlossen bzw. gefasst. Von dem derzeit un bebauten Grundstück Oranienburger Straße 9/ 10 (Eckgrundstück zur Großen Hamburger Straße) geht aufgrund der fehlenden Markierung der Blockecke und der dadurch straßenraumexponierten Brandwände der angrenzenden Gebäude eine besonders starke Beeinträchtigung des Stadtbildes aus. In Anbetracht jedoch der durch eine differenzierte Einheitlichkeit der Fassaden geprägten Bebauung ist trotz der stark differierenden Geschossigkeiten des Blocks, der das Plangebiet des Bebauungsplans I-B5m bildet, das Gesamterscheinungsbild homogen geprägt. Der Gebäudebestand spiegelt die Bautätigkeit aus einer gut 120-jährigen Geschichte wider. Während die ältesten noch vorhandenen Gebäude vom Ende des 18. Jahrhunderts stammen, wurden die jüngsten Gebäude innerhalb der ersten Jahre des 20. Jahrhunderts gebaut. Erneute bauliche Ergänzungen wurden erst wieder nach 1990 durch die Schließung kriegsbedingter Baulücken vorgenommen. Die das Plangebiet in besonderer Weise prägenden Bauungen sind neben der Sophienkirche das axial auf den Kirchenbau ausgerichtete Gebäudeensemble Große Hamburger Straße 29/ 30, die kleinteilige Bebauung der östlichen Sophienstraße als auch die charakteristischen, dem Hackeschen Markt zugewandten Gebäude, die die stark differierende Struktur des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-B5m widerspiegeln.

2.2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Straßenverkehrsflächen der Sophienstraße, der Rosenthaler Straße, des Hackeschen Marktes, der Oranienburger Straße sowie der Großen Hamburger Straße erschlossen.

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

Eine Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht durch den U-Bhf. Weinmeisterstraße nord-östlich des Plangebiets, die in der Rosenthaler Straße verlaufenden Straßenbahnlinien sowie den unmittelbar südlich des Geltungsbereichs gelegenen S-Bhf. Hackescher Markt. Eine Anbindung an die Regionalbahn besteht mit dem ca. 800 m entfernt gelegenen Bahnhof Alexanderplatz.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Anteil der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs mit einer Konzentration an den Eckbereichen Sophienstraße/ Große Hamburger Straße sowie Große Hamburger Straße/ Oranienburger Straße als auch im südöstlichen Plangebiet ist privaten Einzeleigentümern zuzuordnen.

Mehrere Grundstücke im Bereich um die Sophienkirche befinden sich im Besitz der evangelischen Kirche, diverse weitere Grundstücke im westlichen Geltungsbereich sind Eigentum der jüdischen Gemeinde zu Berlin. Ein Grundstück ist im Besitz der Wohnungsbaugesellschaft Mitte, ein weiteres befindet sich im Eigentum der öffentlichen Hand (Land Berlin).

Sämtliche im Geltungsbereich liegenden Straßenverkehrsflächen sind ebenfalls 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.²⁾

2.2.6 Boden/ Altlasten

Eine im Jahr 1991 im Auftrag des Umweltamtes durchgeführte historische Nutzungsrecherche dokumentierte nahezu für alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine vielfältige Abfolge unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen, die in der Vergangenheit eine Bodenbelastung verursacht haben könnten. Auf Grund dieser Vornutzungen sowie dem Schadstoffeintrag in Folge von Kriegseinwirkungen (z.B. Aufschüttungen mit möglicherweise schadstoffbelastetem Bau- und Trümmerschutt) geht das Umweltamt grundsätzlich von einem Altlastenverdacht für das gesamte Plangebiet aus.

Gegenwärtig sind folgende Grundstücke des Plangebiets im Bodenbelastungskataster eingetragen:

Oranienburger Straße 1-3	(bbk-Nr. 7067)
Oranienburger Straße 5	(bbk-Nr. 7019)
Rosenthaler Straße 40-41	(bbk-Nr. 7022)

Um eine Gefahrenabschätzung vornehmen zu können, wurden in der Spandauer Vorstadt in den Jahren 2003/ 2005 stichprobenartige Untersuchungen des Oberbodens und der Kellerluft sowohl für die im Bodenbelastungskataster eingetragenen Grundstücke als auch für

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

weitere ausgewählte Grundstücke durchgeführt, in deren Rahmen punktuell leichte Überschreitungen der Einbau- bzw. Eingriffswerte festgestellt wurden.

Die Messergebnisse aus den Raumlufmessungen von 2003 sind vom gesundheitlichen Umweltschutz durch Stellungnahme Ges 1 1300 vom 22. April 2004 bewertet worden. Es wurde festgestellt, dass die gemessene Konzentration in den Kellerräumen (und in einer Tiefgarage) keine Gefährdung für die Bewohner darstellt und die gemessenen Werte nicht bedingen, dass weitere Untersuchungen (z.B. Wohnraumuntersuchungen im Erdgeschoss) empfohlen werden müssten.

Aufgrund der nur geringen bestehenden punktuellen Überschreitung in den weiteren Messungen kann diese gesundheitliche Bewertung als repräsentativ für das gesamte Plangebiet angesehen werden. Weitere Untersuchungen wären unverhältnismäßig, sowohl in Bezug auf mögliche Gefahren als auch in Bezug auf hierfür zur Verfügung stehende Ressourcen und hießen, die Bauleitplanung für eine flächendeckende Altlastenklärung benutzen zu lassen. Damit würde das Bebauungsplanverfahren, das einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung leistet, erheblich erschwert bzw. unmöglich gemacht.

Die durchgeführten Untersuchungen und Bewertungen, die den Einsatz bezirklicher Haushaltsmittel in erheblichem Umfang erforderlich gemacht haben, sind ausreichend, um eine grundsätzliche Bewertung der Altlastensituation vornehmen zu können.

Zur Bewertung der gegenwärtigen Situation 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.

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

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

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

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

Damit ist die Altlastenverdachtsbewältigung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-B5m insgesamt abschließend erfolgt.

2.2.7 Ökologie / Freiflächen

Die Freiräume des Plangebiets sind stark differenziert geprägt. Während sich innerhalb der dicht bebauten Bereiche des nördlichen, südwestlichen und östlichen Plangebiets Freiflächen auf die durch die bestehende Bebauung gebildeten Hofflächen beschränken und je nach Lage im Block bzw. aufgrund ihres Bebauungsgrades stark unterschiedliche Quantitäten aufweisen, weist der Bereich um die Sophienkirche sowie das südwestliche Plangebiet ausgedehnte Grün- und Freiflächen auf.

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 und Freiflächen finden. Entsprechendes gilt für den Besatz mit Vegetation. Umfangreichen Baumbestand weisen der Bereich um die Sophienkirche sowie die Freiräume zwischen der Großen Hamburger Straße 25 und 26 auf.

Die an den das Plangebiet bildenden Block angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind dagegen nicht mit Baumbestand versehen.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Bestehendes Baurecht / angrenzende Bauungspläne

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bauungsplans I-B5m befinden sich mehrere im Verfahren befindliche Bauungspläne:

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs I-B5m schließt sich der Geltungsbereich des Bauungsplans I-B5I an. Östlich angrenzend liegen die Plangebiete der Bauungspläne I-B5t und I-B5u, südlich angrenzend die Geltungsbereiche der Bauungspläne 1-8 sowie I-B5e. Unmittelbar westlich angrenzend liegen die Plangebiete der Bauungsplanverfahren I-B5d, I-29 sowie I-B5c.

2.3.2 Flächennutzungsplanung/ sonstige vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der aktuellen Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 29. Juni 2006 (ABl. S. 2426) stellt das südliche Plangebiet entlang der Oranienburger Straße, dem Hackeschen Markt und der Rosenthaler Straße als gemischte Baufläche M2 in symbolischer Breite dar. Der größere verbleibende nördliche Teil des Geltungsbereichs ist als Wohnbaufläche W1 (Geschossflächenzahl GFZ über 1,5) ausgewiesen. Darüber hinaus ist die Jüdische Schule (große Hamburger Straße 27) im nordwestlichen Plangebiet mit dem Symbol für Gemeinbedarfsfläche - Schule- dargestellt

Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der Grundsätze für die Entwicklung von Bauungsplänen (Anlage zur RL-FNP vom 23.01.2001, ABl. S. 1261) können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung entwickelt werden. Darüber hinaus ist in Teilbereichen, in denen die gemischten Bauflächen straßenbegleitend in symbolischer Breite dargestellt werden, bei der Entwicklung von Bauungsplänen die straßenbezogene Tiefe der entsprechenden Baugebiete unter Beachtung des Bestandes und nach örtlichen Planungszielen zu bestimmen. Dies ist hinsichtlich der geplanten Festsetzungen des Bauungsplans I-B5m gegeben.³⁾

³⁾ Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B mit Schreiben vom 23. Juni 2004.

Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsbereich Berlin – Brandenburg⁴⁾ stellt den Geltungsbereich als Siedlungsraum dar, so dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans hierzu in keinem Widerspruch stehen.

Planwerk Innenstadt

Das Planwerk Innenstadt, das am 18. Mai 1999 vom Berliner Senat beschlossen wurde, sieht für die derzeit vorhandene Baulücken im Bereich der Ecke Oranienburger Straße/ Große Hamburger Straße (brachliegendes Grundstück Oranienburger Straße 9/ 10) eine bauliche Ergänzung des Blockrandes vor.

Darüber hinaus sind die bestehenden Frei- und Grünräume im südwestlichen Plangebiet (Große Hamburger Straße zwischen Nr. 25 und Nr. 26) als Grünanlage ausgewiesen.

2.3.3 Natur und Landschaft

Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Vgl. III. Umweltbericht, Pkt. 1. b) Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet (S. 32f).

Landschaftsplan I-L-2

Vgl. III. Umweltbericht, Pkt. 1. b) Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet (S. 32f).

2.3.4 Stadtentwicklungsplanung

StEP Wohnen

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

StEP Gewerbe

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

StEP Zentren 2020 (StEP Zentren 2)

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. März 2005 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2 beschlossen. Ein Kernpunkt des Stadtentwicklungsplans ist die Stärkung und attraktive Gestaltung der städtischen Zentren. Dieses Ziel soll in erster Linie über eine Qualitätssteigerung der bestehenden Zentren und Einkaufsstrassen erreicht werden, weniger über einen reinen Flächenzuwachs. Mit dem neuen 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 gekennzeichnet. Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2020

⁴⁾ Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin – Brandenburg (LEP eV), GVBl. Nr. 7 vom 20.03.1998, S.38.

kennzeichnet das betreffende Umfeld als Zentrumsbereich Historische Mitte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5m liegt innerhalb des Zentrumsbereichs.

StEP Verkehr – mobil 2010 -⁵⁾

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr wurde am 08. Juli 2003 vom Berliner Senat beschlossen. Eine Aufgabe des StEP Verkehr ist die Entlastung der Stadträume innerhalb des S-Bahnringes, insbesondere der „historischen Mitte“, vom Pkw-Verkehr. Dies dient 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-B5m sind die Oranienburger Straße und die Rosenthaler Straße als Ergänzungsstraßen (Straßen 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 und Rosenthaler) - als bebauten Stadtgebiete außerhalb des übergeordneten Straßennetzes (Tempo-30-Zone) gekennzeichnet. Die Bereiche um den Hackeschen Markt und der Monbijouplatz sind ebenfalls als Tempo-30-Zonen dargestellt.

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

2.3.5 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung BEP, von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) am 18. November 2004 beschlossen, weist den südöstlichen und den südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebiets (Grundstücke Sophienstraße 3-11, Rosenthaler Straße 32-41, Hackescher Markt 27 3, Oranienburger Straße 1-10 und Große Hamburger Straße 24 und 25) als Mischgebiet mit hohem Wohnanteil aus.

Abgesehen von der Jüdischen Schule (Große Hamburger Straße 26/ 27), die als Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol Schule gekennzeichnet ist sowie dem Grundstück der Sophienkirche als auch dem Grün- und Freiraum im südwestlichen Plangebiet, die beide als Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung (Kirche, Parkanlage) dargestellt sind, ist die verbleibende Fläche des Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet (W1) ausgewiesen.

Die straßenbegleitende Zone entlang der Rosenthaler Straße, des Hackeschen Marktes sowie entlang der Oranienburger Straße wird darüber hinaus als Bereich mit Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion dargestellt.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen der Rosenthaler Straße, des Hackeschen Marktes sowie der Oranienburger Straße ist die Trasse der Straßenbahn ausgewiesen.

Diesen bezirklichen Planungszielen soll mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5m gefolgt werden, geringfügige Abweichungen ergeben sich lediglich hinsichtlich der Art der geplanten Bauflächen aufgrund der detaillierten grundstücksbezogenen Ermittlung der Nutzungsstruktur.

⁵⁾ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.), mobil 2010 - Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin, Berlin, Juli 2003.

2.3.6 Zentraler Bereich

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

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

2.3.7 Besonderes Städtebaurecht

Sanierungsgebiet „Spandauer Vorstadt“, Rahmenplan 2003

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

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

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

Im Rahmenplan 2003 für das Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt werden die grundstücksbezogenen Sanierungsziele innerhalb des Geltungsbereichs I-B5m folgendermaßen dargestellt:

- überwiegende Gewerbenutzung mit gewerblichen Freiraumnutzungen im Bestand im südöstlichen Plangebiet (Sophienstraße 6, Rosenthaler Straße 36, 38-41, Hackescher Markt 2-3 sowie Oranienburger Straße 4 und 5);
- überwiegende Wohnnutzung mit wohnbezogenen Grün- und Freiflächen im Bestand mit einer Konzentration im nördlichen, südöstlichen, zentralen und südlichen Teil des Geltungsbereichs (Große Hamburger Straße 24-25 sowie 28-37, Sophienstraße 1-11, Rosenthaler Straße 32-35 und 37, Oranienburger Straße 1-3 und 6-8 sowie im überwiegend wohngenutzten Teil der Hackeschen Höfe Rosenthaler Straße 40/ 41);
- Gemeinbedarfseinrichtungen auf den Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen Große Hamburger Straße 27 (Jüdische Schule) und Sophienstraße zwischen Nr. 2 und 3 (Sophienkirche);
- Öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grünfläche im Bestand auf dem Grundstück der Sophienkirche in Verbindung mit dem Grundstück Große Hamburger Straße 29/ 30 als auch Große Hamburger Straße zwischen Nr. 25 und 26;
- Neubebauung zur Schließung der Baulücke Oranienburger Straße 9/ 10 (mit 50 % Wohn- und 50 % Gewerbenutzung –Handel/ Dienstleistung- als Planung.

Erhaltungsgebiet

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

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

2.3.8 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5m liegt innerhalb des Kernbereichs der Spandauer Vorstadt, deren Grenzen durch das gleichnamige Denkmalensemble beschrieben werden. Die Spandauer Vorstadt ist zwar wesentlich jünger als z.B. das Viertel um die mittelalterliche Nicolaikirche, vermittelt aber durch ihr unregelmäßiges, auf historischen Wegverbindungen basierendes Straßennetz und die teilweise noch erhaltene kleinmaßstäbliche Bebauung vom Ende des 18. und Beginn des 19. Jahrhunderts ein einzigartiges und besonders schützenswertes Erscheinungsbild.

Historische Entwicklung

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

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

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

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

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

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

1712 wurde auf Drängen der zahlreich gewordenen Bevölkerung die Sophienkirche als Pfarrkirche für die Spandauer Vorstadt errichtet, eine Stiftung der Königin Sophie Luise. Der

Turm wurde 1734 im Rahmen eines Stadtverschönerungsprogramms Friedrich Wilhelms I ("Soldatenkönig") hinzugefügt.

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

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

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

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

Ein weiterer Verdichtungsschub wurde durch die Reichseinigung von 1871 ausgelöst. Zahlreiche Gebäude der ersten vorstädtischen Besiedlung von der Wende vom 18. zum 19. Jahrhundert wurden abgerissen und durch die typischen fünfgeschossigen Bauten der Gründerjahre ersetzt, häufig mit kleinen Fabriken in den Etagen der Seitenflügel und Quergebäude. Anders als in Vierteln, die während des Kaiserreichs erstmalig bebaut wurden, stehen in der Spandauer Vorstadt nunmehr unvermittelt hohe neben niedrigen Gebäuden, diese mit Brandwänden überragend, die üppigen wilhelminischen Fassaden neben den traufständigen klassizistischen Gebäuden. 1899 wurde auch der für Mannschaftsdienstgrade bestimmte Teil des Garnisonsfriedhofs zur Bebauung freigegeben.

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

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

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

Während der 20er Jahre eskalierten die Auseinandersetzungen zwischen KPD, NSDAP und Polizei. Nach der Machtergreifung 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 eingetragen⁶.

Denkmalgeschützte Bauten und Anlagen im Geltungsbereich

Gesamtanlagen

Große Hamburger Straße 29-31 Gebäudeensemble vor der Sophienkirche, großzügige, mit Ecktürmchen gestaltete Anlage in neubarocker, jedoch disziplinierter Formsprache, 1902–05 von Baumeister Gustav Clemens für Wohnzwecke im Auftrag der Sophiengemeinde errichtet. Der Außenraum zwischen den beiden Gebäuden ist achsial auf die Sophienkirche ausgerichtet.

Rosenthaler Straße 40-41 Hackesche Höfe, 1906/07 vom Architekt und Bauunternehmer Kurt Berndt im Auftrag der Erben des Glasfabrikanten Hans Quilitz errichtet, mehrere Höfe umfassender Baukomplex, der Gewerbe-, Wohn- und Gesellschaftsräume umfasste, die Gestaltung der farbigen Klinkerfassaden des ersten Hofes und der Festsäle von August Endell. Die Kriegszerstörungen waren gering, allerdings wurde die aufwändige Gestaltung der Straßenfassade und des den Hackeschen Markt beherrschenden Giebels im Zuge einer Modernisierung 1961 entfernt, die heutige, sich am historischen Vorbild orientierende Gestalt ist Ergebnis der Sanierung von 1995/ 96 durch das Architekturbüro Weiß und Partner.

⁶) Öffentliches Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin).

Gartendenkmale

- Große Hamburger Straße zwischen Nr. 25 und 26 Alter jüdischer Friedhof, das Grundstück von Mordechai Model, gen. Model Riess, 1672 für die ein Jahr zuvor neugegründete jüdische Gemeinde erworben, Schließung 1827 zu Gunsten eines neuen Friedhofs an der Schönhauser Allee, Zerstörung 1943 durch die Nationalsozialisten. 1945 werden einige geborgene Grabsteine und Gedenktafeln in die Friedhofsmauer eingelassen, für Moses Mendelssohn wird ein Gedenkstein errichtet.
- Große Hamburger Straße 29-30 Friedhof der Luisenkirche, das Grundstück 1714 von der jüdischen Gemeinde erhalten, herausragende Grabstätten, so die Statue eines Engels als Grabmal für den Schiffsbaumeister Friedrich Johann Köp-johann und seiner Frau, vermutlich von Wilhelm Christian Meyer nach 1776 geschaffen, sowie die Grabstätten für Leopold von Ranke und Karl Friedrich Zelter.

Baudenkmale

- Große Hamburger Straße zwischen Nr. 25 und 26 Gedenkstätte.
Ein figürliches Denkmal von Will und Mark Lammert erinnert an das ehemalige jüdische Altersheim, von dem aus –als Sammellager missbraucht - 56 000 Berliner Juden in die Vernichtungslager transportiert wurden.
- Große Hamburger Straße 27 Jüdische Oberschule, ehemals jüdische Knabenschule, 1906 im Auftrag der jüdischen Gemeinde vom Architekt Johann Hoeniger in neoklassizistischer Formsprache errichtet.
- Große Hamburger Straße 28 Gemeindehaus der Sophiengemeinde, 1902 in zurückhaltender neobarocker Formsprache vom Architekt Kurt Berndt errichtet, die Gemeinderäume zum Kirchhof orientiert, das Vorderhaus dient dem Wohnen.
- Große Hamburger Straße 29-31 Sophienkirche, 1711 mit Unterstützung der Königin Sophie Luise als Pfarrkirche für die Spandauer Vorstadt errichteter schlichter rechteckiger Bau ohne Chor und Apsis. Die Kanzel von 1712, das Taufbecken von 1741 und die Orgel von 1790 sind noch erhalten. Nach Plänen von Friedrich Graef wird 1732-34 der durch Pilaster, in den oberen Geschossen durch Säulen und Gesimse gegliederte Turm errichtet. 1892 – 95 neubarocke Umgestaltung, in deren Zuge wird auch die dreiseitige Empore eingebaut.
- Große Hamburger Straße 37 1892 für den Rechtsanwalt Salomon mit schlichter, spätklassizistischer Fassade errichtetes Mietshaus, auffallend die Abrundung des auf spitzwinkligem Grundstück errichteten Gebäudes.
- Oranienburger Straße 1-3 Viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Natursteinfassade in Neorenaissanceformen.
- Oranienburger Straße 4 Vom Fleischermeister Oskar Prausnitzer errichtetes schmales, viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, die Natursteinfassade üppig mit korinthischen Kolossalpilastern und Halbsäulen sowie einem gesprengten Giebel neobarock geschmückt.
- Rosenthaler Straße 36 1781 vom Hofrat Kartzig errichtetes dreigeschossiges Wohnhaus, die hölzerne Treppe um ein ovales Auge mit schmiedeeisernem Geländer des Rokoko ist einziges originales Zeugnis der Erbauungszeit

Rosenthaler Straße 37	Langgestrecktes dreigeschossiges Wohn- Geschäftshaus vom Schmiedemeister Samuel Treppens aus dem Jahr 1787 mit mittlerer Durchfahrt, die Fassadengliederung nach Verlust in den 60er Jahren wiederhergestellt, erhalten die um ein rundes Auge geführte Treppe mit hölzernem Geländer in Formen des Frühklassizismus.
Rosenthaler Straße 38	Viergeschossiges, dreiachsiges Vorderhaus, als Geschäftshaus um 1905 errichtet, das Erdgeschoss in Naturstein, die Fassade der Obergeschosse schlicht durch große quadratische Fenster und schmale Pfeiler sowie Brüstungen gegliedert, die Fenster des obersten Geschosses jedoch durch neobarocke Natursteinbögen überwölbt. Eine mittlere Bekrönung ist leider verloren gegangen, so dass die Fassade etwas unvermittelt zu ihrem waagrechten oberen Abschluss findet. Stattliches Quergebäude mit zwei Festsäulen, wohl aus einem Umbau bereits bestehender Gebäude hervorgegangen.
Rosenthaler Straße 39	Vorderhaus und Seitenflügel aus der Mitte des 19. Jh., 1864 alle Gebäudeteile um ein Geschoss erhöht, die Fassade des Vorderhauses vermutlich um 1960 durch Entfernung des Stucks modernisiert. Gedenktafel für den Bürstenfabrikanten Otto Weidt, der seinen jüdischen Mitarbeitern Schutz vor Verfolgung vor den Nazis bot.
Sophienstraße 2 und 3	Pfarrhäuser der Sophiengemeinde, den Kirchhof der Gemeinde begrenzend, Sophienstraße 3 1880/81 nach Plänen des Architekten Friedrich Otto Schulze, Sophienstraße 2 1884 vom Architekten Brinkmann errichtet, beide Gebäude in spätklassizistischen Formen eines Landhauses.
Sophienstraße 5	Mietshaus, 1894
Sophienstraße 8	Mietshaus und Gewerbebau, 1878
Sophienstraße 9	Mietshaus und Gewerbebau, 1879
Sophienstraße 11	Zweigeschossiges spätbarockes Gebäude mit Mansarddach, schlichte Putzgliederung, letztes Viertel 18.Jh.

Konstituierende Bestandteile des Denkmalensembles

Große Hamburger Straße 24	Mietshaus 1867
Große Hamburger Straße 25	Mietshaus um 1864
Große Hamburger Straße 32	Mietshaus 1886
Große Hamburger Straße 33	Mietshaus 1882
Große Hamburger Straße 34	Mietshaus 1862
Große Hamburger Straße 35	Mietshaus 1840
Große Hamburger Straße 36	Mietshaus 1838
Große Hamburger Straße 36A	Mietshaus 1838
Oranienburger Straße 5	Wohn- und Gewerbebauten 1846

Oranienburger Straße 6	Mietshaus 1835, Umbauten 1892 und um 1930
Oranienburger Straße 7	Mietshaus 1882
Oranienburger Straße 8	Mietshaus 1883
Rosenthaler Straße 32/ Sophienstraße	Mietshaus 1846
Rosenthaler Straße 33	Mietshaus 1866
Rosenthaler Straße 34-35	Mietshaus und Gewerbebau 1886
Sophienstraße 4	Mietshaus 1879
Sophienstraße 10	Mietshaus 1888

2.3.9 Sonstige planerische Vorgaben

Verkehrs- und Straßengestaltungsstudie Spandauer Vorstadt⁷⁾ sowie Lärmminde- rungsplanung⁸⁾

Zur Beurteilung der Belastungen der Spandauer Vorstadt durch den Straßenverkehr bzw. den Verkehrslärm liegen zwei Gutachten 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. Zum anderen wurde im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durch das Planungsbüro Richter-Richard das Gutachten „Lärmminierungsplanung Berlin, Aktionsplan für den Ortsteil Mitte“ angefertigt.

Eine zusammenfassende Darstellung der Untersuchungsergebnisse findet sich unter III.1.b) Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet (S. 32f).

Verkehrsprobleme, Lebensbedingungen, Bleibeperspektiven⁹⁾

Verkehrssituation in der Spandauer Vorstadt

Das im Jahr 2000 erstellte Gutachten analysiert die Verkehrssituation in der Spandauer Vorstadt, 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

⁷⁾ Projektgemeinschaft Technische Universität Berlin, Fakultät V, FG Straßenplanung und Straßenbetrieb und Gruppe Planwerk, Stadtplaner Architekten Ingenieure, Berlin 2003.

⁸⁾ Richter-Richard, Lärmminierungsplanung Berlin, Aktionsplan für den Ortsteil Mitte, Berlin 2003.

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

Nebenstraßen untypische Sonderbelastung entsteht jedoch nachts, insbesondere am Wochenende. Der stark ansteigende Besucherstrom nachts führt aufgrund des hohen Pkw-Anteils der Anreisenden (über 30 %) zu einem vermehrten Park-Such-Verkehr, der eine zusätzliche Belastung darstellt. Die Tucholskystraße nimmt insgesamt eine Sonderstellung ein. Obwohl sie funktional als Nebenstraße deklariert ist, übernimmt sie faktisch die Rolle einer Hauptstraße im Straßennetz der Berliner Mitte. Sie wird hauptsächlich als Durchgangsstraße genutzt und nur untergeordnet für den Quell- und Zielverkehr.

Als möglicher Lösungsansatz zur Reduzierung der durch den Verkehr verursachten Belastungen wird sowohl der Anwohnern als auch seitens der Gutachtern die Einrichtung von Parkzonen für Anwohner favorisiert, weitere vorgeschlagene Maßnahmen liegen im Bereich der Verkehrsberuhigung und der Parkraumbewirtschaftung.

Wohn- und Lebensbedingungen in der Spandauer Vorstadt

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

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

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

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 geplanten Gebietszuordnung der innerhalb des Bebauungsplanbereichs liegenden Bauflächen zu allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten sollte die Steuerung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten ursprünglich nach Größe und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Im Jahr 1998 wurde diesbezüglich eine bundesweite Recherche zur planungsrechtlichen Steuerung von Schank- und Speisegaststätten in innerstädtischen Wohngebieten durchgeführt, deren Ergebnis eine sehr uneinheitliche Vorgehensweise ergab: Von 12 Kommunen, die dringenden Handlungsbedarf zur Konfliktbewältigung Gaststätten - Wohnnutzung bestätigten, wählten 7 Kommunen planungsrechtliche Steuerungsinstrumente im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Die übrigen Kommunen wählten den Weg einer Steuerung im Bauantragsverfahren (Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. § 15 BauNVO), verbunden mit ordnungsrechtlichen Kontrollen. Im Unterschied zu Berlin besitzen diese Gemeinden durch die Regelung der nächtlichen Polizeistunde allerdings einfacher zu handhabende Kontrollmöglichkeiten. In den Landeshauptstädten Mainz und München wurden Bebauungspläne festgesetzt, bei denen die Zulässigkeit von Gaststätten nach Anzahl und Gaststättenfläche, bezogen auf die einzelnen Blöcke, begrenzt wurde. Diese Vorgehensweise wurde jedoch in Stuttgart durch ein Oberverwaltungsgerichtsurteil abgelehnt, woraufhin eine entsprechende Regelung für die Spandauer Vorstadt verworfen wurde.

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.¹⁰⁾ Bei vorhandenen Baupotenzialflächen (Baulücken) wurde im Falle genehmigter Bauanträge die auf dieser Grundlage jeweils zulässige nutzungsstrukturelle Gliederung pro Grundstück ermittelt, bei nicht vorliegenden Baugenehmigungen wurden die detaillierten nutzungsstrukturellen Gliederungen des Rahmenplans 2003 für das Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt zu Grunde gelegt.

Für die in der Spandauer Vorstadt vorhandenen Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten wurde die Art der gewerblichen Nutzung auf Grundlage der erteilten Gewerbebegenehmigung (Gewerbebedatenbank 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 Gewerbebegenehmigungen 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 Anwoh-

¹⁰⁾ Bezirksamt Mitte von Berlin, Amt für Planen und Genehmigen, FB Stadtplanung, Berlin 2003 mit Aktualisierungen 2006.

nerbeschwerden seit 2001 verdeutlicht die hauptsächlichen Nutzungskonflikte, verursacht vor allem durch laute Musik aus der Gaststätte selbst, durch Geräuschbelästigungen im Schankvortgarten, 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 Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 3 BauGB auf die Regelung der Art der Nutzung beschränken sollen, 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 soll daher durch die differenzierte Festsetzung von Baugebieten (WA, WB, MI, MK) erfolgen. Anträge auf Umnutzung von Wohnen in Gewerbe sind auf dieser Grundlage dahingehend zu prüfen, ob mit ihrer Realisierung der Wohnanteil des Baugebiets so absinken würde, dass der Gebietscharakter bzw. seine allgemeine Zweckbestimmung verletzt würde. Voraussetzung für die geplante differenzierte Festsetzung von Baugebieten ist, neben der zu berücksichtigenden Verkehrs- und Lärmsituation im Zusammenhang mit den bezirklichen Vorstellungen zur Verkehrsentwicklung, die vorgenommene detaillierte Ermittlung der vorhandenen nutzungsstrukturellen Gliederung der Spandauer Vorstadt in allen Bauteilen.

2. Intention des Plans

Das Plangebiet des Bebauungsplans I-B5m ist derzeit Bestandteil des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt. Die geordnete Entwicklung des Gebiets wurde bisher auf Grundlage des Sanierungsrechts in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen geregelt. Da in den kommenden zwei Jahren die Entlassung der Spandauer Vorstadt aus der Sanierung erfolgen soll, ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplanverfahrens, die Gewährleistung des Erhalts der prägenden ausgewogenen Nutzungsmischung und die Bewältigung von Konflikten langfristig zu sichern. Dabei sollen neben der Wahrung der kleinteiligen Mischung von gewerblichen Nutzungen, kulturellen und touristischen Angeboten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten die in der Vergangenheit - je nach Lage im Gebiet - bestehenden Verdrängungsprozesse konkurrierender Nutzungen durch verbindliche Regelungen unterbunden werden.

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

3. Wesentlicher Planinhalt

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens I-B5m innerhalb der Spandauer Vorstadt soll als einfaches Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 Abs. 3 BauGB erfolgen. Die geplanten Festsetzungen beschränken sich auf die Regelungen der Art der Nutzung. Das Maß der Nutzung soll nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans sein und ist hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

In Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche W1) sowie auf Grundlage des Planungsziels, die gegenwärtig vorhandene nutzungsstrukturelle Prägung des Geltungsbereichs langfristig zu sichern, soll der nördliche und zentrale Bereich des Plangebiet bildenden Blocks gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 der BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Innerhalb der Grundstücke des geplanten allgemeinen Wohngebiets besteht ein dem Baugebiet entsprechender Wohnanteil an der Gesamtgeschossfläche von 82 % auf den Grundstücken Sophienstraße 3-6 (inkl. der überwiegend wohngenutzten Anteile der im Zentrum des Plangebiets liegenden Hackeschen Höfe, hier Bauteile der Höfe 3-8) und 65 % auf den Grundstücken Große Hamburger Straße 28-37/ Sophienstraße 1-2.

Im Gegensatz zur Prägung des südlichen Teils der Großen Hamburger Straße und der Sophienstraße sowie den der Rosenthaler Straße, dem Hackeschen Markt und der Oranienburger Straße zugewandten Anteilen des Plangebiets, die als Mischgebiet bzw. Kerngebiet festgesetzt werden sollen, ist dieser Bereich des Geltungsbereichs nutzungsstrukturell eindeutig als allgemeines Wohngebiet charakterisiert, die hier vorzufindenden Handwerks- und Gewerbenutzungen entsprechen den gemäß BauNVO an das Baugebiet gestellten Anforderungen.

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

Aufgrund eines gesicherten geschützten Wohnumfeldes sind die im geplanten allgemeinen Wohngebiet gelegenen Wohnungen besonders für eine Umwandlung in Eigentumswohnungen geeignet, was die Quartiersbindung der Einwohner erhöht.

3.1.1.1 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im allgemeinen Wohngebiet

Den Schank- und Speisewirtschaften sind alle gewerblichen Betriebe zuzuordnen, in denen Getränke aller Art und/ oder Speisen zum Verzehr ausgegeben werden: Restaurants, Konditoreien, Cafes, Imbissstuben, Eisdielen, Weinstuben, Bierlokale, Trinkhallen, etc.. Dabei gibt es keine eindeutige Bemessensgrundlage, bis zu welcher Größe eine Schank- und Speisewirtschaft der Versorgung des Gebiets dient. Entscheidungsgrundlage für die zulässige Größe einer Schank- und Speisewirtschaft in der Spandauer Vorstadt sind die von ihr ausgehenden Immissionen für die umgebenden Gebiete.

Im allgemeinen Wohngebiet sollen demzufolge die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen - der Versorgung des Gebiets dienenden - Schank- und Speisewirtschaften gemäß §1 Abs.5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sein (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

In Anbetracht der verhältnismäßig hohen Anzahl bereits genehmigter Schank- und Speisewirtschaften soll damit aufgrund der besonderen Prägung der Spandauer Vorstadt sowie unter Zugrundelegung der übergeordneten Zielsetzung zum Schutz der Wohnnutzung die Prüfung gemäß § 15 BauNVO (allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen) durch eine **Einzelfallprüfung** ersetzt werden. Diese soll insbesondere als gebietsbezogene Betrachtung unter Berücksichtigung bereits bestehender Störpotenziale erfolgen.

3.1.1.2 Ausschluss unverträglicher Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sollen die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

Während die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben sich nicht mit dem städtischen Charakter des Innenstadtquartiers sowie mit dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Spandauer Vorstadt deckt, steht die Zulässigkeit von Tankstellen in Konflikt zur Hauptnutzung des Baugebiets. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche haben. Eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen findet heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotenzials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in - insbesondere kleinteilige - Wohngebiete integrieren. Darüber hinaus würde die Ansiedlung einer Tankstelle zusätzlichen Verkehr anziehen, was der im Gebiet angestrebten Verkehrsberuhigung entgegen stehen würde.

3.1.2 Mischgebiet

Das südöstliche Plangebiet (Grundstücke Sophienstraße 6-11, Rosenthaler Straße 32-39 (inkl. Grundstücksanteilen des Hofes 2 der Hackeschen Höfe Rosenthaler Straße 40/ 41) und Oranienburger Straße 1-5 soll in Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplans (gemischte Baufläche M2) sowie unter Berücksichtigung der hier bestehenden nutzungsstrukturellen Durchmischung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 der BauNVO als Mischgebiet festgesetzt werden. Innerhalb des geplanten Mischgebiets besteht ein Wohnanteil an der Gesamtgeschossfläche von rd. einem Drittel. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen entsprechen den gemäß BauNVO an das Mischgebiet gestellten Anforderungen. Die Sicherung als Mischgebiet erfolgt auch aufgrund der nutzungsstrukturellen Verflechtungen der betreffenden Grundstücke mit dem unmittelbaren Umfeld im Bereich der südlichen Großen Hamburger Straße und Sophienstraße, der Rosenthaler Straße, dem Hackeschen Markt und der Oranienburger Straße und der damit verbundenen, im Vergleich zum übrigen Plangebiet differierende Prägung. Dieser Bereich des Plangebiets ist charakterisiert durch seine Lage am Hackeschen Markt mit einer Häufung u.a. von touristischen Anziehungspunkten/ Attraktionen, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten.

Im Hinblick auf die durch die übergeordnete Verkehrsverbindungen der Rosenthaler Straße, des Hackeschen Marktes und der Oranienburger Straße bestehenden starken Immissionsbelastungen u.a. durch Verkehrslärm, von der auch nach Umsetzung aller verkehrlichen Maßnahmen ausgegangen werden muss, dient das Mischgebiet als Puffer zwischen den lärmbelasteten Verkehrsstrassen und den angrenzenden störepfindlicheren geplanten allgemeinen Wohngebieten, Gemeinbedarfsflächen bzw. öffentlichen und privaten Parkanlagen. Da das geplante Mischgebiet in seinem straßenabgewandten Bereich weniger lärmbelastete Bereiche aufweist, ist die Verträglichkeit mit benachbarten Baugebieten gegeben.

3.1.2.1 Begrenzung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet

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

Die geplante Festsetzung erfolgt auf Grundlage der detaillierten Erfassung der genehmigten Schank- und Speisewirtschaften, die ergeben hat, dass diese Anlagen sich innerhalb des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt und damit auch im Plangebiet ausschließlich im ersten Vollgeschoss, im Souterrain bzw. im Keller befinden. Durch die 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 durch Schank- und Speisewirtschaften zu rechnen.

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

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

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

Zur Sicherung der angestrebten Qualität des geplanten Mischgebiets sowie zur Wahrung der Wohnumfeldqualität im Sinne einer Vorbeugung von Trading-down-Effekten und zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Spandauer Vorstadt sollen 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 sein. Die geplante Festsetzung bezieht sich auch auf so genannte Table-Dance-Bars.

Die den Geltungsbereich südlich begrenzende Oranienburger Straße tritt in den Abend- und Nachtstunden als Straßenstrich in Erscheinung. Die befürchteten Trading-down-Effekte basieren auf drohenden Verdrängungseffekten durch unerwünschte Nutzungen wie Prostitution und damit in Zusammenhang stehenden bzw. davon profitierenden Einrichtungen, die den angestrebten Gebietscharakter stark negativ verändern könnten. Aufgrund der engen Verzahnung des geplanten Mischgebiets mit dem direkt angrenzenden geplanten allgemeinen Wohngebiet besteht die Gefahr, dass die Wohnnutzung durch die mit den o.g. Nutzungen verbundenen Störpotenziale, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, erheblich belastet wird. Die o.g. Nutzungen sind daher mit einer Wohnnutzung nicht vereinbar.

3.1.2.3 Ausschluss unverträglicher Nutzungen im Mischgebiet

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

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

sätzlichen Verkehr anziehen, was der im Gebiet angestrebten Verkehrsberuhigung entgegen stehen würde.

3.1.3 Kerngebiet

Das Grundstück Rosenthaler Straße 40/ 41 (Hackesche Höfe) soll auf den Flächenanteilen der den Hof 1 umschließenden Bebauung in Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplans (gemischten Baufläche M2) sowie unter Berücksichtigung der hier bestehenden kerngebietstypischen Charakterisierung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 der BauNVO als Kerngebiet festgesetzt werden. Das geplante Kerngebiet, das keinerlei Wohnanteile aufweist, ist als besonderer touristischer Anziehungspunkt und Event-Bereich durch ein nahezu rund um die Uhr andauerndes Treiben geprägt. Es bildet mit den hier angesiedelten Kinos, Varietes, zahlreichen Schank- und Speisewirtschaften, Läden sowie diversen ergänzenden gewerblichen Nutzungen im Zusammenwirken mit weiteren Bereichen/ Einrichtungen am Hackeschen Markt das „Zentrum“ des städtischen Lebens in der Spandauer Vorstadt.

3.1.3.1 Ausschluss unverträglicher Nutzungen im Kerngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sollen die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 und 7 BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen werden (**textliche Festsetzungen Nr. 6 und 7**).

Wegen der flächenhaften Ausdehnung moderner Tankstellen, die aus Wirtschaftlichkeitsgründen mit mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzlichen Servicebereichen ausgestattet sein müssen sowie unter Berücksichtigung des Umstandes, dass eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen heute nicht mehr erfolgt, als auch in Anbetracht der eingeschränkten räumlichen Ausdehnung, der Prägung sowie der Lage des geplanten Kerngebiets sollen Tankstellen ausgeschlossen werden. Tankstellen würden sich nicht mit der beabsichtigten Sicherung des durch die gegenwärtig vorhandene nutzungsstrukturelle Prägung gebildeten hochwertigen Umfeldes des in zentraler innerstädtischer Lage befindlichen Plangebiets in Einklang bringen lassen. Darüber hinaus würde die Ansiedlung einer Tankstelle zusätzlichen Verkehr anziehen, was der innerhalb der Spandauer Vorstadt und dem Plangebiet angestrebten Verkehrsberuhigung entgegen stehen würde.

3.1.4 Gemeinbedarfsflächen

Die im Plangebiet des Bebauungsplans I-B5m bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur der Sophienkirche (Sophienstraße zwischen Nr. 2 und 3) und der Jüdischen Oberschule (Große Hamburger Straße 26 und 27 sowie ein „Streifen“ des Flurstücks 67, der zur Erschließung der straßenabgewandt liegenden Grundstücksbereiche erforderlich ist) sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsflächen mit den jeweiligen Zweckbestimmungen -Kirche-, bzw. -Schule- planungsrechtlich langfristig gesichert werden.

3.1.5 Öffentliche und private Parkanlagen

Die Sicherung der bestehenden Parkanlage „Alter Jüdischer Friedhof“ soll entsprechend der vorliegenden Eigentumsverhältnisse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche und private Parkanlage erfolgen. Auf dem Grundstück der geplanten öffentlichen Parkanlage (Flurstück 216 -Große Hamburger Straße zwischen Nr. 25 und 26-, Eigentum des Landes Berlin) befindet sich eine unter Denkmalschutz stehende Erinnerungsstätte an das Geschehen

während der Zeit des Nationalsozialismus. An diesem Ort befand sich eine jüdische Einrichtung zur Altenversorgung, die als Sammellager für die Deportation Berliner Juden missbraucht wurde.

Die geplante private Parkanlage soll, abgesehen von einem Streifen, der der nördlich angrenzenden geplanten Gemeinbedarfsfläche -Schule- zugeordnet werden soll, die Flurstücke, die sich im Eigentum der Jüdischen Gemeinde zu Berlin befinden (Flurstücke 67 und 69), umfassen. Für den südlichen Bereich (Flurstück 69) ist die öffentliche Zugänglichkeit bereits außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch privatrechtliche Verträge gesichert. Der nördliche Bereich (überwiegende Anteile des Flurstücks 67) soll dagegen für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sein.

3.1.6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die im Plangebiet liegenden bestehenden Verkehrsflächen der Sophienstraße, der Rosenthaler Straße, des Hackeschen Marktes, der Oranienburger Straße und der Großen Hamburger Straße, die als Erschließung der anliegenden Grundstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-B5m dienen, sollen bestandsorientiert durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert werden.

Die aus der Kartengrundlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche soll nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans sein. Sie obliegt dem zuständigen Fachplanungsamt, eine abschließende Regelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht (**textliche Festsetzung Nr. 10**).

3.2 Stellplätze, Garagen

Zur langfristigen Gewährleistung der angestrebten Wohn- und Aufenthaltsqualität des allgemeinen Wohngebiets unter besonderer Berücksichtigung der baustrukturellen Situation mit einer hohen baulichen Ausnutzung der Grundstücke sowie der defizitären Versorgungssituation mit wohnungsnahen Grünflächen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zulässig sein. Dies gilt nicht für Tiefgaragen (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

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

3.3 Immissionsschutz

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

3.4 Nachrichtliche Übernahmen

Die im Geltungsbereich wirksamen denkmalrechtlichen Regelungen hinsichtlich der Einzeldenkmale sind im Bebauungsplan zeichnerisch als nachrichtliche Übernahmen dargestellt. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereichs, der als Denkmalbereich (Ensemble) „Spandauer Vorstadt“ gekennzeichnet ist (**nachrichtliche Übernahme Nr. 1**).

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs die Denkmalbereiche (Gesamtanlagen) Große Hamburger Straße 29-31 und Rosenthaler Straße 40-41 (**nachrichtliche Übernahme Nr. 2**) sowie die Gartendenkmale Große Hamburger Straße zwischen Nr. 25 und 26 und Große Hamburger Straße 29-30 (**nachrichtliche Übernahme Nr. 3**).

3.5 Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5m befindet sich innerhalb eines Gebiets, für das eine Verordnung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt (**Hinweis Nr. 1**).

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich planfestgestellte Straßenbahn-Anlagen (**Hinweis Nr. 3**).

4. Abwägungsbelange

Der Bebauungsplan I-B5m soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten 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 der von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge sowie der Bildung der Bevölkerung;
- ?? Belange des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden und des Umweltschutzes;
- ?? Belange des Denkmalschutzes, des Erhaltungsgebiets und des Sanierungsgebiets „Spandauer Vorstadt“;
- ?? Private Belange.

4.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans soll dem Bedürfnis nach langfristiger Sicherung von Wohn- und Arbeitsraum in zentraler Lage und in einer dem Gebietscharakter entsprechenden Qualität nachgekommen werden. Durch die geplante Festsetzung eines Kerngebiets, eines Mischgebiets sowie eines allgemeinen Wohngebiets als auch die geplante Sicherung von Gemeinbedarfsflächen -Kirche- und Schule- sowie von öffentlichen und privaten Parkanlagen soll dabei zur Gewährleistung des Erhalts der prägenden ausge-

wogenen Nutzungsmischung innerhalb der Spandauer Vorstadt als dem wesentlichen Ziel des Bebauungsplanverfahrens beigetragen werden. Dabei sollen neben der Wahrung der kleinteiligen Mischung von gewerblichen Nutzungen, kulturellen und touristischen Angeboten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten die in der Vergangenheit - je nach Lage im Gebiet - bestehenden Verdrängungsprozesse konkurrierender Nutzungen durch verbindliche Regelungen unterbunden werden.

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

Mit der geplanten Sicherung öffentlicher und privater Parkanlagen wird dem bestehenden Defizit innerhalb der Spandauer Vorstadt entgegengewirkt und der bestehende Versorgungsgrad langfristig gesichert.

Den Belangen der Entwicklung und Sicherung eines qualitätsvollen Wohn- und Arbeitsgebiets soll durch die Prüfung der jeweiligen Situation hinsichtlich bestimmter Nutzungen Rechnung getragen werden. So sollen unter besonderer Berücksichtigung der baustrukturellen Situation mit einer hohen baulichen Ausnutzung der Grundstücke sowie der defizitären Versorgungssituation mit wohnungsnahen Grünflächen Stellplätze und Garagen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets nur ausnahmsweise zulässig sein.

Der Bebauungsplan I-B5m dient der Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung, d.h. es wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans keine zusätzliche empfindliche Nutzung zugelassen. Daher erhöht sich mit Festsetzung des Bebauungsplans das vorhandene Konfliktpotenzial in Bezug auf die Bodenschutzproblematik nicht. Aus der Bodenbelastung sind keine Konsequenzen für den Abwägungsvorgang zur Zulässigkeit der festzusetzenden Nutzungen zu ziehen.

Da in der heutigen Spandauer Vorstadt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet ist, gilt diese Bewertung auch für die zukünftige Bestandssicherung im Bebauungsplan I-B5m. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5m sind mit der vorhandenen Belastungssituation vereinbar.

4.2 Belange der Wirtschaft und des Verkehrs

Die Belange der Wirtschaft werden in erster Linie durch die Festsetzung eines Kerngebiets und eines Mischgebiets im südöstlichen bzw. südlichen Plangebiet berücksichtigt. Durch die geplanten Festsetzungen kann die Entwicklung von Arbeitsplätzen und deren Sicherung positiv beeinflusst werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht darüber hinaus vor, ein innerstädtisches stark durchmischtes Gebiet aus Wohnen und verschiedenen Arten gewerblicher Nutzungen planungsrechtlich dauerhaft zu sichern. Durch die geplanten gliedernden Festsetzungen kann die Attraktivität dieses Innenstadtgebiets, das sich u.a. durch die Häufung von gastronomischen Betrieben, aber auch durch die gehäufte Ansiedlung besonderer gewerblicher Nutzungen (u.a. Casting-Agenturen, Filmproduktionsfirmen) als auch durch touristische Anziehungspunkte zu einem „Szene-Viertel“ entwickelt hat, noch gesteigert werden. Potenzielle Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen können langfristig mit der planungsrechtlichen Sicherung bestehender Prägungen durch die Festsetzung von Baugebieten reduziert werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Sophienstraße, die Rosenthaler Straße, den Hackeschen Markt, die Oranienburger Straße und die Große Hamburger Straße, welche bestandsorientiert durch die geplante Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien in ihren derzeitigen Dimensionen gesichert werden sollen.

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Straßenverkehrsflächen der Sophienstraße, der Rosenthaler Straße, des Hackeschen Marktes, der Oranienburger Straße sowie der Großen Hamburger Straße erschlossen.

Eine Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht durch den U-Bhf. Weinmeisterstraße nord-östlich des Plangebiets, die in der Rosenthaler Straße verlaufenden Straßenbahnlinien sowie den unmittelbar südlich des Geltungsbereichs gelegenen S-Bhf. Hackescher Markt. Eine Anbindung an die Regionalbahn besteht mit dem ca. 800 m entfernt gelegenen Bahnhof Alexanderplatz.

Das Plangebiet ist somit sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen, so dass sich durch die nachhaltige Sicherung des Plangebiets als attraktiver Wohn-, Arbeits- und Geschäftsstandort sowie touristischer Anziehungspunkt und die dadurch reduzierten Verkehrsbewegungen zu potenziellen Wohngebieten in Stadtrandnähe der Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen (modal split) verringert.

4.3 Belange der von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge sowie der Bildung der Bevölkerung

Mit der langfristigen Sicherung eines Kirchenstandortes durch die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche -Kirche- als auch der geplanten planungsrechtlichen Sicherung einer jüdischen Oberschule durch die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche -Schule- wird den Belangen der von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge sowie den Belangen der Bildung der Bevölkerung Rechnung getragen.

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

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

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich nur auf die Art der Nutzung und entsprechen der tatsächlich vorhandenen Nutzung. Das Maß der Nutzung wird weiterhin gemäß § 34 Abs. 3 BauGB zu bestimmen sein. Demzufolge werden durch den verbindlichen Bauleitplan keine negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand des Plangebiets bewirkt, Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet.

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

Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens werden die im Geltungsbereich wirksamen denkmalrechtlichen Regelungen hinsichtlich der Einzeldenkmale zeichnerisch berücksichtigt. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereichs, der als Denkmalbereich (Ensemble) „Spandauer Vorstadt“ gekennzeichnet ist. Des Weiteren befin-

den sich innerhalb des Geltungsbereichs die Denkmalbereiche (Gesamtanlagen) Große Hamburger Straße 29-31 und Rosenthaler Straße 40-41 sowie die Gartendenkmale Große Hamburger Straße zwischen Nr. 25 und 26 und Große Hamburger Straße 29-30. Die Informationen sollen als nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Auf Grundlage der Beschränkung der geplanten Festsetzungen auf die Art der Nutzung werden die geschützten Anlagen und Ensembles nicht negativ beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan steht dadurch ebenfalls in Einklang mit den Zielen des Erhaltungsgebiets „Spandauer Vorstadt“. Durch die Entwicklung der geplanten Art der Nutzung aus der tatsächlich vorhandenen Prägung der Bereiche/ Grundstücke (Kerngebiet, Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche -Kirche-/ -Schule- sowie öffentlicher und privater Parkanlage) wird der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Spandauer Vorstadt entsprochen.

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

4.6 Private Belange

Der im Rahmen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehene Ausschluss bzw. die nur ausnahmsweise Zulässigkeit und die nur in bestimmten Bereichen geplante Zulässigkeit von Nutzungen führt zu einer Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke.

Andererseits wird durch die geplanten Nutzungseinschränkungen und -ausschlüsse langfristig eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität gesichert, die sich wiederum positiv auf die Wertigkeit der Immobilien auswirkt.

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

4.7 Ergebnisse förmlicher Beteiligungsverfahren

4.7.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

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

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

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

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

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

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

4.7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden zu den Entwürfen der Bebauungspläne I-B5a bis I-B5v/ I-B24b wurde mit Schreiben vom 20. Oktober 2005 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Äußerung innerhalb der vorgesehenen Monatsfrist aufgefordert. 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 Bebauungspläne bezogen, wurde auf das weitere Verfahren zum jeweiligen Einzelbebauungsplan verwiesen.

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

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

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

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

III. Umweltbericht

1. Einleitung

a.) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

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

Neben der bestandsorientierten Festsetzung von Straßenverkehrsflächen sollen durch den Bebauungsplan I-B5m ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet, ein Kerngebiet, zwei Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung -Kirche- bzw. -Schule- und eine öffentliche sowie eine private Parkanlage planungsrechtlich gesichert werden.

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

Leitlinien des Bebauungsplans I-B5m und der gleichzeitig im Verfahren befindlichen Bebauungspläne innerhalb der Spandauer Vorstadt

Die Bebauungspläne sollen die durch die Sanierung des Gebiets erreichte städtebauliche Situation über den Zeitpunkt der Entlassung aus der Sanierung hinaus langfristig sichern. Die geplanten Festsetzungen basieren auf folgenden übergeordneten Leitlinien:

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

b.) Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Flächennutzungsplan

Eines der wichtigsten Leitbilder des FNP, der sparsame Umgang mit Grund und Boden, soll durch den Vorrang der Bestandsentwicklung vor der Stadterweiterung erreicht werden. Der Flächennutzungsplan von Berlin in der aktuellen Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 29. Juni 2006 (ABl. S. 2426) stellt das südliche Plangebiet entlang der Oranienburger Straße, dem Hackeschen Markt und der Rosenthaler Straße als gemischte Baufläche M2 in symbolischer Breite dar. Der größere verbleibende nördliche Teil des Geltungsbereichs ist als Wohnbaufläche W1 (Geschossflächenzahl GFZ über 1,5) ausgewiesen. Darüber hinaus ist die Jüdische Schule (große Hamburger Straße 27) im nordwestlichen Plangebiet mit dem Symbol für Gemeinbedarfsfläche - Schule- dargestellt

Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen (Anlage zur RL-FNP vom 23.01.2001, ABl. S. 1261) können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die Ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung entwickelt werden, was hinsichtlich der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5m gegeben ist. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans setzen durch die Stärkung der Innenstadt als Wohn- und Arbeitsstandort das Leitbild der Bestandsentwicklung vor Stadterweiterung um und stärken die Innenentwicklung der Stadt.

Bereichsentwicklungsplanung

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

Landschaftsprogramm (LaPro 94)

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

Biotop- und Artenschutz:

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

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

Erholung und Freiraumnutzung:

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung findet der Geltungsbereich des Plangebiets zu Teilen Berücksichtigung als bebauter Quartier - im einzelnen als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung und zu Teilen mit Berücksichtigung als Grünfläche / Parkanlage. Eine Versorgung der bebauten Bereiche mit öffentlichen Freiflächen besteht nicht bzw. ist defizitär. Die Anforderungen der bebauten Bereiche an den öffentlichen Freiraum unter Berücksichtigung sozialräumlicher und demographischer Daten sind durchschnittlich. Privater bzw. halböffentlicher Freiraum innerhalb der bebauten Bereiche existiert minimal bis durchschnittlich.

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

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen;
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume;
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Straßenraum;
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen.

Für die gekennzeichneten Grünflächen/ Parkanlagen wird die Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, die Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen und die Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten angestrebt.

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 sollen durch die geplante Festsetzung der Bebauungspläne innerhalb der Spandauer Vorstadt begünstigt werden.

Landschaftsplan I-L-2

Das Plangebiet des Bebauungsplans I-B5m liegt innerhalb des Geltungsbereichs des festgesetzten Landschaftsplans I-L-2 „Spandauer Vorstadt“ vom 16. August 2005 (GVBl. S. 479).

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

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

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

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

Der BFF soll bei der Errichtung bzw. wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen umgesetzt werden, vorrangig bei Maßnahmen mit Umweltrelevanz, die den Anteil überbauten und versiegelten Bodens erhöhen bzw. bei denen es zu einer Erhöhung des umbauten Raumes kommt. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist der Bauherr gemäß § 60 Bauordnung für Berlin verpflichtet, die durch den Landschaftsplan gestellten Anforderungen einzuhalten.

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 soll, regelt der Landschaftsplan den naturwirksamen Ausgleich auf den Baugrundstücken.

Verkehrsstudie „Spandauer Vorstadt“ und Lärminderungsplanung Berlin

Im Auftrag des Bezirksamts Mitte wurde im Jahr 2003 durch die TU Berlin, FG Straßenplanung und Straßenbetrieb, eine Verkehrs- und Straßengestaltungsstudie für die Spandauer Vorstadt erstellt. In dieser Studie werden die bezirklichen Vorstellungen zur Verkehrsentwicklung des Gebiets formuliert.

Darüber hinaus wurde 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.

Da beide Gutachten sich mit der Problematik „Straßenverkehrslärm“ beschäftigen und aufeinander beziehen, erfolgt hier eine gemeinsame Betrachtung.

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

Gemäß der Ergebnisse der Untersuchung sind zwei Kategorien von Straßen zu unterscheiden:

1. Straßen des übergeordneten Straßennetzes und Straßen mit Straßenbahnen

Dieser Kategorie werden die Straßenzüge Oranienburger Straße/ Rosenthaler Straße, Münzstraße, Weinmeisterstraße, Neue Schönhauser Straße, Große Präsidentenstraße, Straße an der Spandauer Brücke zugeordnet. Die Straßen weisen eine hohe Verkehrsstärke, erhebliche Trennwirkung und starke Lärm-, Staub- und Abgasbelastung auf. In mehreren Bereichen wird der gesundheitsrelevante Schwellenwert von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschritten.

Da diese Straßen auch in der Prognoseplanung für das Berliner Straßennetz ihre überörtliche Verkehrsfunktion behalten, werden sie voraussichtlich auch in Zukunft hoch belastet sein. Ihre künftige Immissionsbelastung hängt stark von der gesamtstädtischen Verkehrspolitik (Förderung von ÖPNV, Fahrrad, Fußgänger, Lenkung des Güterverkehrs, etc.) ab.

Durch Verlangsamung des Verkehrs sollen die Immissionsbelastungen und die Trennwirkung dieser Straßen verringert und die Nutzung für den Durchgangsverkehr (Schleichwegverbindung) unattraktiver werden. Beide Gutachten empfehlen eine Verminderung der zulässigen Geschwindigkeit (Umwandlung zu Tempo-30-Straßen).

2. Wohnstraßen

Alle übrigen Straßen weisen ausschließlich Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion auf und werden somit als Wohnstraßen ausgewiesen. Hier soll unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Geschäftsverkehrs eine flächenhafte Verkehrsberuhigung erreicht werden.

Die Linienstraße und die Max-Beer-Straße sollen zu Fahrradstraßen (derzeit in Umsetzung), alle anderen Straßenräume zu Tempo-10-Straßen mit der Ausschilderung „Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich“ umgestaltet werden.

Die Verkehrs- und Lärmsituation und die bezirklichen Vorstellungen zur Verkehrsentwicklung sind ein wichtiges Kriterium für die Ausweisung von Bauflächen in den Bebauungsplänen. Entlang der stark belasteten Straßen (Kategorie 1) sollen weniger immissionsempfindliche Baugebiete wie Kerngebiet, Mischgebiet und besonderes Wohngebiet (mit einer Gliederung in laute Nutzungen nach außen und leise Nutzungen nach innen) festgesetzt werden. Die Baugebiete an den Wohnstraßen sollen dagegen als allgemeine Wohngebiete planungsrechtlich gesichert werden, wodurch langfristig lärmarme Zonen für das Wohnen gewährleistet werden können.

2. Umweltauswirkungen

a) Derzeitiger Umweltzustand

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

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

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Da der Bebauungsplan keine verbindlichen Regelungen zu Umwelt und Natur, zur Bebauungsdichte und Versiegelung (Maß der Nutzung) treffen soll und die geplante Art der baulichen Nutzung der tatsächlich vorhandenen Nutzung entspricht, sind keine Auswirkungen auf den Umweltzustand des Plangebiets zu verzeichnen. Der Bebauungsplan dient der Ent-

wicklung des innerstädtischen Wohn- und Arbeitsstandortes Spandauer Vorstadt mit einer gesunden wohnverträglichen Struktur.

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

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

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

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

c) Eingriff in Natur und Landschaft

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

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5m wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, da mit ihnen das Maß der baulichen Nutzung nicht geregelt und somit auch nicht erhöht wird. Eine Erweiterung von Bauflächen ist nicht geplant.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Hauptleitlinie der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Sicherung der gegenwärtig vorhandenen nutzungsstrukturellen Durchmischung bei gleichzeitiger Minimierung von Nutzungskonflikten, die in Anbetracht der Entwicklung der Spandauer Vorstadt als „Szene-Viertel“ mit einer Häufung von Schank- und Speisewirtschaften, touristischen Attraktionen etc. in der jüngeren Geschichte des Stadtgebiets entstanden sind. Durch die geplanten Festsetzungen wird das rechtliche Instrumentarium zur geordneten Steuerung der Sicherung und zukünftigen Entwicklung des Geltungsbereichs als hochwertiger Wohn- und Arbeitsplatzstandort geschaffen, Verdrängungsprozesse von Wohnnutzung durch gewerbliche Nutzungen können minimiert bzw. vermieden werden. Gleichzeitig kann durch geplante flankierende Festsetzungen die Verweil- und Aufenthaltsqualität der überwiegend wohngenutzten Bereiche erhöht werden. Durch eine klare Zuordnung geplanter Festsetzungen von

Baugebieten gemäß BauNVO zu bestehenden nutzungsstrukturellen Prägungen von Gebieten/ Grundstücken kann eine langfristig geordnete Entwicklung gesteuert werden.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

3. Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und die soziale Infrastruktur

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

Die Sicherung der Gemeinbedarfsstandorte der im Plangebiet bestehenden Sophienkirche sowie der jüdischen Oberschule sollen durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung -Kirche- bzw. -Schule- erfolgen.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Da der Bebauungsplan sich auf die Regelung der Art der Nutzung beschränkt (einfacher Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 3 BauGB) und somit das Maß der baulichen Nutzung auch zukünftig gemäß §34 Abs. 1 BauGB zu bestimmen ist, ergeben sich durch die geplanten Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr. Für die innerhalb des Plangebiets noch vorhandenen Baupotenzialflächen (Oranienburger Straße 9-10) bestanden bereits vor Einleitung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Baurechte.

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

5. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Einnahmen:

- keine

Ausgaben:

a) Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist:

- Pflege der öffentlichen Parkanlage

b) Maßnahmen/ Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist: keine

IV. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

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

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

2. Aufstellungsbeschluss

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

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

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

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

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

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

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

4. Blockweise Teilung des Bebauungsplans I-B5

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

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

5. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie der Behördenbeteiligung

Ebenfalls am 03. Mai 2005 fasste das Bezirksamt Mitte von Berlin den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB sowie zur Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Bebauungspläne I-B5a bis I-B5 v/ I-B24b.

6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden 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.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05. September 2006 (BGBl. I S. 2098),
in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718);

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

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

Aufgestellt: Berlin, den 18. Oktober 2006
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Fachbereich Planen und Genehmigen

gez. *Dubrau*

Dubrau
Bezirksstadträtin

gez. *Laduch*

Laduch
Stadtplanungsamt

C. ANHANG

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet können Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
3. 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
4. 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
5. 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
6. Im Kerngebiet sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO
7. Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO
8. Im allgemeinen Wohngebiet können Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Gebiets, das als Denkmalbereich (Ensemble) „Spandauer Vorstadt“ gekennzeichnet ist.

2. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die folgenden Denkmalbereiche (Gesamtanlagen):
Große Hamburger Straße 29-31
Rosenthaler Straße 40-41
3. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich die folgende Gartendenkmale:
Große Hamburger Straße zwischen 25 und 26
Große Hamburger Straße 29-30

Hinweise

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