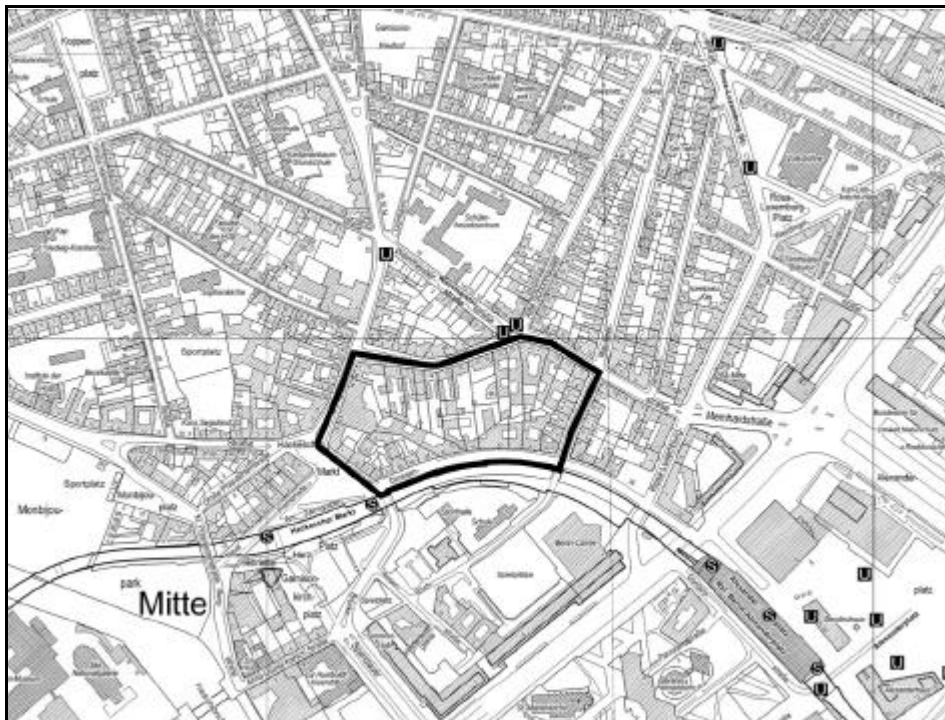


# Begründung zum Bebauungsplan I-B5u (Spandauer Vorstadt)

für das Gelände zwischen  
Neue Schönhauser Straße, Münzstraße, Rochstraße, Diercksenstraße, An der Spandauer Brücke,  
Hackescher Markt und Rosenthaler Straße und einem Abschnitt der Diercksenstraße

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

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>4</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit .....	4
2.	Plangebiet.....	4
2.1	Lagebeschreibung.....	4
2.2	Bestand/ Ausgangssituation .....	5
2.2.1	Spandauer Vorstadt allgemein .....	5
2.2.2	Baulicher Bestand im Geltungsbereich.....	6
2.2.3	Erschließung.....	6
2.2.4	Eigentumsverhältnisse.....	7
2.2.5	Technische Infrastruktur/ Leitungen .....	7
2.2.6	Boden / Altlasten .....	7
2.2.7	Ökologie / Freiflächen.....	8
2.3	Planerische Ausgangssituation.....	9
2.3.1	Bestehendes Baurecht/ angrenzende Bebauungspläne .....	9
2.3.2	Flächennutzungsplanung/ sonstige vorbereitende Bauleitplanung.....	9
2.3.3	Natur und Landschaft .....	10
2.3.4	Stadtentwicklungsplanung.....	10
2.3.5	Bereichsentwicklungsplanung.....	11
2.3.6	Zentraler Bereich .....	11
2.3.7	Besonderes Städtebaurecht.....	11
2.3.8	Denkmalschutz.....	12
2.3.9	Sonstige planerische Vorgaben.....	16
<b>II.</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>18</b>
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	18
2.	Intention des Plans .....	19
3.	Wesentlicher Planinhalt .....	19
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
3.1.1	Besonderes Wohngebiet.....	20
3.1.1.1	Einschränkung sonstiger Gewerbebetriebe im besonderen Wohngebiet .....	20
3.1.1.2	Ausschluss unverträglicher Nutzungen im besonderen Wohngebiet.....	21
3.1.1.3	Zonierung der zulässigen Lärmimmissionen gewerblicher Nutzungen im besonderen Wohngebiet.....	21
3.1.2	Mischgebiet.....	21
3.1.2.1	Begrenzung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet.....	22
3.1.2.2	Ausnahmsweise Zulässigkeit sowie Einschränkung sonstiger Gewerbebetriebe bzw. Vergnügungsstätten im Mischgebiet .....	22
3.1.2.3	Ausschluss unverträglicher Nutzungen im Mischgebiet .....	23
3.1.3	Öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	23
3.2	Immissionsschutz .....	23
3.2.1	Gewerbelärm im besonderen Wohngebiet .....	23
3.2.2	Luftreinhalteung .....	24
3.3	Nachrichtliche Übernahmen.....	25
3.4	Hinweise.....	25
4.	Abwägungsbelange.....	26
4.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	26
4.2	Belange der Wirtschaft und des Verkehrs.....	26
4.3	Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Umweltschutzes .....	27
4.4	Belange des Denkmalschutzes, des Erhaltungsgebiets und des Sanierungsgebiets „Spandauer Vorstadt“ .....	27
4.5	Private Belange .....	28
4.6	Ergebnisse förmlicher Beteiligungsverfahren.....	28
4.6.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	28

4.6.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	29
<b>III.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>30</b>
1.	Einleitung .....	30
2.	Umweltauswirkungen .....	34
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>35</b>
1.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse.....	35
2.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	35
3.	Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und die soziale Infrastruktur .....	35
4.	Auswirkungen auf den Verkehr.....	35
5.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	36
<b>IV.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>36</b>
1.	Mitteilung der Planungsabsicht.....	36
2.	Aufstellungsbeschluss.....	36
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	36
4.	Blockweise Teilung des Bebauungsplans I-B5 .....	36
5.	Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie der Behördenbeteiligung.....	37
6.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden .....	37
<b>B.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>38</b>
<b>C.</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>39</b>
	Textliche Festsetzungen .....	39

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **I. Planungsgegenstand**

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

Die Durchführung von Bebauungsplanverfahren (hier I-B5u) 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. 500 m, der Hackesche Markt liegt unmittelbar westlich 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-B5u umfasst den gesamten statistischen Block 100 603 im südöstlichen Bereich des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt einschließlich der angrenzenden Verkehrsflächen und hat eine Ausdehnung von etwa 5,0 ha. Das Plangebiet beinhaltet neben der Blockfläche die vollständige Trasse der angrenzenden Diercksenstraße im Süden, Teilflächen der Rosenthaler Straße im Westen, der Neuen Schönhäuser Straße und der Münzstraße im Norden, der Rochstraße im Osten und dem Straßenzug An der Spandauer Brücke im Südwesten.

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

## **2.2 Bestand/ Ausgangssituation**

### **2.2.1 Spandauer Vorstadt allgemein**

#### **Bauliche Gestalt**

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

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

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

#### **Nutzungsstruktur**

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

Neben der überdurchschnittlichen Häufung von Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten existiert eine Vielzahl von Nutzungen, die auf den touristischen Bedarf abgestimmt sind (Galerien, Designerläden für Bekleidung, Schuhe, Möbel, Nippes, Andenken,

etc.). 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 Richtwertes.

### **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)<sup>1)</sup>. 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-B5u ist baustrukturell überwiegend geprägt durch eine 3 bis 8-geschossige (in der Mehrzahl 5 bis 7-geschossige) Bebauung mit vergleichsweise hoher Dichte (vor allem auf den Grundstücken an der Rochstraße) verschiedener baulicher Entwicklungsstufen, gebildet aus Vorderhäusern, Seitenflügeln und Quergebäuden, partiell ergänzt durch hofseitige Remisen. Der Blockrand ist vollständig geschlossen, wodurch sich im Zusammenwirken mit den durch eine differenzierte Einheitlichkeit geprägten Fassaden, trotz der stark differierenden Geschossigkeiten der Bebauung, das Gesamterscheinungsbild homogen darstellt.

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.

## **2.2.3 Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Straßenverkehrsflächen der Neuen Schönhauser Straße, der Münzstraße, der Rochstraße, der Diercksenstraße, des Straßenzuges An der Spandauer Brücke, des Hackeschen Marktes sowie der Rosenthaler Straße erschlossen.

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

---

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

## **2.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Der weitaus überwiegende Anteil der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs ist privaten Einzeleigentümern zuzuordnen.

Darüber hinaus befinden sich mehrere Grundstücke der Neuen Schönhauser Straße als auch im südwestlichen Bereich des Blocks 100 603 im Besitz der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Mitte.

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.<sup>2)</sup>

## **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:

Neue Schönhauser Straße 11	(bbk-Nr. 7029)
Neue Schönhauser Straße 14	(bbk-Nr. 7031)
Neue Schönhauser Straße 16	(bbk-Nr. 7010)
Neue Schönhauser Straße 20	(bbk-Nr. 7035)

Um eine Gefahrenabschätzung vornehmen zu können, wurden im Bereich 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 weitere ausgewählte Grundstücke durchgeführt, in deren Rahmen punktuell leichte Überschreitungen der Einbau- bzw. Eingriffswerte festgestellt wurden.

Die Messergebnisse aus den Raumluftmessungen 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.

---

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

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 heißen, 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. Trotz der planerisch gewollten Stärkung der Wohnnutzung im Blockinnenbereich wird sich die Verortung der sensiblen Nutzungen -hier die Wohnnutzung und die Nutzung der Freiflächen- gegenüber der gegenwärtigen Situation nicht verändern. Sie waren bereits 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-B5u insgesamt abschließend erfolgt.

### **2.2.7 Ökologie / Freiflächen**

Die Freiräume des Plangebiets sind stark differenziert geprägt. Während sich innerhalb der dicht bebauten Bereiche vor allem des 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, ist der zentrale Bereich des Blocks 100 603 (Grundstücke der neuen Schönhauser Straße) z.T. durch ausgedehntere Grün- und Freiflächen charakterisiert.

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. Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität befinden sich in Konzentration im zentralen und westlichen Geltungsbereich.

Die an den das Plangebiet bildenden Block angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind, abgesehen von einem Abschnitt der Rochstraße (einseitige Bepflanzung), dagegen nicht mit Baumbestand versehen.

## **2.3 Planerische Ausgangssituation**

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

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5u befinden sich mehrere im Verfahren befindliche Bebauungspläne:

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs I-B5u schließen sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne I-B5t, I-B5s und I-B5v an. Nordöstlich bzw. östlich angrenzend liegen die Plangebiete der Bebauungspläne I-29B und I-30B, südlich angrenzend, jenseits der Bahntrasse, die Geltungsbereiche des Bebauungsplans 1-15 bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplans I-5 VE. Westlich angrenzend liegen die Plangebiete der Bebauungsplanverfahren I-B5m, I-8 sowie I-B5e.

### **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 vollständige Plangebiet als gemischte Baufläche M2 in symbolischer Breite dar.

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. Darüber hinaus ist in Teilbereichen, in denen die gemischten Bauflächen straßenbegleitend in symbolischer Breite dargestellt werden, bei der Entwicklung von Bebauungsplänen die straßenbezogene Tiefe der entsprechenden Baugebiete unter Beachtung des Bestandes und nach örtlichen Planungszielen zu bestimmen. Dies ist hinsichtlich der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5u gegeben.<sup>3)</sup>

Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsbereich Berlin – Brandenburg<sup>4)</sup> 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, stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans ausschließlich die bestehende Baustruktur dar. Darüber hinaus werden keine planerischen Aussagen ausgewiesen.

---

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

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

### **2.3.3 Natur und Landschaft**

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

Vgl. III. Umweltbericht, Pkt. 1. b) Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet (S. 30 f).

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

Vgl. III. Umweltbericht, Pkt. 1. b) Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet (S. 30 f).

### **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 kennzeichnet das betreffende Umfeld als Zentrumsbereich Historische Mitte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5u liegt innerhalb des Zentrumsbereichs.

#### **StEP Verkehr – mobil 2010 <sup>-5)</sup>**

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-B5u sind die Rosenthaler Straße, die Neue Schönhauser Straße und die Münzstraße, die Dircksenstraße sowie die Straße An der Spandauer Brücke als Ergänzungsstraßen (Straßen mit besonderer Bedeutung) gekennzeichnet. Der Gel-

---

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

tungsbereich 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 Straßennetzes (s.o.)- als bebaute Stadtgebiete außerhalb des übergeordneten Straßennetzes (Tempo-30-Zone) gekennzeichnet. Die Bereiche um den Hackeschen Markt und der Monbijouplatz sind ebenfalls als Tempo-30-Zonen dargestellt.

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

### **2.3.5 Bereichsentwicklungsplanung**

Die Bereichsentwicklungsplanung BEP, von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) am 18. November 2004 beschlossen, weist den vollständigen Geltungsbereich als Mischgebiet mit hohem Wohnanteil aus.

Die straßenbegleitende Zone entlang der westlichen Diercksenstraße, des Straßenzuges An der Spandauer Brücke, des Hackeschen Marktes sowie der Rosenthaler Straße wird darüber hinaus als Bereich mit Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion dargestellt. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen An der Spandauer Brücke, des Hackeschen Marktes sowie der Rosenthaler Straße ist die Trasse der Straßenbahn ausgewiesen.

Diesen bezirklichen Planungszielen soll mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5u gefolgt werden, geringfügige Abweichungen ergeben sich lediglich hinsichtlich der Art der geplanten Bauflächen aufgrund der detaillierten grundstücksbezogenen Ermittlung der Nutzungsstruktur.

### **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-B5u folgendermaßen dargestellt:

- überwiegende Gewerbenutzung mit gewerblichen (partiell auch wohnbezogenen) Freiraumnutzungen im Bestand mit Verteilung über das gesamte Plangebiet (Rosenthaler Straße 46-47/ Neue Schönhauser Straße 10, Neue Schönhauser Straße 13, 20, Münzstraße 13 und 15 -Letztere nur teilweise-, Rochstraße 6/ Diercksenstraße 40, Diercksenstraße 42, 43, 44, 48, 49, Hackescher Markt 1, Rosenthaler Straße 42);
- überwiegende Wohnnutzung mit wohnbezogenen (partiell mischgenutzten) Grün- und Freiflächen im Bestand mit einer Konzentration im Bereich der Neuen Schönhauser Straße (Neu Schönhauser Straße 11, 12 u. 14 bis 19, Münzstraße 15 bis 21 - Nr. 15 nur teilweise-, Rochstraße 1 bis 5, Diercksenstraße 45 bis 47 u. 50 bis 52, An der Spandauer Brücke 7 u. 8);
- Abrissmaßnahmen im Bestand (Nebengebäude) auf den Grundstücken Neue Schönhauser Straße 11, 12, 13 und 14.

### **Blockuntersuchung zur Konkretisierung der Sanierungsziele<sup>6)</sup>**

Auf Grundlage einer detaillierten Bewertung des Standes der Sanierung sowie unter Berücksichtigung einer bereits 1998 sehr weit fortgeschrittenen Erneuerung im Block bzw. dem Vorhandensein zahlreicher abgestimmter bzw. in Abstimmung befindlicher grundstücksbezogener Konzepte diente die Untersuchung des Blocks 100 603 in ihren konzeptionellen Leitlinien als Grundlage zur Erarbeitung des Rahmenplans 2003 (s.o.) für das Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt.

Darüber hinaus wurden Konzepte zur grundstücksübergreifenden Freiraumentwicklung des zentralen Blockbereichs in Varianten untersucht und zur Umsetzung vorgeschlagen.

### **Erhaltungsgebiet**

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

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

## **2.3.8 Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5u 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.

---

<sup>6)</sup> Konkretisierung der Sanierungsziele für den Block 100 603 im Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt, Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung in Berlin -Sanierungsbeauftragter des Landes Berlin-, Berlin, Juni 1998.

## **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. Le-

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

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

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

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

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

ter Wohnungsbau, wobei man sich durch Maßstäblichkeit und differierende Materialien um eine Anpassung an den Charakter des Viertels bemühte. Man nutzte die regional unterschiedlichen Produkte der Wohnungsbaukombinate, um der Eintönigkeit von Plattensiedlungen zu entgehen. Trotzdem wurde die Vorgehensweise von der ansässigen Bevölkerung heftig kritisiert.

Eine Ausnahme von der Strategie 'Neubau statt Sanierung' machte man im Bereich Sophienkirche/ Sophienstraße, der sorgfältig denkmalgerecht restauriert wurde. 1989 wurde die drohende Flächensanierung gestoppt.

Seit 1990 ist die Spandauer Vorstadt als Denkmalensemble eingetragen<sup>7</sup>.

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

### Gartendenkmale

Münzstraße 21-23      Einer der wenigen mit Pflanzen gestalteter Hof der Spandauer Vorstadt. Ein umlaufender Erschließungsweg umfasst ein von niedriger Steinschicht eingefasstes Pflanzbeet.

### Baudenkmale

Münzstraße 21/ 23      1893 von den Architekten Poetsch & Bohnstedt auf den Verlauf der ehemaligen Festungswälle nachzeichnenden Grundstücken errichteter Wohn- und Geschäftshauskomplex in Formen der Neorenaissance.

Neue Schönhauser Straße 10      1887/ 88 errichtetes Wohn- und Geschäftshaus, die ursprüngliche Gestaltung in üppigen Formen der Neorenaissance ist beim benachbarten Gebäude Neue Schönhauser Straße 11 noch erhalten. 1929 Umgestaltung der Fassade im Stil der Neuen Sachlichkeit durch Zusammenfassung der Brüstungen und Fenster zu horizontalen Bändern.

Neue Schönhauser Straße 12      Dreigeschossiges, siebenachsiges Vorderhaus, rechter Seitenflügel und Quergebäude 1764 für Dorothea Carolina Jablonski errichtet, weitere rückwärtige Gebäude aus den Jahren 1792 und 1798, die ruhige spätklassizistische Fassade des Vorderhauses sowie eine gusseiserne Treppe stammen von Umbauarbeiten aus dem Jahr 1854, auf den auch der dreigeschossige Gewerbebau mit gemauerter Wendeltreppe auf dem zweiten Hof zurückgeht. Die rundbogige Durchfahrt des Quergebäudes führte bis ca. 1880 zum ehemaligen Festungsgraben.

Neue Schönhauser Straße 13      Ehemaliges „Volkskaffeehaus“, 1890/ 91 von Alfred Messel für die „Volkskaffeehaus und Speisehallengesellschaft“ errichtetes viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, die Fassade aufwändig in Formen der deutschen Renaissance mit Elementen aus Naturstein gestaltet, die Putzflächen teilweise bemalt.

Neue Schönhauser Straße 14      1766/ 67 für den Fabrikanten Johann Christoph Müdiger errichtetes dreigeschossiges siebenachsiges Gebäude, Ausstockung und spätklassizistische Fassadengestaltung von 1869.

Neue Schönhauser Straße 15      Dreigeschossiges Wohnhaus mit 8 Achsen um 1755.

---

<sup>7)</sup> Öffentliches Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin).

- Neue Schönhauser Straße 19 Fünfgeschossiger, um drei Höfe gruppierter Wohn- und Geschäftshauskomplex, 1905 vom Maurermeister Hermann Schwiertz für die Butter- und Fettwarenhandlung Schramm & Goldenring errichtet, die feingliedrige Putzfassade im Jugendstil stammt von Otto Stichling.
- Neue Schönhauser Straße 20 Fünfgeschossiger Wohn- und Geschäftshauskomplex, um zwei Höfe gruppiert, 1911/ 12 vom Atelier für Architektur und Bauausführung Kurt Berndt für die Metropol-Theater-AG errichtet, strenge, fast ornamentlose neoklassizistische Natursteinfassade, die Hoffassaden mit farbig glasierten Klinkern verblendet.

#### Konstituierende Bestandteile des Denkmalensembles

- Dircksenstraße 40/ Rochstraße 6 Mietshaus 1881
- Dircksenstraße 41 Mietshaus und Gewerbebau um 1895
- Dircksenstraße 45 Mietshaus um 1895
- Dircksenstraße 46 Mietshaus um 1895
- Dircksenstraße 47 Mietshaus und Gewerbebau um 1890
- Münzstraße 19 Münzhof, Geschäftshaus 1908-10
- Neue Schönhauser Straße 11 Mietshaus 1888 (D)
- Neue Schönhauser Straße 16 Mietshaus 1894
- Rochstraße 1 Mietshaus 1889
- Rochstraße 2 Mietshaus 1889
- Rochstraße 3 Mietshaus 1889
- Rochstraße 4 Mietshaus 1889
- Rochstraße 5 Mietshaus 1889

### **2.3.9 Sonstige planerische Vorgaben**

#### **Verkehrs- und Straßengestaltungsstudie Spandauer Vorstadt<sup>8)</sup> sowie Lärminderungsplanung<sup>9)</sup>**

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 „Lärminderungsplanung 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. 30 f).

---

<sup>8)</sup> Projektgemeinschaft Technische Universität Berlin, Fakultät V, FG Straßenplanung und Straßenbetrieb und Gruppe Planwerk, Stadtplaner Architekten Ingenieure, Berlin 2003.

<sup>9)</sup> Richter-Richard, Lärminderungsplanung Berlin, Aktionsplan für den Ortsteil Mitte, Berlin 2003.

## **Verkehrsprobleme, Lebensbedingungen, Bleibeperspektiven<sup>10)</sup>**

### 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 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.

---

<sup>10)</sup> Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung in Berlin, Verkehrsprobleme, Lebensbedingungen und Bleibeperspektiven im Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt, Berlin 2000.

## **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.<sup>11)</sup> 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-

---

<sup>11)</sup> 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) 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-B5u 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 als auch deren Lärmimmissionen 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-B5u 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 Besonderes Wohngebiet**

In Anbetracht der durch die bestehende nutzungsstrukturelle Prägung des Bereichs begründeten besonderen Eigenart sowie in Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplans (gemischte Baufläche M2) als auch auf Grundlage des Planungsziels, das vorhandene Wohnen in der Mischstruktur zu erhalten und fortzuentwickeln, sollen der zentrale und östliche Bereich des das Plangebiet bildenden Blocks (Neue Schönhauser Straße 11 bis 19 sowie Rochstraße 1 bis 5) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4a der BauNVO als besonderen Wohngebiet festgesetzt werden. Innerhalb der Grundstücke der geplanten besonderen Wohngebiete besteht ein dem geplanten Baugebiet entsprechender Wohnanteil an der Gesamtgeschossfläche von 68 % auf den Grundstücken Neue Schönhauser Straße 11 bis 19 (geplantes WB 1) und 80 %, auf den Grundstücken Rochstraße 1 bis 6 (geplantes WB 2).

Im Gegensatz zur Prägung der übrigen Flächen des Plangebiets, die als Mischgebiet festgesetzt werden sollen, ist dieser Bereich des Geltungsbereichs nutzungsstrukturell stark durch die bestehende Wohnnutzung charakterisiert, die hier vorzufindenden Gewerbebetriebe entsprechen den gemäß § 4a Abs. 1 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. Gleichzeitig sollen aber die gewerblichen Nutzungen, insbesondere Schank- und Speisewirtschaften und nicht-kerngebiets-typische Vergnügungsstätten, entlang der Neuen Schönhauser Straße bzw. der Rochstraße planungsrechtlich zulässig sein bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können.

Diese planerisch gewollte Nutzungsmischung, die die besondere Eigenart des Gebiets ausmacht, wäre mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten in ihrer bestehenden besonderen Ausprägung nicht zu erhalten. Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten würde zwar die vorhandene Hauptnutzung -Wohnen- sichern, aber keine Entwicklungsmöglichkeiten für Schank- und Speisewirtschaften und nicht-kerngebiets-typische Vergnügungsstätten lassen. Dagegen würde die Festsetzung von Mischgebieten zwar Entwicklungsspielraum für Schank- und Speisewirtschaften und nicht-kerngebiets-typische Vergnügungsstätten bieten, aber ein Zurückdrängen des hohen Wohnanteils begünstigen.

Der hohe Anteil vorhandener Wohnnutzung in diesen überwiegend bebauten Gebieten, für die das Planungsziel im Erhalt und die Fortentwicklung des Wohnens unter Bewahrung der vorhandenen Mischstruktur besteht, rechtfertigt die Festsetzung von besonderen Wohngebieten.

Die Festsetzung von besonderen Wohngebieten soll mit einer Zonierung der zulässigen Lärmimmissionen gewerblicher Nutzungen verbunden werden (vgl. textliche Festsetzung Nr.3 und 4), um Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen, insbesondere Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten verträglich nebeneinander zuordnen zu können.

Mit den geplanten Festsetzungen soll dem besonderen Flair der Spandauer Vorstadt mit intensiv und vielfältig genutzten Straßenräumen einerseits und ruhigen, dem Wohnen vorbehaltenen Innenhöfen andererseits, entsprochen werden.

Aufgrund eines gesicherten geschützten Wohnumfeldes sind die in den geplanten besonderen Wohngebieten gelegenen Wohnungen besonders für eine Umwandlung in Eigentumswohnungen geeignet, was zur Quartiersbindung der Einwohner beiträgt.

##### **3.1.1.1 Einschränkung sonstiger Gewerbebetriebe im besonderen Wohngebiet**

Im besonderen Wohngebiet sollen die gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe 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. 1**).

Aufgrund der Tatsache, dass sonstige Gewerbebetriebe (wie Vergnügungsstätten) einen sehr hohen Störgrad aufweisen können, wird zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie zum Erhalt und Fortentwicklung der Wohnnutzung innerhalb der geplanten besonderen Wohngebiete eine Prüfung ihrer Zulässigkeit im Einzelfall als erforderlich erachtet.

Zur Sicherung der angestrebten Qualität der geplanten besonderen Wohngebiete 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 westlich des Geltungsbereichs liegende 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 stehende bzw. davon profitierende Einrichtungen, die den angestrebten Gebietscharakter stark negativ verändern könnten. Es 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.

### **3.1.1.2 Ausschluss unverträglicher Nutzungen im besonderen Wohngebiet**

Gemäß §1 Abs.6 BauNVO sollen die nach §4a Abs.3 Nr.3 BauNVO im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

Die Zulässigkeit von Tankstellen steht 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 kleinteilig strukturierte- Wohngebiete integrieren. Darüber hinaus würde die Ansiedlung einer Tankstelle zusätzlichen Verkehr anziehen, was der im Gebiet angestrebten Verkehrsberuhigung entgegen stehen würde.

### **3.1.1.3 Zonierung der zulässigen Lärmimmissionen gewerblicher Nutzungen im besonderen Wohngebiet**

Gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §1 Abs.4 Nr.2 BauNVO sowie §9 Abs.1 Nr.24 BauGB soll zum Schutz des Wohnens im Blockinnenbereich eine Zonierung der besonderen Wohngebiete hinsichtlich des zulässigen Lärmimmissionen gewerblicher Nutzungen erfolgen (**textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 4**).

(vgl. Pkt. 3.2.1 Gewerbelärm im besonderen Wohngebiet, S. 23)

### **3.1.2 Mischgebiet**

Der übrige Flächenanteil des Plangebiets (Grundstücke An der Spandauer Brücke 7 bis 8, Hackescher Markt 1, Rosenthaler Straße 42 bis 46, Neue Schönhauser Straße 10, 20 und

21, Münzstraße 13 bis 23, Rochstraße 6 sowie Diercksenstraße 40 bis 52) soll in Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplans (gemischten Baufläche M2) sowie unter Berücksichtigung der hier bestehenden stärkeren 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 33 %. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen entsprechen den gemäß Baunutzungsverordnung an das Mischgebiet gestellten Anforderungen.

### **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. 5**).

Die geplante Festsetzung erfolgt auf Grundlage der detaillierten Erfassung der genehmigten Schank- und Speisewirtschaften, die ergeben hat, dass sich diese Anlagen 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. 6**).

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 Gesamtgeschossfläche rein quantitativ 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 westlich des Geltungsbereichs liegende 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 stehende bzw. davon profitierende Einrichtungen, die den

angestrebten Gebietscharakter stark negativ verändern könnten. Es besteht die Gefahr, dass die bestehende 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. 7**).

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

### **3.1.3 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die im Plangebiet liegenden bestehenden Verkehrsflächen der Neuen Schönhauser Straße, der Münzstraße, der Rochstraße, der Diercksenstraße, An der Spandauer Brücke, Hackescher Markt sowie der Rosenthaler Straße, die als Erschließung der anliegenden Grundstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-B5u 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. 9**).

## **3.2 Immissionsschutz**

### **3.2.1 Gewerbelärm im besonderen Wohngebiet**

Den Schank- und Speisewirtschaften sind alle gewerblichen Betriebe zuzuordnen, in denen Getränke aller Art und/ oder Speisen zum Verzehr ausgegeben werden: Restaurants, Konditoreien, Cafés, Imbissstuben, Eisdielen, Weinstuben, Bierlokale, Trinkhallen, etc.. Dabei liegt keine eindeutige Bemessensgrundlage vor, bis zu welcher Anzahl, Größe bzw. Verteilungsdichte Schank- und Speisewirtschaften gebietsverträglich sind. Entscheidungsgrundlage für die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie anderer gewerblicher Vorhaben sind die von den jeweiligen Betrieben ausgehenden Immissionen für die benachbarten Gebiete. In Anbetracht der verhältnismäßig hohen Anzahl bereits genehmigter Schank- und Speisewirtschaften sowie der im Plangebiet vorhandenen sonstigen gewerblichen Nutzungen sind demzufolge Immissionsschutzfestsetzungen innerhalb der geplanten besonderen Wohngebiete geplant, auf deren Grundlage eine Bewertung von Vorhaben erfolgen soll. Unter besonderer Berücksichtigung der ruhigen Blockinnenbereiche bzw. Hofflächen soll dabei zur Gewährleistung einer angestrebten höheren Schutzbedürftigkeit für das Wohnen in dieser Zone eine gestaffelte Lärmschutzfestsetzung erfolgen, die sich für die Blockinnenbereiche an den Immissionsrichtwerten eines allgemeinen Wohngebiets und für

die straßenzugewandte Zone an den Werten eines Mischgebiets orientiert. Die Begrenzung der straßenzugewandten Zone der geplanten Immissionsschutzfestsetzungen auf 17 m (geplantes WB1) bzw. 15 m (geplantes WB2) hinter der Straßenbegrenzungslinie leitet sich aus der bestehenden baustrukturellen Prägung der beiden geplanten besonderen Wohngebiete ab und lässt auch künftig ausreichend Entwicklungsmöglichkeit für die straßenbegeleitende Bebauung, so dass folgende Festsetzungen geplant sind:

Im besonderen Wohngebiet WB1 sind ab 17 m hinter der Straßenbegrenzungslinie nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von ihnen ausgehende Schalleistung 55 dB (A) / m<sup>2</sup> tagsüber (6<sup>00</sup>- 22<sup>00</sup> Uhr) und 40 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts (22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schalleistungspegel). Sie dürfen 55 dB(A) / m<sup>2</sup> tagsüber (6<sup>00</sup>- 22<sup>00</sup> Uhr) und 40 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts (22<sup>00</sup>- 6<sup>00</sup> Uhr) nicht überschreiten.

Auf der übrigen Fläche sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von ihnen ausgehende Schalleistung 60 dB (A) / m<sup>2</sup> tagsüber (6<sup>00</sup>- 22<sup>00</sup> Uhr) und 45 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts (22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schalleistungspegel). Sie dürfen 60 dB(A) / m<sup>2</sup> tagsüber (6<sup>00</sup>- 22<sup>00</sup> Uhr) und 45 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts (22<sup>00</sup>- 6<sup>00</sup> Uhr) nicht überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt gemäß „Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) vom 26. August 1998 – BMBI. S. 503. **(textliche Festsetzungen Nr. 3)**

Im besonderen Wohngebiet WB2 sind ab 15 m hinter der Straßenbegrenzungslinie nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von ihnen ausgehende Schalleistung 55 dB (A) / m<sup>2</sup> tagsüber (6<sup>00</sup>- 22<sup>00</sup> Uhr) und 40 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts (22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schalleistungspegel). Sie dürfen 55 dB(A) / m<sup>2</sup> tagsüber (6<sup>00</sup>- 22<sup>00</sup> Uhr) und 40 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts (22<sup>00</sup>- 6<sup>00</sup> Uhr) nicht überschreiten.

Auf der übrigen Fläche sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von ihnen ausgehende Schalleistung 60 dB (A) / m<sup>2</sup> tagsüber (6<sup>00</sup>- 22<sup>00</sup> Uhr) und 45 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts (22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schalleistungspegel). Sie dürfen 60 dB(A) / m<sup>2</sup> tagsüber (6<sup>00</sup>- 22<sup>00</sup> Uhr) und 45 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts (22<sup>00</sup>- 6<sup>00</sup> Uhr) nicht überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt gemäß „Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) vom 26. August 1998 – BMBI. S. 503. **(textliche Festsetzungen Nr. 4)**

Die anlagenbezogene TA Lärm gilt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

### **3.2.2 Luftreinhaltung**

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<sub>x</sub>), Stickoxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energie-

gehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

### **3.3 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 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs das Gartendenkmal Münzstraße 21/ 23 (**nachrichtliche Übernahme Nr. 2**).

### **3.4 Hinweise**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B5u 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- und U-Bahnanlagen (**Hinweis Nr. 3**).

#### **4. Abwägungsbelange**

Der Bebauungsplan I-B5u 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 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 besonderer Wohngebiete sowie eines Mischgebiets soll dabei zur Gewährleistung des Erhalts der prägenden ausgewogenen 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 sowie deren Lärmimmissionen in der Weise geregelt werden, dass langfristig potenzielle Nutzungskonflikte sowie das Gesamtgebiet beeinträchtigende Nutzungen auf ein nutzungs- und gebietsverträgliches Maß reduziert bzw. ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan I-B5u dient der Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung unter Berücksichtigung des Erhalts und der Fortentwicklung des Wohnens. Durch die planerisch gewollte Stärkung des Wohnens im Blockinnenbereich wird sich an der Verortung der sensiblen Nutzungen innerhalb des Blocks nichts ändern. 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-B5u. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B5u 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 Mischgebiets im 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 bestehenden Straßenverkehrsflächen der Neuen Schönhauser Straße, der Münzstraße, der Rochstraße, der Diercksenstraße, des Straßenzuges An der Spandauer Brücke, des Hackeschen Marktes sowie der Rosenthaler Straße.

Eine Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht durch den U-Bhf. Weinmeisterstraße nördlich des Plangebiets, die in der Rosenthaler Straße verlaufenden Straßenbahnlinien sowie den unmittelbar südwestlich 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 durch eine sehr gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln geprägt, 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 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 BauGB zu bestimmen sein. Demzufolge werden durch den verbindlichen Bauleitplan keine negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand des Plangebiets bewirkt, Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet.

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

Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens werden die im Geltungsbereich wirksamen denkmalrechtlichen Regelungen hinsichtlich der Einzeldenkmale zeichnerisch berücksichtigt. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereichs, der als Denkmalbereich (Ensemble) „Spandauer Vorstadt“ gekennzeichnet ist. Des Weiteren befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs das Gartendenkmal Münzstraße 21/ 23. Die Infor-

mationen 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 (besondere Wohngebiete, Mischgebiet) wird der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Spandauer Vorstadt entsprochen.

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

#### **4.5 Private Belange**

Der im Rahmen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehene Ausschluss bzw. die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen als auch die partiell geplante verbindliche Regelung des zulässigen Gewerbelärms führt zu einer Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke.

Andererseits wird durch die geplanten Nutzungseinschränkungen und -ausschlüsse sowie sonstigen geplanten Regelungen 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.

#### **4.6 Ergebnisse förmlicher Beteiligungsverfahren**

##### **4.6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

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

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

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

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

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

#### **4.6.2 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 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-B5u zwei besondere Wohngebiete und ein Mischgebiet 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-B5u 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 Plangebiet als gemischte Baufläche M2 in symbolischer Breite dar.

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-B5u 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 wird der vollständige Geltungsbereich als Mischgebiet mit hohem Wohnanteil 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 bebautes 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 Aufenthaltsqualität 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-B5u 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 (Schleichwegeverbindung) 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 Entwicklung 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 IB5u 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.

### **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 BauGB zu bestimmen ist, ergeben sich durch die geplanten Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr.

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:

- 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-B5v/ I-B24 b.

**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-B24 b 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 besonderen Wohngebiet können sonstige Gewerbebetriebe nach § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. Einrichtungen zur Schausstellung 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. 9 BauNVO
2. Im besonderen Wohngebiet sind Tankstellen nach § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO
3. Im besonderen Wohngebiet WB1 sind ab 17 m hinter der Straßenbegrenzungslinie nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von ihnen ausgehende Schallleistung 55 dB (A) / m<sup>2</sup> tagsüber (6<sup>00</sup>- 22<sup>00</sup> Uhr) und 40 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts (22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 55 dB(A) / m<sup>2</sup> tagsüber (6<sup>00</sup>- 22<sup>00</sup> Uhr) und 40 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts (22<sup>00</sup>- 6<sup>00</sup> Uhr) nicht überschreiten.  
Auf der übrigen Fläche sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von ihnen ausgehende Schallleistung 60 dB (A) / m<sup>2</sup> tagsüber (6<sup>00</sup>- 22<sup>00</sup> Uhr) und 45 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts (22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 60 dB(A) / m<sup>2</sup> tagsüber (6<sup>00</sup>- 22<sup>00</sup> Uhr) und 45 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts (22<sup>00</sup>- 6<sup>00</sup> Uhr) nicht überschreiten.  
Die Prüfung der Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt gemäß „Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) vom 26. August 1998 – BMBI. S. 503.  
Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs.4 Nr.2 BauNVO sowie §9 Abs.1 Nr.24 BauGB
4. Im besonderen Wohngebiet WB2 sind ab 15 m hinter der Straßenbegrenzungslinie nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von ihnen ausgehende Schallleistung 55 dB (A) / m<sup>2</sup> tagsüber (6<sup>00</sup>- 22<sup>00</sup> Uhr) und 40 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts (22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 55 dB(A) / m<sup>2</sup> tagsüber (6<sup>00</sup>- 22<sup>00</sup> Uhr) und 40 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts (22<sup>00</sup>- 6<sup>00</sup> Uhr) nicht überschreiten.  
Auf der übrigen Fläche sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von ihnen ausgehende Schallleistung 60 dB (A) / m<sup>2</sup> tagsüber (6<sup>00</sup>- 22<sup>00</sup> Uhr) und 45 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts (22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 60 dB(A) / m<sup>2</sup> tagsüber (6<sup>00</sup>- 22<sup>00</sup> Uhr) und 45 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts (22<sup>00</sup>- 6<sup>00</sup> Uhr) nicht überschreiten.  
Die Prüfung der Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt gemäß „Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) vom 26. August 1998 – BMBI. S. 503.  
Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs.4 Nr.2 BauNVO sowie §9 Abs.1 Nr.24 BauGB

5. 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
6. 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
7. 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
8. 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<sub>x</sub>), Stickoxid (NO<sub>x</sub>) 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
9. 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 des Bebauungsplans befindet sich das folgende Gartendenkmal:  
Münzstraße 21/ 23

### **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- und U-Bahnanlagen.