

Der Senat von Berlin

BauWohn- II b A 2/Ste-6142/VIII-190

Fernruf: bei Durchwahl 867 - 6828

intern (95) 6828

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - GSen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-190

für den Markt sowie für Teilabschnitte der Carl-Schurz-Straße und der Breite
Straße im Bezirk Spandau

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu
nehmen, daß der Senator für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Ver-
ordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-190

für den Markt sowie für Teilabschnitte der Carl-Schurz-Straße und der Breite
Straße im Bezirk Spandau

Vom 16. Juni 1983

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom
18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250), in
Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbauge-
setzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VIII-190 vom 28. Januar 1980 für den Markt sowie für Teilabschnitte der Carl-Schurz-Straße und der Breite Straße im Bezirk Spandau, der den durch Beschluß des Senats vom 10. Juli 1954 (ABl. S. 906) festgesetzten Bebauungsplan Nr. VIII/2 für den Block 081298/99 Spandau Altstadt, Markt, Südblock und den durch Beschluß des Senats vom 13. September 1954 (ABl. S. 1269) festgesetzten Bebauungsplan Nr. VIII/1 a für Spandau Altstadt, Markt, Nordblock teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 c Abs. 2 BBauG)

wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war als Rechtsgrundlage für die Durchführungen der dem städtebaulichen Ziel entsprechenden Neuordnung des Marktes erforderlich. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um für den Markt sowie für Teilabschnitte der Carl-Schurz-Straße und der Breite Straße eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 des Bundesbaugesetzes festzusetzen. Außerdem sollte an der Ostseite des Marktes für ein geplantes Marktcafé eine dem Kerngebiet zugeordnete überbaubare Fläche festgesetzt werden.

Durch die Sperrung des Marktes für den Kraftfahrzeugverkehr und seine Umgestaltung zu einem Fußgängerbereich wird es zu einer deutlichen Steigerung der Lebensqualität im Zentrum der Altstadt kommen. So werden Beeinträchtigungen durch Straßenlärm sowie Unfallgefahren erheblich reduziert, das Stadtbild verschönert und menschliche Kontakte durch Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum erleichtert werden. Die Gestaltung des Marktplatzes mit Bäumen, Brunnen und Geländemodellierung wird, wie auch das geplante Marktcafé, einen Anreiz zum Aufenthalt bieten und so als zusätzliches Freizeitangebot zur Belebung der Altstadt auch außerhalb der Geschäftsstunden beitragen.

Durch straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen sind bei der Gewinnung neuer Lebensqualität bereits erste Erfolge eingetreten. Der Bebauungsplan schaffte die planungsrechtliche Grundlage für den weiteren Vollzug.

Die Festsetzung des Fußgängerbereiches wird den Fortfall der im öffentlichen Straßenland vorhandenen Parkstände zur Folge haben. Das entstehende Defizit von 38 Parkständen im Planbereich wird durch ein Angebot an Parkständen am Rande der Altstadt ausgeglichen. Bereits im Dezember 1978 wurde am Altstädter Ring ein mehrgeschossiges Parkhaus mit 339 Parkständen in Betrieb genommen, das in einer Entfernung von 200 m zum Markt gebührenfreies Parken ermöglicht. Am Stabholzgarten ist ein weiteres Parkhaus im Bau.

Der Ausschluß von Stellplätzen im Kerngebiet ist notwendig, da das ausgewiesene Gebiet allseitig von einer Fußgängerzone umgeben ist. Die notwendigen Stellplätze können auf der Grundlage der bauordnungsrechtlichen Vorschriften abgelöst werden. Es wird auch hier auf die Parkstände am Altstädter Ring verwiesen.

Die Verlagerung von Parkständen und Stellplätzen aus dem Fußgängerbereich an den Rand der Altstadt ist Teil des Sanierungskonzeptes, das die Entlastung der Altstadt vom ruhenden Verkehr vorsieht. Die entstehenden Fußwege sind für Anlieger, Kaufwillige und Besucher der Altstadt zumutbar angesichts des bereits begründeten Nutzens der geplanten Fußgängerzone für die Allgemeinheit.

Die Erstellung einer Tiefgarage unter dem Markt kam als Alternative zum Parken am Rande der Altstadt nicht in Betracht. Hohe Baukosten durch die notwendige Verlegung von Versorgungsleitungen, die starke Beeinträchtigung der Fußgängerzone im Bereich des Marktplatzes durch die notwendigen Rampen, der Verzicht auf eine Bepflanzung des Platzes mit Bäumen stehen in keinem Verhältnis zu der Zahl von Hundert möglichen Parkständen.

Die Notwendigkeit der Belieferung der Gewerbebetriebe im Fußgängerbereich, die nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes sein kann, wurde bei den Erwägungen über die Herstellung eines Fußgängerbereichs in Betracht gezogen; sie wird durch Festsetzung von Zeiten für die Anlieferung durch die Straßenverkehrsbehörde sichergestellt werden.

Die Linienführung des öffentlichen Nahverkehrs durch die Altstadt ist aufgrund des geplanten Fußgängerbereichs und der straßenverkehrsrechtlichen Sperrung verändert worden. Davon sind die Buslinien der BVG, die über den Markt führen und später auch die Linien, die durch die Breite Straße führen, betroffen. Die Erschließung der Altstadt durch öffentliche Nahverkehrsmittel wird dadurch nicht mehr als zumutbar beeinträchtigt. Ab Herbst 1984 wird die im Bau befindliche U-Bahn Linie 7 ihren Betrieb aufnehmen und die Spandauer Altstadt mit zwei U-Bahnhöfen an das Berliner U-Bahnnetz anbinden. Der innerbezirkliche Busverkehr wird dann entsprechende Linienführungen erhalten. Durch die periphere Erschließung der Altstadt durch den öffentlichen Nahverkehr entstehen keine unzumutbaren Fußwege.

Zufahrtmöglichkeiten für Feuerwehr, Rettungs- und Polizeifahrzeuge werden bei der Gestaltung des Marktes berücksichtigt.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes), ist gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen erfolgt. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes am 19. März 1980 zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 28. April bis 28. Mai 1980 ist am 18. April 1980 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 754 fristgerecht bekannt gemacht worden (§ 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 in Verbindung mit § 3 Abs. 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes).

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan werden von einem Bürger vorgebracht. Die Bedenken richten sich gegen die geplante Festsetzung der für ein Marktcafé vorgesehenen Baugrundstücksfläche im östlichen Bereich des Marktplatzes. Zur Begründung wurde ausgeführt, eine Bebauung dieser Fläche stünde einem erwünschten und durch Abriß der Gebäude Breite Straße 24 und Wasserstraße 1 - 2 erreichbaren Durchblick vom Marktplatz zur Havel im Wege.

Hierzu ist folgendes auszuführen:

Die Bedenken des Bürgers sind unbegründet. Er geht bei seinen Anregungen und Bedenken von einer von den Sanierungszielen abweichenden Konzeption zur städtebaulichen Neuordnung des Bereichs zwischen Marktplatz und Lindenufer (Havel) aus. Seine planerische Alternative, einen freien Durchblick vom Marktplatz zur Havel zu schaffen, würde den Abriß von Gebäuden außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes erfordern. Genannt werden von dem Einsprechenden die Gebäude Breite Straße 24 und Wasserstraße 1 - 2, es kann dahingestellt bleiben, ob nicht noch weitere Gebäude beseitigt werden beziehungsweise Baugrundstücke unbebaut bleiben müßten, um einen wirkungsvollen freien Durchblick vom Markt zur Havel zu sichern. Nur wenn dieses von den Sanierungszielen abweichende städtebauliche Konzept realisiert werden würde, wäre eine Bebauung des im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücks im östlichen Bereich des Marktplatzes nicht zu vertreten.

Auch bei voller Würdigung der Bedenken des Einsprechenden ergab sich im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Interessen aus den vorgenannten Gründen keine die Entscheidung ändernde Beurteilung der Sachlage.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan für den Markt sowie für Teilabschnitte der Carl-Schurz-Straße und der Breite Straße Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" fest. An der Ostseite des Marktes wird für das geplante Marktcafé eine Teilfläche der bisherigen Straßenverkehrsfläche dem Kerngebiet zugeordnet. Die gesamte Fläche wird als überbaubare Grundstücksfläche (Baukörperausweisung) mit einem zulässigen Vollgeschoß festgesetzt.

In den Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß im Kerngebiet Stellplätze und Garagen unzulässig sind (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Für das Kerngebiet sind Stellplätze und Garagen - wie bereits dargestellt - ausgeschlossen, weil das Gebiet innerhalb eines Fußgängerbereiches liegt. Bezüglich der gegebenen Möglichkeiten der Ablösung und der ersatzweisen Bereitstellung von Parkständen wird auf die Ausführungen unter I. "Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit" verwiesen.

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt die Fläche des Marktes im Zusammenhang mit den angrenzenden, ihn umgebenden Baublöcken als Kerngebiet mit der Geschoßflächenzahl 2,4 dar.

Durch die Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - für die Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes verfeinert. Örtliche Verkehrsflächen stellt der Flächennutzungsplan ohnehin nicht dar. Die Festsetzung dient - wie bereits unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit erläutert wurde - der Umsetzung der Sanierungsziele für die Altstadt Spandau und ist als Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan anzusehen. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt, sonstige öffentliche Belange stehen dieser Änderung und einer Einschränkung der Widmung im straßenrechtlichen Ver-

fahren nicht entgegen. Die Ausweisung eines zusätzlichen Baugebietes auf einer Teilfläche des Marktes, die als Straßenverkehrsfläche aufgehoben wurde, als Kerngebiet entspricht in der Nutzungsart der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Durch die Festsetzung der Baugrenzen (Baukörperausweisung) und eines zulässigen Vollgeschosses wird das im Flächennutzungsplan mit einer Geschoßflächenzahl von 2,4 dargestellte Maß der Nutzung unterschritten. Diese Unterschreitung für die relativ kleine Fläche ist gerechtfertigt durch die mit dem Planungsziel (Marktcafé) verbundene besondere Zweckbestimmung und die sich aus der Situation ergebenden hohen städtebaulichen Anforderungen, die an die Bebauung dieses Teilbereiches bezüglich ihrer Einpassung in das Plangebiet gestellt werden muß; sie ist als Konkretisierung und somit ebenfalls als Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes anzusehen. Der genaue Standort und die Proportionen des Baukörpers gehen auf den Entwurf des ersten Preisträgers eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs "Marktplatzgestaltung Spandau" zurück. Im übrigen wird auf die Ausführungen unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit verwiesen.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien werden unter Aufhebung der bisherigen Straßenbegrenzungslinien aus dem Jahre 1954 festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470).

Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz - StBauFG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318, 3617/GVBl. S. 2108, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250); Gesetz zur Ausführung des Städtebauförderungsgesetzes vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), geändert durch Gesetz vom 24. März 1983 (GVBl. S. 582).

Dritte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom
10. Februar 1978 (GVBl. S. 837, 1851)

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit.

Berlin, den 1. Juli 1983

Der Senat von Berlin

W e i z s ä c k e r

.....

Reg. Bürgermeister

V e t t e r

.....

Senator

für den Senator für Bau- und Wohnungswesen