

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

II C 31--6142/5-08195

Telefon: 9025-1167, intern (925) 1167

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-195

im Bezirk Spandau

Ich bitte, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans VIII-195

im Bezirk Spandau

vom 31. Mai 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), in der bis zum Inkrafttreten des Verwaltungsreformgesetzes vom 19. Juli 1994

(GVBl. S. 241) geltenden Fassung in Verbindung mit Art. XI Abs. 1 des Verwaltungsreformgesetzes wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VIII-195 vom 26. Februar 1981, mit Deckblättern vom 20. September 1982 und 1. November 1989, für das Gelände zwischen Markt, Marktstraße, Charlottenstraße und Carl-Schurz-Straße sowie für die Marktstraße und für einen Abschnitt der Carl-Schurz-Straße im Bezirk Spandau, wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-2 im Bezirk Spandau vom 10. Juli 1954 (ABl. Nr. 43 S. 906) festgesetzten Bebauungsplan, den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-106 im Bezirk Spandau vom 1. Juni 1966 (GVBl. S. 924) festgesetzten Bebauungsplan sowie den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VIII-135 vom 19. Juli 1974 (GVBl. S. 1236) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bauen, Planen und Umweltschutz, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bauen, Planen und Umweltschutz, Fachbereich, Stadtplanungsamt sowie im Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in der bis zum Inkrafttreten des Verwaltungsreformgesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241) geltenden Fassung in Verbindung mit Artikel XI Abs. 1 des Verwaltungsreformgesetzes unbeachtlich.

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

§ 5

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

A. Begründung

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Die Spandauer Altstadt ist als der "zentrale Ort" des Bezirkes Spandau von Berlin anzusehen; stadtplanerisches Ziel ist es, dieses bezirkliche Zentrum in seiner Gesamtheit wiederherzustellen und auszubauen.

Der Senat von Berlin hatte am 26. November 1974 beschlossen, in der Altstadt Spandau mit der Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 4 des Städtebauförderungsgesetzes (StBaufG) zu beginnen. Das Ergebnis der Untersuchungen hatte Aufschluss über die Sanierungsbedürftigkeit der Spandauer Altstadt gegeben und führte zur förmlichen Festlegung nahezu des gesamten Bereiches zwischen Havel sowie den Straßen Am Juliusturm und Altstädter Ring nördlich des Rathauses Spandau als Sanierungsgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-195 liegt im Bereich des damaligen durch die Dritte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 10. Februar 1978 (GVBl. S. 837, 1851) förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Spandauer Altstadt, geändert durch Erste Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 1. November 1988 (GVBl. S. 2184), aufgehoben durch Dritte Verordnung zur Änderung über die förmliche Festelegung von Sanierungsgebieten am 12. Mai 1998 (GVBl. S. 107).

Die Bedeutung der Altstadt in ihrer Funktion und Nutzung als Zentrum für den Bezirk Spandau wurde in der Vergangenheit durch den Rückgang der Einwohnerzahl und den gleichzeitigen Anstieg der Zahl der Gewerbetreibenden beeinträchtigt.

Neben dem mittelalterlichen Straßennetz sind eine Anzahl historischer Gebäude aus unterschiedlichen Epochen und einige Baudenkmäler - überwiegend in besonders schlechtem baulichen Zustand - erhalten geblieben. Das historische Bild und das städtebauliche Gefüge der Altstadt hatten sich insbesondere durch die Kriegseinwirkungen und die Nachkriegsbautätigkeit erheblich verändert.

Die vorbereitenden Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBaufG) hatten deutlich gemacht, dass städtebauliche Missstände, wie Benachteiligung der Wohnnutzung zugunsten von Gewerbe, Belastung des Wohnumfeldes durch Verkehr und schlechte Freiflächenversorgung, abgebaut werden müssen. Die Aufgaben der Sanierung bestehen daher in der Wiederbelebung der Altstadt als Zentrum des Bezir-

kes, als Ort städtischen Wohnens und als kulturhistorische Stätte mit dem Ziel, durch lenkende Maßnahmen eine möglichst schnelle Reaktivierung der ehemaligen Altstadt-funktionen zu erreichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes VIII-195 ist erforderlich, um die rechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung zu schaffen und die entsprechenden Festsetzungen auf Dauer zu sichern.

Der Bebauungsplan VIII-195 hat die Aufgabe, die erhaltenswerte Bausubstanz in ihrem Bestand planungsrechtlich zu sichern und die der Neuordnung entgegenstehenden Festsetzungen des nach Beschlussfassung durch Senat und Abgeordnetenhaus von Berlin vom 10. Juli 1954 (ABl. Nr. 43 S. 906) festgesetzten Bebauungsplanes VIII-2, geändert durch die Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-A vom 4. August 1969 (GVBl. S. 1232), aufzuheben, da sie den heutigen Vorstellungen über eine städtebauliche Arrondierung des Geländes nicht mehr entsprechen. Dabei werden gleichzeitig die der Neuordnung entgegenstehenden Festsetzungen im Bereich der Straßenkreuzung Carl-Schurz-Straße / Charlottenstraße der nach Beschlussfassung durch Senat und Abgeordnetenhaus von Berlin vom 1. Juni 1966 (ABl. S. 924) bzw. 1. Juni 1966 (GVBl. S. 924) festgesetzten Bebauungspläne VIII-106 und VIII-135 aufgehoben.

Eine Attraktivitätssteigerung der Altstadt als Wohnort und gleichzeitig als Geschäftszentrum des Bezirks Spandau soll und sollte über den Geltungsbereich hinaus durch eine Vielzahl abgestimmter Maßnahmen erreicht werden. Insbesondere sind folgende Ziele zu nennen:

- a) Erweiterung des Wohnungsangebotes zugunsten von insgesamt etwa 2 700 Bewohnern,
- b) eine Steigerung der Bruttogewerbeflächen,
- c) Erhaltung beziehungsweise Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses mit den engen Straßenquerschnitten,
- d) Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen erhaltenswerten Bausubstanz,
- e) Schaffung einer weiträumigen Fußgängerzone,
- f) Schaffung einer ausreichenden Anzahl von Kraftfahrzeugabstellplätzen am Rande der Altstadt für Besucher und Beschäftigte,
- g) Schaffung von neuen kulturellen Einrichtungen.

Durch die Erweiterung des Wohnungsangebots wurde und wird der besonderen Nachfrage nach Wohnungen im Altstadtgebiet entsprochen und gleichzeitig einer "Verödung" der Altstadt nach Geschäftsschluss vorgebeugt. Dem gleichen Ziel dient auch die Einrichtung von Gaststätten, Kinos oder Clubräumen für kulturelle und andere Aktivitäten in der gesamten Altstadt.

Um eine vielfältige Nutzungsmischung unter besonderer Berücksichtigung des Wohnens zu erreichen, sind innerhalb des im Bebauungsplan VIII-195 ausgewiesenen Kerngebiets mit Ausnahme des Grundstücks Carl-Schurz-Straße 38, Markt 1 - 1 A und Marktstraße 5 - 6 Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig. Wegen der günstigen Lage des Gebietes für die Ansiedlung der im Kerngebiet nach § 7 der hier mit dem Bebauungsplan VIII-2 geltenden Baunutzungsverordnung 1977 allgemein zulässigen und typischen Handels- und Dienstleistungsbetriebe ist nicht zu befürchten, dass durch die weitgehende Zulassung von Wohnnutzung der Gebietscharakter verloren gehen könnte.

Um die Ansiedlung wohnverträglicher und vor allem in der Altstadt erwünschter Branchen, aber auch der erwünschten attraktiven Wohnnutzungen in diesem Planbereich nicht zu gefährden, sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig und die aus städtebaulicher Sicht hier in diesem Planbereich störenden Vergnügungsstättennutzungen wie Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Liveshows sowie Video- und Filmvorführungen) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VIII-195 ausgeschlossen.

Vor allem letztere Nutzungen können sich nicht nur insbesondere durch die von ihnen erfahrungsgemäß ausgehenden Verdrängungseffekte auf die kleineren Handels- und Dienstleistungsnutzungen negativ auswirken. Ihnen ist auch eigen, dass sie eine auch Lärmbelästigung der Funktion „Wohnen“ durch den Zu- und Abfahrtsverkehr außerhalb der allgemeinen Geschäftszeiten bewirken.

Da mitunter ähnliche Lärmbelästigungen auch durch die im Kerngebiet sonst allgemein zulässigen, hier im Geltungsbereich jedoch nur ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie andere Vergnügungsstätten, z. B. mit Musikdarbietungen, entstehen, sind diese Nutzungsarten nur ausnahmsweise zulässig.

Um die Attraktivität der Altstadt - auch als Wohnquartier - nachhaltig zu erhöhen, sind darüber hinaus begleitende Maßnahmen erforderlich. Zu der Verbesserung der individuellen Wohnverhältnisse gehören vor allem die Reduzierung des hohen Verkehrsaufkommens, Vermeidung der Konzentration von Gewerbebetrieben und Schaffung von nutzba-

ren Freiflächen im unmittelbaren Wohnumfeld sowie die Unterbringung zumindest eines Teiles des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen.

Die hohe Verkehrsbelastung der Altstadt führte zur Erarbeitung eines neuen Verkehrskonzeptes für die Altstadt, das für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-195 die Ausweisung von Fußgängerbereichen vorsieht.

Den Besuchern der Altstadt sowie den Mietern stehen allerdings in den im Zuge der Stadterneuerung errichteten Parkhäusern am Altstädter Ring und am Stabholzgarten ca. 670 Stellplätze zur Verfügung. Diese Stellplatzanlagen liegen in einer für den Fußgänger zumutbaren Entfernung von maximal 150 m bis 250 m zum Geltungsbereich.

Gleichermaßen problemlos ist die Erreichbarkeit des Planbereichs durch öffentliche Verkehrsmittel, auf Grund insbesondere von 2 U-Bahnhöfen in 200 m, 1 S-, Regional- und Fernbahnhof in 400 m sowie von 4 Bushaltestellen in 100 bis 250 m Entfernung.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-195 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, insbesondere unter anderem Instandsetzung und Modernisierung vorhandener erhaltenswerter Gebäude, sind inzwischen abgeschlossen.

Die Realisierung und Sicherung der Gemeinschaftsfreifläche im Blockinnenbereich erfolgte zwischenzeitlich auf der Grundlage öffentlich-rechtlicher Verträge zwischen dem Land Berlin und den betroffenen Grundstückseigentümern. Den Eigentümern und den Mietern der begünstigten Grundstücke steht danach die Gemeinschaftsanlage als Spiel- und Bewegungsfläche zur Verfügung. Der Durchgang zum Blockinnenbereich liegt auf dem Grundstück Charlottenstraße 12. Die Festsetzung der Gemeinschaftsfreifläche ist aus bauordnungsrechtlichen Gründen notwendig, da der erforderliche Freiflächennachweis nicht auf allen Grundstücken erbracht werden kann.

Eine rückwärtige Belieferung der Gewerbebetriebe ist im Hinblick auf die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung und der Gemeinschaftsfreifläche ausgeschlossen. Die kleinteilige Gewerbestruktur des Blockes ermöglicht zudem eine zufriedenstellende Belieferung über die Fußgängerbereiche.

Ein Teil der Vorhaben auf den Baugrundstücken, so die Wieder- und Neuherstellung von Gebäuden auf den Grundstücken Marktstraße 7, 8-9, 10 und 11, Charlottenstraße 12-13 (ehemals 12-13A) und Carl-Schurz-Straße 28/36, konnten auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs VIII-195 in Anwendung des § 33 Bundesbaugesetzes (BBauG) (Planreife) genehmigt und bereits durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan VIII-195 schafft die planungsrechtliche Grundlage zur baulichen Arrondierung des Blockes. Die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-195 ist jedoch auch erforderlich, um eine der wesentlichen Aufgaben der Sanierung - die Herstellung der Gemeinschaftsfreiflächen - aufgrund öffentlich-rechtlicher Regelungen sichern zu können.

Nach dem Stand der Planungsdurchführung kommt dem Bebauungsplan nun vorwiegend die Aufgabe zu, den inzwischen bestehenden städtebaulichen Zustand planungsrechtlich zu sichern, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung zu regeln, überholte festgesetzte Straßenflucht- bzw. -begrenzungslinien, Baugrenzen und Baulinien aufzuheben und der Planung entsprechende Baugrenzen und Baulinien festzusetzen und die Festsetzungen auf Dauer zu sichern.

Die Wohnhäuser Marktstraße 7 und 11 wurden als Baudenkmäler am 17. April 1986 mit Wirkung vom 20. Februar 1983 beziehungsweise 29. November 1983 in das Baudenkmalsbuch eingetragen (ABl. 1986 S. 715 und 716) und sind in der aktuellen Denkmalschutzliste eingetragen; sie konnten inzwischen detailgenau saniert werden.

Das Büro- und Geschäftshaus Markt 1 - 1 A, Carl-Schurz-Straße 38 und Marktstraße 5-6 ist ebenfalls in der aktuellen Denkmalschutzliste als Baudenkmal eingetragen.

Der Bebauungsplan VIII-2 setzte für den vom Geltungsbereich des Bebauungsplans VIII-195 betroffenen Bereich Geschäftsgebiet mit ein- bis fünfgeschossiger Bebauung fest. Die Bebauungspläne VIII-106 und VIII-135 setzten für Teilflächen des Kreuzungsbereichs Carl-Schurz-Straße / Charlottenstraße Straßenverkehrsfläche fest. Eine andere Teilfläche der Carl-Schurz-Straße lag nach dem Baunutzungsplan im gemischten Gebiet, Baustufe IV/3, dessen übergeleitete Festsetzungen jedoch nur für Baugrundstücke gelten. Für die Carl-Schurz-Straße galt die förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinie vom 8. Oktober 1896.

U. a. auch für den Geltungsbereich hat das Bezirksamt Spandau am 29. April 1986, geändert am 18. November 1986, die Aufstellung des Bebauungsplanes VIII-B 5 beschlossen (ABl. Nr. 11 vom 24.02.1989, S. 561), der eine Regelung über die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und Spielhallen festsetzen sollte. Die gleiche Regelung ist mit dem Deckblatt vom 1. November 1989 in den Bebauungsplan VIII-195 aufgenommen worden; insofern ist die Aufstellungsabsicht des Bebauungsplans VIII-B 5 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VIII-195 als überholt anzusehen.

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) stellt den Planbereich als

gemischte Baufläche, M 1, mit Einzelhandelskonzentration dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Der Bebauungsplan VIII-195 dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung; er berücksichtigt im besonderen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange der - vor allem mittelständisch strukturierten - Wirtschaft, insbesondere im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

II. Inhalt des Planes

Aufgrund § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (aktuelle Fassung) in Verbindung mit § 233 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 in Verbindung mit § 233 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 wird § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976, zuletzt geändert durch die Beschleunigungsnovelle vom 6. Juli 1979 für den Inhalt des Planes und die Begründung angewendet. In Verbindung hiermit wird die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 angewendet, da zur Geltungszeit dieser der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt wurde. Gemäß § 243 Abs. 2 BauGB wird die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung weiter angewendet.

In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan - Gemischte Baufläche, M 1, mit Einzelhandelskonzentration - setzt der Bebauungsplan für die Baugrundstücke fest:

1. als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet (MK) - eingeschränkt durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 - für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücke zwischen Markt, Marktstraße, Charlottenstraße und Carl-Schurz-Straße,
2. zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Grundfläche der baulichen Anlagen (Baukörperausweisung) in Verbindung mit der Angabe der zwingenden oder zulässigen Vollgeschosszahl mit zum Teil zusätzlicher Bestimmung der zulässigen Geschossfläche:
 - a) für das Grundstück Markt 1-1 A/ Carl-Schurz-Straße 38/ Marktstraße 5-6: ein, drei, vier und sechs zulässige Vollgeschosse und abweichend davon für Gebäudeteile nahe der Carl-Schurz-Straße zwingend vier bzw. fünf Vollgeschosse;

- b) für das Grundstück Marktstraße 7: drei zulässige Vollgeschosse bei einer zulässigen Geschossfläche von 300 m²;
- c) für das Grundstück Marktstraße 8-9: zwei zulässige Vollgeschosse bei einer zulässigen Geschossfläche von 310 m²;
- d) für das Grundstück Marktstraße 10: zwei Vollgeschosse, zwingend, bei einer zulässigen Geschossfläche von 150 m²;
- e) für das Grundstück Marktstraße 11: zwei Vollgeschosse, zwingend, bei einer zulässigen Geschossfläche von 156 m²;
- f) für eine Teilfläche des Grundstücks Charlottenstraße 12 zwei Vollgeschosse, zwingend, bei einer zulässigen Geschossfläche von 815 m²;
- g) für das Grundstück Charlottenstraße 13: zwei Vollgeschosse zwingend;
- h) für das Grundstück Carl-Schurz-Straße 28: drei Vollgeschosse, zwingend, bei einer zulässigen Geschossfläche von 850 m²;
- i) für das Grundstück Carl-Schurz-Straße 30: drei Vollgeschosse, zwingend, bei einer zulässigen Geschossfläche von 320 m²;
- j) für die Grundstücke Carl-Schurz-Straße 32, 34 und 36: drei Vollgeschosse, zwingend, bei einer gemeinsamen höchst zulässigen Geschossfläche von 1 195 m², die auch für das zulässige Dachgeschoss gilt.

Die unterschiedlichen Maße ergeben sich aus den unterschiedlichen Grundstücksgrößen unter Berücksichtigung des erhaltenswerten bzw. denkmalgeschützten Bestandes bzw. der abgestimmten (inzwischen verwirklichten) Sanierungsziele.

3. die überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung der Grundflächen der baulichen Anlagen (Baukörperausweisung) durch straßenseitige Baulinien und rückwärtige Baugrenzen, zum Teil auch seitliche Baugrenzen zur Abgrenzung verschieden hoher Baukörper entsprechend Bestand (insbesondere beim nördlichen Grundstück) und Planung,
4. durch Baugrenzen die abweichende überbaubare Grundstücksfläche für das zwingende 2. bis 3. Vollgeschoss auf den Grundstücken Carl-Schurz-Straße 32/36 sowie für das zwingende 2. Vollgeschoss über dem Hofdurchgang auf dem Grundstück Charlottenstraße 12 - 13,
5. aus gestalterischen Gründen die Dachform Satteldach mit Ausweisung der Firstrichtung längs zur Verkehrsfläche mit Ausnahme des Grundstücks Carl-Schurz-Straße 38, Markt 1-1 A und Marktstraße 5-6, auf dem unterschiedliche Dachformen (Walmdach, Flachdach, Pultdach, Satteldach) dem Bestand entsprechend festgesetzt wird.

Aus den Festsetzungen ergibt sich eine auf dem Block bezogene Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,8. Gemäß § 17 der anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung darf das Maß der baulichen Nutzung höchstens 1,6 bis 2,2 (je nach Zahl der Vollgeschosse 2, 3 bzw. 4 und 5, grundstücksbezogen) betragen. In Gebieten, die bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung – wie hier – überwiegend bebaut waren, können die Höchstwerte für die Geschossflächenzahl überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Überschreitung des zulässigen Nutzungsmaßes ist aus dem relativ schmalen Blockzuschnitt und – blockbezogen – aus der massiven Bebauung am Markt (Geschossflächenzahl ca. 3,6), die allein schon aus Denkmalschutz-Belangen zu erhalten ist, zu rechtfertigen. Dies ergibt sich aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation und daraus, dass eines der grundsätzlichen Ziele der Sanierung, nämlich die Wiederherstellung der Blockrandbebauung und damit die Neuordnung des Planbereichs, nur mit einer Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO (1977) zulässigen Geschossflächenzahlen zu verwirklichen ist. Entgegenstehende sonstige öffentliche Belange sind nicht zu erkennen.

Bei Anwendung der aktuell geltenden Baunutzungsverordnung (1990) wären dagegen keine Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung zu erkennen.

Mit den Festsetzungen soll eine kleinteilige, altstadttypische Bebauung entsprechend den Sanierungszielen für ein attraktives, zentrales Wohn- und Geschäftsgebiet gesichert werden. Mit der teilweisen Festsetzung einer zulässigen Geschossfläche soll die Anlage von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen (i. d. R. in Dachgeschossen) ermöglicht und langfristig gesichert werden.

Durch textliche Festsetzungen - zum Zeitpunkt der Planerarbeitung bzw. öffentlichen Auslegung wurde anstelle dieses Begriffs der Begriff „Planergänzungsbestimmungen“ benutzt, der sowohl textliche Festsetzungen als auch nachrichtliche Übernahmen und Hinweise beinhaltete - werden darüber hinaus folgende Regelungen getroffen:

1. Die textliche Festsetzung Nr. 1 regelt, dass im Kerngebiet die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Damit wird auch die ausnahmsweise zulässige Errichtung von Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss ist in Anbetracht der städtebaulichen Struktur des Plangebiets sowie der Erschließung des Blocks über die Fußgängerzone erforderlich.
Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 1 Nr.

5 BauNVO) sind bereits durch den generellen Ausschluss von Stellplätzen und Garagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4) ausgeschlossen. Tankstellen sind Am Rande und außerhalb der Altstadt verbleiben genügend Standorte, auf denen die Einrichtung von Tankstellen nicht ausgeschlossen ist.

2. Die textliche Festsetzung Nr. 2 regelt, dass im Kerngebiet Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden können, und zwar nur im ersten und zweiten Vollgeschoss und in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schau- stellung von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- und Film- vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.

Diese Regelungen sind erforderlich, um zu verhindern, dass Spielhallen und ähnli- che Einrichtungen, aber auch bestimmte gastronomische Betriebe, die vorhande- nen kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus dem Geltungs- bereich des Bebauungsplanes VIII-195 verdrängen oder deren Ansiedlung durch hohe Mietpreisforderungen vereiteln, so dass das Niveau der Geschäftsstraßen absinkt und die städtebaulich wünschenswerte Nutzungsvielfalt ausbleibt.

Gleichzeitig soll ein Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der Wohnnutzung in der Altstadt geleistet werden bzw. dafür gesorgt werden können, dass Störungen der Wohnnutzung durch gastronomische Betriebe und Vergnügungsstätten vermeiden werden können.

Eine direkte Verdrängung und die indirekt wirkenden Nachbarschaftseffekte zu Lasten der traditionellen Nutzungen, wie insbesondere des der Versorgung der Bevölkerung dienenden Fachhandels, würde die Struktur und das Erscheinungs- bild der Altstadt nachteilig verändern. Die Funktion und die Lebendigkeit des Ge- bietes kann jedoch durch die Anwendung der in dieser textlichen Festsetzung ent- haltenen Steuerungsmöglichkeit bewahrt werden, so dass auch die (ursprüngli- chen) Sanierungsziele gesichert sind.

Den Betreibern von Spielhallen verbleiben im Gebiet der Altstadt, zum Beispiel an der Carl-Schurz- und Mauerstraße, noch genügend Standorte, an denen unter Be- achtung des Planungsrechts entsprechende Nutzungen zugelassen werden kön- nen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets wird durch die nur ausnahms- weise Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten und den Ausschluss von Spielhallen und Einrichtungen für die Schau- stellung von Personen nicht in Frage gestellt, weil derartige Betriebe, auf die im Kerngebiet all- gemein zulässigen Nutzungen bezogen, nur einen schmalen Ausschnitt aus dem möglichen Spektrum bilden.

3. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 sind im Kerngebiet mit Ausnahme des Grundstücks Markt 1-1A, Carl-Schurz-Straße 38, und Marktstraße 5-6 in den baulichen Anlagen oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig. Damit soll erreicht werden, dass die (noch) vorhandenen Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans VIII-195 erhalten bleiben und auch künftig - im Sinne der Sanierungsziele - Wohnungen im Baublock errichtet werden können. Der Charakter des Kerngebietes bleibt auch bei einer allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen in den Obergeschossen der zwei- bis dreigeschossigen Bebauung gewahrt. Ausgenommen von dieser Regelung ist das Grundstück Carl-Schurz-Straße 38, Markt 1-1A und Marktstraße 5-6, weil hier insgesamt gewerbliche Nutzung vorhanden ist und beibehalten werden soll.

4. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Stellplätze und Garagen unzulässig.
 Im Hinblick auf die den Block umgebenden Fußgängerbereiche und der in lediglich geringem Umfang im Blockinnenbereich zur Verfügung stehenden Freiflächen sowie des planerischen Ziels, auch Wohnnutzung im Planbereich zu ermöglichen, war der Ausschluss von Stellplätzen und Garagen geboten. Auch innerhalb der Baukörper sollen dem Sanierungsziel entsprechend keine Garagengeschosse errichtet werden. Dies hätte nämlich eine Einschränkung der Ladenzonen - damit einhergehend eine Reduzierung der Attraktivität des innerstädtischen Bereichs - zur Folge.

5. Durch textliche Festsetzung Nr. 5 ist geregelt, dass im Kerngebiet eine Dachneigung von 45° und 60° einzuhalten ist. Mit dieser Regelung werden im Interesse der Erhaltung des Stadtbildes zu steile und zu flache Dächer dieser Art ausgeschlossen.

6. Die textliche Festsetzung Nr. 6 stellt klar, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist: Etwaige Linien innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (z.B. Grenzen zwischen Gehweg und Fahrbahn sind Eintragungen des damaligen Bestands (zum Zeitpunkt der Planunterlagenherstellung vor der ersten öffentlichen Auslegung) und stellen keine Festsetzungen der Straßengestaltung dar.

7. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird die nördliche Straßenbegrenzungslinie für die Charlottenstraße als Ersatz für die durch diesen Bebauungsplan aufgehobene durch den Bebauungsplan VIII-2 vom 10. Juli 1954 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie.

8. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 ist die Fläche E mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Marktstraße 7-11, Charlottenstraße 12-13 und Carl-Schurz-Straße 28/36 zu belasten. Dadurch wird die Erschließung der im Blockinnenbereich gelegenen Fläche für eine Gemeinschaftsanlage durch die auf dem Grundstück Charlottenstraße 12 festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung E gesichert.

9. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke Marktstraße 7-11, Charlottenstraße 12-13 und Carl-Schurz-Straße 28/36 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Freizeit- und Bewegungsfläche für Erwachsene mit Kinderspielflächen sowie Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen) zugunsten der genannten Grundstücke. Innerhalb dieser Fläche sind Einfriedungen unzulässig.
 Da auf Grund der relativ kleinen Grundstückszuschnitte eine den heutigen Ansprüchen entsprechende Freiflächengestaltung kaum möglich gewesen wäre und demgegenüber bei einer Zusammenfassung der Grundstücke eine weniger flächenintensive, attraktive Anlage geschaffen wird, wurden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus städtebaulichen Gründen als Gemeinschaftsanlage zugunsten der Grundstücke Marktstraße 7-11, Charlottenstraße 12-13 und Carl-Schurz-Straße 28/36 festgesetzt. Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung des Gebäudes auf dem Grundstück Carl-Schurz-Straße 38, Markt 1-1A und Marktstraße 5-6 und die unzureichenden Abstandflächen zwischen den Bauteilen wird die verbleibende nicht überbaubare Grundstücksfläche nicht in die Gemeinschaftsanlage einbezogen und als Wirtschaftsfläche belassen.

10. Die textliche Festsetzung Nr. 10 regelt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) nur in Höhe des ersten Vollgeschosses zulässig, bewegliche, blinkende und an- und abschwellige Leuchtwerbung sowie Werbeanlagen auf Dächern unzulässig und sonstige Werbeanlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses nur ausnahmsweise zulässig sind.
 Diese Regelung wurde mit Rücksicht auf das erhaltenswerte Stadtbild getroffen, auch um die mit der von den Anlagen der Außenwerbung ausgehenden Belästigungen gering zu halten. Durch die Möglichkeit, im Einzelfall auch oberhalb der Erdgeschosszone Werbeanlagen ausnahmsweise zuzulassen, verbleibt den Gewerbetreibenden ein ausreichender Gestaltungsspielraum.

11. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11 treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des -

zum Zeitpunkt der ersten öffentlichen Auslegung geltenden - Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 bezeichneten Art außer Kraft. Damit werden die diesem Bebauungsplan entgegenstehenden Festsetzungen bzw. Planergänzungsbestimmungen des Bebauungsplans VIII-2 aufgehoben. Aus formalrechtlichen Gründen bzw. auf Grund der Anwendung der Überleitungsvorschriften muss sich diese Festsetzung auf die zur ersten öffentlichen Auslegung geltende Fassung des Baugesetzbuches, hier das Bundesbaugesetz als unmittelbarer Vorläufer beziehen. Eine Umstellung auf spätere Fassungen ist hier nicht erforderlich, da ja ältere Pläne und Festsetzungen aufgehoben werden sollen.

Die Planergänzungsbestimmungen 2 und 3 des Bebauungsplans VIII-2 werden gesondert aufgeführt, da sie ihre Rechtsgrundlage in Vorgängerrechtsvorschriften des damaligen Bundesbaugesetzes hatten.

Auf Grund der Festsetzung des Bebauungsplans VIII-195 – sowie in Folge der vorhergehenden Festsetzungen der Bebauungspläne VIII-106, VIII-190 und VIII-194 - gilt der Bebauungsplan VIII-2 nur noch für Teilflächen der Breite Straße und Charlottenstraße (jeweils im Anschluss an den Bebauungsplan VIII-194).

Für die Marktstraße und den im Planbereich liegenden Abschnitt der Carl-Schurz-Straße wird Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" unter Aufhebung der bisher bestehenden Straßenbegrenzungs- bzw. -fluchtlinien festgesetzt. Die Darstellung folgt der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Planzeichenverordnung und entspricht der heutigen Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich".

Nachrichtlich übernommen werden die Baudenkmale Markt 1-1A/ Carl-Schurz-Straße 38/ Marktstraße 5-6 sowie Marktstraße 7 und 11.

Auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (1987) keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die in dem Gebiet wohnenden bzw. arbeitenden Menschen sind im Rahmen der durchgeführten Sanierung beachtet und behandelt worden. Die städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist weitgehend abgeschlossen.

Gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergeben sich keine negativen Auswirkungen für die Umwelt. Aus der dem Bebauungsplan VIII-195 entsprechenden Bebauung und Nutzung der Fläche und nach der durchgeführten Sanierung und der Entkernung des Blockinnenbereichs wird neben deutlich besseren Wohnverhältnissen durch die Zusammenfassung der Freiflächen vor allem die Belüftungssituation im Baublock günstig beeinflusst.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine planungsrechtliche Zulässigkeit eröffnet, die über den bisher zulässigen planungsrechtlichen Versiegelungsgrad hinausgeht. Somit sind gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und Regelungen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne des hier anzuwendenden § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (1987) erfordern.

IV. Verfahren

Das Bezirksamt Spandau von Berlin fasste am 5. März 1979 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans VIII-195 gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluss des Bezirksamtes Spandau von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) am 23. März 1979 im Amtsblatt für Berlin 1979 S. 616 bekannt gemacht.

Die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebietes ist mit den Betroffenen entsprechend den Vorschriften des § 9 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes (StBaufG) am 20. Oktober 1978 erörtert worden. Die aufgrund des Erörterungsergebnisses erforderlichen Änderungen des Bebauungsplanes sind veranlasst worden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) fand in der Zeit vom 2. April bis 2. Mai 1979 statt. Zusätzlich wurde im Rahmen dieser frühzeitigen Bürgerbeteiligung und nach § 9 des Städtebauförderungsgesetzes (StBaufG) am 29. März 1979 eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt.

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 am 26.

September 1979 erfolgt, woraus sich Bedarf geringfügiger Änderungen ergab. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlasst.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 18. März 1981 zugestimmt.

Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) hat der Entwurf des Bebauungsplans nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 5. Juni 1981 (Seite 1041) in der Zeit vom 15. Juni bis einschließlich 15. Juli 1981 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

In der Folgezeit ergaben sich Änderungen für das Grundstück Marktstraße 10, da der Landeskonservator auf Grund eines Gutachtens für das auf diesem Grundstück stehende Gebäude den Erhaltungsvermerk zurückgezogen und es zum Abriss freigegeben hatte. Es wurden nunmehr für eine Neubebauung zwingend zwei Geschosse ausgewiesen, die zulässige Geschossfläche für das in Rede stehende Grundstück von 580 m² auf 605 m² erhöht und die überbaubare Grundstücksfläche durch Verlegung der rückwärtigen Baugrenze erweitert.

Die Änderungen fanden im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 20. September 1982 ihren Niederschlag, für das gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden konnte, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Bedenken und Anregungen zu den Änderungen des Entwurfes zum Bebauungsplan VIII-195 wurden vorgebracht vom Eigentümer des Grundstücks Carl-Schurz-Straße 30. Als Begründung wurde ausgeführt, dass der Verzicht auf die Erhaltung des Hauses auf dem Grundstück Marktstraße 10 in seiner Folgewirkung (Änderung der Festsetzungen) eine Entwertung der vorhandenen Altbausubstanz bedeute. Darüber hinaus hat der Eigentümer erneut eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs VIII-195 gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG) gefordert, da seines Erachtens die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs einen grundsätzlichen Eingriff in den Charakter des Plangebiets darstelle.

Den Bedenken und Anregungen konnte jedoch nicht gefolgt werden, da sich zum einen aus dem vom Landeskonservator in Auftrag gegebenen Gutachten ergab, dass die Bausubstanz des Hauses Marktstraße 10 nicht erhalten werden konnte und zum anderen wegen des kleinteiligen Maßstabs der geplanten Neubebauung die Grundzüge der

Planung nicht berührt werden, was allein die geforderte erneute Auslegung gerechtfertigt hätte.

Der von den Sanierungsgremien und vom Landeskonservator befürwortete Abriss dieses Gebäudes wurde nach sorgfältiger Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange im Februar 1983 durchgeführt; der Abriss ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen.

Nach Änderung des Bebauungsplanentwurfs wurde für ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Marktstraße 10 im Juli 1983 die Planreife nach § 33 Bundesbaugesetz (BBauG) erklärt.

Eine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfs VIII-195 ergab sich aus dem Erfordernis, die zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen der baulichen Substanz im Hinblick auf geänderte Maße der baulichen Nutzung zu erfassen:

So wurde das teilweise durch Kriegseinwirkung in Teilen zerstörte Gebäude auf dem Grundstück Markt 1 - 1 A Ecke Carl-Schurz-Straße 38 und Ecke Marktstraße 5 - 6 entsprechend den denkmalpflegerischen Vorgaben wiederhergestellt, was zu Änderungen der Ausweisungen einiger Baugrenzen und Dachformen führte.

Durch Neubauvorhaben auf den Grundstücken Marktstraße 7, 10 und 11 sowie Charlottenstraße 12 und 13 und Carl-Schurz-Straße 28 Ecke Charlottenstraße 13 A sowie Carl-Schurz-Straße 32, 34 und 36 ergab sich eine Konkretisierung der Planung hinsichtlich der zulässigen Geschossflächen mit entsprechenden Möglichkeiten für einen Dachgeschossausbau und die Anpassung einiger Baugrenzen.

Im Deckblatt vom 1. November 1989 sind veränderte Planungsvorstellungen, insbesondere zu zulässigen Geschossflächen, Dachformen und Baugrenzen für Obergeschosse, berücksichtigt, sowie zwei textliche Festsetzungen (seinerzeit als Planergänzungsbestimmungen bezeichnet) zur Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie Spielhallen bzw. zu Werbeanlagen aufgenommen worden. Ferner sind in Anpassung an die Aufhebung des Städtebauförderungsgesetzes redaktionelle Änderungen vorgenommen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes VIII-195 hat mit beiden Deckblättern nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 2. Februar 1990 (Seite 176/ 177) gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit Abs. 3 in der Zeit vom 12. Februar 1990 bis einschließlich 12. März 1990 erneut öffentlich ausgelegt. Bedenken und Anregungen wurden dabei nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Entwurf des Bebauungsplanes VIII-195 mit Deckblättern vom 20. September 1982 und vom 1. November 1989 am 25. April 1990 erneut zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr für die Festsetzung des Bebauungsplanes folgt aus Artikel XI Abs. 1 des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreformgesetz) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241) in Anwendung der geltenden Überleitungsvorschriften (§ 233 i.V. mit § 244 des Baugesetzbuchs (BauGB) und § 36 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch).

Im Rahmen des Festsetzungsverfahrens hat sich die Notwendigkeit einiger redaktioneller Änderungen - insbesondere zur Anpassung an veränderte Gegebenheiten (Grundstücksnummerierung, Denkmalschutzeintragung, Aufhebung Sanierungsverordnung, Änderung gesetzlicher Grundlagen) - ergeben.

B. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824 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),

in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076),

in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265),

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

in Verbindung mit der Fassung der BauNVO vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), in der bis zum Inkrafttreten des Verwaltungsreformgesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241) geltenden Fassung in Verbindung mit dem Verwaltungsre-

formgesetz

in Verbindung mit der Fassung des AGBauGB vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730

Während des Aufstellungsverfahrens sind auch die folgenden Gesetze und Rechtsvorschriften (inzwischen bzw. bei Abschluss des Verfahrens außer Kraft) angewandt worden:

Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz - StBauFG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. November 1984 (BGBl. I S. 1321)

in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Städtebauförderungsgesetzes vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), geändert durch Gesetz vom 24. März 1983 (GVBl. S. 582) und der Dritten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 10. Februar 1978 (GVBl. S. 837, 1851), geändert durch Erste Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 1. November 1988 (GVBl. S. 2184), aufgehoben durch Dritte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten am 12. Mai 1998 (GVBl. S. 107).

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Nicht abschätzbar, weil der Inhalt des Bebauungsplans eine Angebotsplanung ist und die Umsetzung der planerischen Festsetzungen der Entscheidung der jeweiligen Eigentümer obliegt.

D. Gesamtkosten:

wie zu C.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine, da Sanierung und Herstellung der Fußgängerbereiche bereits in den 80er Jahren abgeschlossen wurden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Keine.

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. – III. Auswirkungen des Bebauungsplans bzw. II. Inhalt des Planes -.

Gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergeben sich keine negativen Auswirkungen für die Umwelt. Aus der dem Bebauungsplan VIII-195 entsprechenden Bebauung und Nutzung der Fläche und nach der durchgeführten Sanierung und der Entkernung des Blockinnenbereichs wird neben deutlich besseren Wohnverhältnissen durch die Zusammenfassung der Freiflächen vor allem die Belüftungssituation im Baublock günstig beeinflusst.

Gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und Regelungen sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich machen.

Berlin, den 31. Mai 2006

Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin für Stadtentwicklung

