

Der Senat von Berlin

BauWohn-II E 36-6142/VIII-202 a

Telefon: bei Durchwahl 867-49 66

intern (95) 49 66

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

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-202 a

im Bezirk Spandau

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

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-202 a im Bezirk Spandau

Vom 9. Mai 1994

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 4 Abs. 9 sowie mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VIII-202 a vom 21. Oktober 1982, mit Deckblatt vom 15. Januar 1990, für die Grundstücke Breite Straße 15 - 21, Fischerstraße 29 - 35 und Charlottenstraße 3 - 4 sowie für einen Abschnitt der Breite Straße im Bezirk Spandau wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Beschluß des Senats über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII/2 im Bezirk Spandau vom 10. Juli 1954 (ABl. S. 906) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

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

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs
bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

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 zu beginnen. Das Ergebnis der Untersuchungen hat Aufschluß über die Sanierungsbedürftigkeit der Spandauer Altstadt gegeben und zur förmlichen Festlegung unter anderem nahezu des gesamten Bereiches zwischen Havel, den Straßen Am Juliusturm und Altstädter Ring nördlich des Rathauses Spandau als Sanierungsgebiet geführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-202 a liegt im Bereich des durch die Dritte 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) förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Spandauer Altstadt.

Das Wohnhaus auf dem Grundstück Breite Straße 20 ist als Baudenkmal geschützt.

Die Bedeutung der Altstadt in Funktion und Nutzung als Zentrum für den Bezirk Spandau wurde in der Vergangenheit durch negative Tendenzen stark beeinträchtigt. Neben dem mittelalterlichen Straßennetz sind eine Anzahl historischer Gebäude aus unterschiedlichen Epochen und einige Baudenkmäler in besonders schlechtem baulichen Zustand

erhalten geblieben. Das historische Bild und das städtebauliche Gefüge der Altstadt waren durch die Kriegseinwirkungen und die Nachkriegsbautätigkeit erheblich verändert worden.

Die vorbereitenden Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsgesetz hatten deutlich gemacht, daß städtebauliche Mißstände, wie Benachteiligung der Wohnnutzung zugunsten von Gewerbe, Belastung des Wohnumfeldes durch Verkehr und schlechte Freiflächenversorgung, abgebaut werden müssen.

So war die Zahl der Bewohner infolge der baulichen und hygienischen Mißstände deutlich gesunken, wogegen die Zahl der Gewerbetreibenden beständig zunahm. Die Funktion der Altstadt als kulturelles und geschäftliches Zentrum mit gleichrangigem städtebaulichen Wohnen ging dabei verloren.

Dieser Entwicklung galt es Einhalt zu gebieten und durch lenkende Maßnahmen eine möglichst schnelle Reaktivierung der ehemaligen Altstadtfunktionen zu erreichen. Die Aufgaben der Sanierung der Spandauer Altstadt bestehen daher in der Wiederbelebung der Altstadt als Zentrum des Bezirkes, als Ort städtischen Wohnens und als kulturhistorische Stätte.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes VIII-202 a war die Notwendigkeit zur Schaffung der rechtlichen Grundlagen für die Durchsetzung der geplanten städtebaulichen Neuordnung im Rahmen der Altstadtsanierung und die planungsrechtliche Sicherung erhaltenswerter Bausubstanz in ihrem Bestand. Gleichzeitig galt es eine der Neuordnung entgegenstehende Festsetzung des durch Beschluß des Senats von Berlin vom 10. Juli 1954 (ABl. S. 906) festgesetzten Bebauungsplanes VIII/2 aufzuheben.

Eine Attraktivitätssteigerung der Altstadt als Wohnort und gleichzeitig als Geschäftszentrum des Bezirks Spandau soll durch eine Vielzahl abgestimmter Maßnahmen erreicht werden. Für den gesamten Bereich des Sanierungsgebietes sind unter anderem vorgesehen:

- a) Erweiterung des Wohnungsangebotes zugunsten von insgesamt etwa 2700 Einwohnern,
- b) eine Steigerung der Bruttogewerbeflächen,
- c) Erhaltung beziehungsweise Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses mit den engen Straßenquerschnitten,
- d) Modernisierung und Instandsetzungen vorhandener erhaltenswerter 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.

Mit der Ausweisung überbaubarer Flächen für die Neuerrichtung von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten und durch entsprechende Gliederung des Kerngebietes wird der Nachfrage nach Wohnungen im Altstadtgebiet Rechnung getragen. Hierdurch, aber auch durch die Einrichtung von Gaststätten, Kinos und Clubräumen für kulturelle und andere Aktivitäten, soll einer "Verödung" der Altstadt nach Geschäftsschluß entgegengewirkt werden.

Der Bebauungsplan VIII-202 a berücksichtigt diese Zielsetzungen, indem er im allgemeinen Wohngebiet die Grundflächen für mehrgeschossige bauliche Anlagen ausweist und im Kerngebiet in den baulichen Anlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohnungen für allgemein und im zweiten Vollgeschoß für ausnahmsweise zulässig erklärt, ohne das große Nutzungsspektrum des allgemeinen Wohngebietes und des Kerngebietes übermäßig einzuschränken. Wegen der Lagegunst des Gebietes für die im Kerngebiet nach § 7 Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen und typischen Handels- und Dienstleistungsbetriebe ist gleichwohl nicht zu befürchten, daß durch die weitgehende Allgemeinzulässigkeit von Wohnnutzung der Gebietscharakter verlorengehen könnte. Dem stehen auch die Vorschriften des § 15 der Baunutzungsverordnung entgegen.

Um die Ansiedlung wohnverträglicher und vor allem in der Altstadt erwünschter Branchen nicht zu gefährden, waren aus städtebaulicher Sicht allerdings störende Nutzungen, wie Spielhallen und die Schaustellung von Personen, im Geltungsbereich auszuschließen.

Um die Attraktivität der Altstadt - besonders als Wohnquartier - nachhaltig zu erhöhen, sind darüber hinaus begleitende Maßnahmen erforderlich. Zur Verbesserung der individuellen Wohnverhältnisse gehören vor allem die Reduzierung des hohen Verkehrsaufkommens, die Vermeidung der Konzentration von Gewerbebetrieben und die Sicherung von nutzbaren Freiflächen im unmittelbaren Wohnumfeld sowie die Unterbringung zumindest eines Teiles des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen.

Der Bebauungsplan VIII-202 a trägt dem Rechnung, indem er ebenerdige Stellplätze und Garagen, nicht aber Tiefgaragen ausschließt und den Blockinnenbereich weitgehend als Gemeinschaftsanlage sichert.

Die ursprünglich hohe Verkehrsbelastung der Altstadt führte zur Erarbeitung eines neuen Verkehrskonzeptes, das wesentliche Straßenflächen des mittelalterlichen Stadtgrundrisses als Fußgängerzonen vorsieht. Die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-202 a im Nordwesten begrenzende Straße galt es deshalb als Fußgängerbereich festzusetzen.

Die Belieferung der Gewerbebetriebe an der Breite Straße erfolgt bei einer großzügigen Regelung der Anlieferzeiten über diesen Fußgängerbereich.

Den Besuchern der Altstadt sowie den Mietern stehen in den im Zuge der Sanierung errichteten Parkhäusern am Altstädter Ring und am Stabholzgarten unentgeltlich ca. 670 Stellplätze zur Verfügung. Diese Stellplatzanlagen liegen in einer für den Fußgänger zumutbaren Entfernung von maximal 500 m.

Gleichermaßen problemlos ist die Erreichbarkeit der Altstadt durch öffentliche Verkehrsmittel, die ab 1984 durch die U-Bahn-Stationen "Altstadt Spandau" und "Rathaus Spandau" weiter verbessert wurde.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-202 a vorgesehenen Maßnahmen erstrecken sich unter anderem auf die Instandsetzung und Modernisierung vorhandener erhaltenswerter Gebäude; eine dabei erforderlich werdende Umsetzung von Mietern sollte nach den Sanierungszielen möglichst innerhalb des "Kiezes" der Altstadt erfolgen.

Der Abriß nicht erhaltenswerter Bausubstanz insbesondere im Blockinnenbereich ermöglicht die Schaffung von Freiflächen, die zum größten Teil als Gemeinschaftsanlage genutzt werden sollen, wobei für Mietausfall finanzielle Hilfen und Entschädigungen nach Maßgabe der städtebaurechtlichen Bestimmungen geleistet werden können.

Wenn die Bausubstanzuntersuchung eines Gebäudes höhere Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung als für seine Neuerrichtung ergab, wurde langfristig auch der Abriß von Vorderhäusern und deren Neubau im Maßstab der vorhandenen Bebauung drei- und viergeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß - für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Breite Straße 20 zweigeschossig mit ausbaubarem Dachgeschoß - geplant. Dabei wird durch Regelungen im Bebauungsplan, die sich auf die Dachform und die Dachneigung beziehen, die Anpassung der Neubauten an das historische Stadtbild gesichert.

Der Bebauungsplan VIII-202 a schafft die planungsrechtliche Grundlage zur baulichen Arrondierung des Blockes; die Festsetzung des Bebauungsplanes ist jedoch auch erforderlich, um eine der wesentlichen Aufgaben der Sanierung in diesem Bereich - die Herstellung von Gemeinschaftsfreiflächen - Zug um Zug öffentlich-rechtlich durchsetzen zu können, in Gänze zumindest langfristig.

Von den Eigentümern und den Mietern der begünstigten Grundstücke soll die Gemeinschaftsanlage im wesentlichen als Freizeit- und Bewegungsfläche für Erwachsene und für die Anlage von Kinderspielflächen genutzt werden.

Der Durchgang zum Blockinnenbereich befindet sich auf dem Grundstück Charlottenstraße 3.

Ein Teil der geplanten Vorhaben, so die Wieder- und Neubebauung und bauliche Veränderungen im Bereich der Grundstücke Breite Straße 15, 16, 17/Fischerstraße 35 und Charlottenstraße 3 - 4, konnten auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes VIII-202 in Anwendung des § 33 Bundesbaugesetz genehmigt und bereits durchgeführt werden.

Nach dem Stand der Planungsdurchführung kommt dem Bebauungsplan vorwiegend die Aufgabe zu, den inzwischen bestehenden städtebaulichen Zustand planungsrechtlich zu sichern, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung zu regeln, überholte festgesetzte Straßenbegrenzungslinien und förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien aufzuheben sowie der Planung entsprechende Baugrenzen und Baulinien festzusetzen.

Der Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischtes Gebiet der Baustufe IV/3 aus.

Der Bebauungsplan VIII/2 setzt für den vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-202 a betroffenen Bereich "öffentliche Straße" fest.

Der Flächennutzungsplan vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) stellt das Gelände als Kerngebiet mit einer mittleren blockbezogenen Geschoßflächenzahl bis 2,4 dar.

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

II. Verfahren

Das Bezirksamt Spandau von Berlin faßte am 4. September 1978 mit Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen vom 16. August 1978 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplans VIII-202 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes; der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1978 auf Seite 1672 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan umfaßte seinerzeit einen größeren Bereich als der Bebauungsplan VIII-202 a, und zwar das Gelände zwischen Breite Straße, Wasserstraße, Fischerstraße und Charlottenstraße sowie einen Abschnitt der Breite Straße.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 2. Oktober bis einschließlich 2. November 1978 statt.

Parallel dazu ist die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebietes mit den Betroffenen aufgrund des § 9 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes am 20. Oktober 1978 erörtert worden.

Das Ergebnis der Bürger- und Betroffenenbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Spandau hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 16. Februar 1983 gemäß § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes zugestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 18. März 1983 Seite 381 in der Zeit vom 18. April bis einschließlich 18. Mai 1983 gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegt.

Bedenken zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht von:

1. dem Eigentümer des Grundstücks Breite Straße 17/Fischerstraße 35, der sich gegen einen im Vorentwurf zum Bebauungsplan vorgesehenen vollständigen Abriß des dreigeschossigen Seitenflügels seines Hauses aussprach. Er berief sich darauf, daß ihm vor Kauf des Grundstücks durch das Bezirksamt zugesagt worden sei, daß im Rahmen der Sanierung nur die beiden oberen Vollgeschosse dieses Seitenflügels abgetragen werden müssen;
2. von den Eigentümern des Grundstücks Breite Straße 19, vertreten durch einen Rechtsanwalt, gegen den Abriß der zwei- und drei- (vier)geschossigen rückwärtigen Bebauung. Sie führe, so wurde ausgeführt, zum Wegfall von Wohnraum der Eigentümer und von Mietwohnraum und damit auch zu wirtschaftlichen Nachteilen.

Die Bedenken zu 1. waren unbegründet, weil der Bebauungsplan in der ausgelegten Fassung bereits den Fortbestand des Seitenflügels mit einem Geschosß durch Ausweisung der Grundfläche dieser baulichen Anlage mit einem zulässigen Vollgeschosß berücksichtigte.

Den Bedenken zu 2. konnte nicht gefolgt werden, da das Grundstück in diesem Fall hundertprozentig überbaubar bliebe, was den Zielsetzungen der Sanierung widerspricht. Die rückwärtige Teilfläche des in Rede stehenden Grundstücks soll zudem ebenso wie die Freifläche des benachbarten Grundstücks Breite Straße 18 und die Freiflächen fast aller übrigen Grundstücke des Bebauungsplanbereiches in die Gemeinschaftsanlage nach Planergänzungsbestimmung 11 einbezogen werden, um dem gemeinschaftlich zu nutzenden Innenhof eine ausreichende Größe und zweckmäßige Abgrenzung zu geben. Die Nicht-einbeziehung der rückwärtigen bis zu viergeschossigen Bebauung in die Gemeinschaftsanlage würde deren Wert erheblich und damit städtebaulich in nicht zu vertretender Weise minimieren.

Das bis zu viergeschossige rückwärtige Gebäude genießt Bestandschutz. An einen kurzfristigen Abriß der auch Wohnzwecken dienenden Bebauung ist zur Zeit wegen der bestehenden Wohnungsnot nicht gedacht. Auf Dauer läßt sich eine volle Bebaubarkeit des genannten Grundstücks unter dem Aspekt sinnvoller städtebaulicher Neuordnung allerdings nicht rechtfertigen, auch wenn es zu einem Kerngebiet gehört.

Langfristig muß der Abriß der in Rede stehenden Bausubstanz und der damit verbundene Eingriff in privates Eigentum von den betroffenen Eigentümern im Interesse der notwendigen Stadtreparatur und unter Berücksichtigung der Sanierungsziele letztlich hingenommen werden, auch wenn sich daraus für sie wirtschaftliche Nachteile ergeben.

Zur Beschleunigung der Festsetzung des südlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes VIII-202 hat das Bezirksamt Spandau von Berlin am 30. April 1990 den Beschluß über eine Teilung des Geltungsbereiches, des Bebauungsplanes VIII-202 gefaßt und beschlossen, für die Teilbereiche Bebauungspläne mit den Bezeichnungen VIII-202 a und VIII-202 b "aufzustellen".

Der Bebauungsplan VIII-202 a umfaßt die Grundstücke Breite Straße 15 - 21, Fischerstraße 29 - 35, Charlottenstraße 3 - 4 sowie einen Abschnitt der Breite Straße im Bezirk Spandau. Der Beschluß wurde im Amtsblatt für Berlin 1990 auf Seite 1139 bekanntgemacht.

Die Verfahrensweiterführung (keine Neueinleitung!) wurde zunächst auf den Bebauungsplanbereich VIII-202 a beschränkt, um möglichst schnell die Rechtsgrundlage für die Durchsetzung des Sanierungsziels der Blockrandschließung an der Fischerstraße zu schaffen. Dies war unter dem Gesichtspunkt der Problembewältigung unbedenklich.

Die Bereichsänderung und Änderungen des Bebauungsplaninhaltes fanden im Deckblatt vom 15. Januar 1990 Berücksichtigung.

Der so überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes VIII-202 a hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 14. September 1990 Seite 1705 in der Zeit vom 24. September bis einschließlich 23. Oktober 1990 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs erneut öffentlich ausgelegt.

Während des Zeitpunkts der zweiten öffentlichen Auslegung haben zehn Bürger Einsicht in den Bebauungsplanentwurf VIII-202 a genommen. Bedenken und Anregungen wurden

- a) mit dem Eigentümer des Grundstücks Breite Straße 17/Fischerstraße 35 vor Ort diskutiert. Seine Bedenken richteten sich gegen die Einbeziehung der Hoffläche seines Grundstücks in die Gemeinschaftsanlage. Dadurch - so wurde ausgeführt - werde die Belieferung seines Zentrallagers im Gebäude Breite Straße 17 über eine vom ihm geplante Durchfahrt im Gebäude Fischerstraße 35 gefährdet. Das Grundstück Breite Straße 17/Fischerstraße 35 dürfe durch fremde Personen nicht betreten werden, um das Speditionsgut vor unzulässigem Zugriff zu schützen und um Dritte vor Schaden durch Speditionsgut, abgestellte Paletten und Verpackungsmaterial zu bewahren;
- b) von mehreren Bürgern hinsichtlich zweier Bäume auf dem Grundstück Breite Straße 18. Es wurde gefordert, diese als Kernstück der Hofbegrünung planungsrechtlich zu sichern;
- c) von einer Bürgerin dahingehend geäußert, die Charlottenstraße in eine verkehrsberuhigte Zone umzugestalten, zumindest durch Verkehrsumleitung vom Durchgangsverkehr zu befreien.

Den Bedenken zu a) konnte nicht gefolgt werden. Bei Abwägung der unterschiedlichen Interessen kommt dem Belang der Sicherung eines ausreichend großen gemeinschaftlich zu nutzenden Hofraumes, der speziell der Freizeitnutzung und dem Kinderspiel dienen, aber auch

für Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen Verwendung finden soll, ein größeres Gewicht zu, als dem privaten Interesse an einer ungestörten eigenständigen Verwendung der Hofffläche des in Rede stehenden Grundstücks für die Anlieferung von Waren. Es wird im Rahmen der Planungsdurchführung zu klären sein, ob die Belieferung unabweisbar von der Fischerstraße aus erfolgen muß, zumal sich auch im Hause Breite Straße 17 ein Durchgang befindet und wie die Belieferung organisiert werden kann, um Gefährdungen für die Begünstigten der Gemeinschaftsanlage zu minimieren beziehungsweise auszuschließen und um den Empfänger der Waren vor Schaden zu bewahren. Der Eigentümer des in Rede stehenden Grundstücks hat im übrigen im Rahmen einer Planreifeerklärung im Jahre 1983 für sich und seine Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes VIII-202 anerkannt, die auch in der Entwurfsfassung vom 21. Oktober 1983 eine Einbeziehung der Hofffläche dieses Grundstücks in die jetzt beanstandete Gemeinschaftsanlage zum Inhalt hatten und damit auch den Ausschluß von Einfriedungen.

Die Anregung zu b) war unbegründet, da die Bäume bereits im Deckblatt vom 15. Januar 1990 als "zu erhaltende Bäume" ausgewiesen waren. Der Bebauungsplan trägt dem Begehren der Bürger mithin Rechnung.

Die Bedenken zu c) mußten unberücksichtigt bleiben, weil die Charlottenstraße im Bereich des Bebauungsplanes uneingeschränkt dem Fahrverkehr erhalten bleiben muß. Die Charlottenstraße ist in dem in Rede stehenden Abschnitt Teil der örtlichen Hauptverkehrsstraßenverbindung, die den Altstädter Ring über die Breite Straße, die Stresowstraße, die Straße Freiheit und den Wiesendamm mit dem Spandauer Damm und der Reichsstraße verbindet. Sie eignet sich mithin nicht für Maßnahmen der Verkehrsberuhigung.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Spandau hat dem Bebauungsplan mit Deckblatt vom 15. Januar 1990 mit Beschluß vom 20. März 1991 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen unter anderem fest:

als Art der baulichen Nutzung für die Grundstücke Breite Straße 15 - 16, 18, 20 - 21, Fischerstraße 29 - 32, Charlottenstraße 4 und für Teilflächen der Grundstücke Charlottenstraße 3, Breite Straße 17, 19 und Fischerstraße 33 - 35 Kerngebiet und für die Grundstücke Fischerstraße 33 - 34 (teilweise) und für Teilflächen der Grundstücke Charlottenstraße 3 und Breite Straße 17/Fischerstraße 35 allgemeines Wohngebiet;

zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen die Grundflächen baulicher Anlagen mit straßenseitigen Baulinien und seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen unter Angabe von höchstzulässigen und zwingend festgesetzten Vollgeschoßzahlen sowie von zulässigen Geschoßflächen für einige durch Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen abgegrenzte Grundflächen baulicher Anlagen

und aus gestalterischen Gründen zum Teil die Dachform, und zwar

im Bereich der Kerngebietsnutzung:

- a) für die Eckbebauung des Grundstücks Breite Straße 15/Charlottenstraße 4 eine zulässige Geschoßfläche von höchstens 745 m², zwingend vier Vollgeschosse mit Satteldach

für die Randbebauung des Grundstücks Breite Straße 16 eine zulässige Geschoßfläche von höchstens 485 m², zwingend drei Vollgeschosse mit Satteldach und für die südöstlich angrenzende Grundfläche baulicher Anlagen dieses Grundstücks ein zulässiges Vollgeschoß und Flachdach;

- b) für das Grundstück Breite Straße 17/Fischerstraße 35 an der Breite Straße eine Grundfläche baulicher Anlagen mit vier zulässigen Vollgeschossen und Satteldach und dahinter eine Grundfläche baulicher Anlagen mit einem zulässigen Vollgeschoß und Flachdach;
- c) für das Grundstück Breite Straße 18 bei einer Geschoßfläche von höchstens 520 m² drei zwingende Vollgeschosse und Satteldach;
- d) für das Grundstück Breite Straße 19 (teilweise) eine Grundfläche baulicher Anlagen mit drei zulässigen Vollgeschossen und Satteldach;
- e) für das Grundstück Breite Straße 20 - als Baudenkmal gekennzeichnet - für den nordwestlichen Teil der Grundfläche baulicher Anlagen bei einer Geschoßfläche von höchstens 350 m² zwei zulässige Vollgeschosse und Satteldach und für den rückwärtigen Teil der Grundfläche baulicher Anlagen zwei zulässige Vollgeschosse und Pultdach, dazu eine Grundfläche baulicher Anlagen im Bereich des Seitenflügels an der Nordostgrenze des Grundstücks mit einem zulässigen Vollgeschoß und Flachdach;
- f) für das Grundstück Breite Straße 21/Fischerstraße 29 - 32 für die nordwestliche Grundfläche baulicher Anlagen drei zulässige Vollgeschosse und Satteldach, für die mittlere Grundfläche baulicher Anlagen zwei zulässige Vollgeschosse mit Flachdach und für die südöstliche Grundfläche baulicher Anlagen drei zulässige

Vollgeschosse und Satteldach; das über das Geländenniveau hinausragende Kellergeschoß genießt Bestandsschutz, wurde aber planungsrechtlich nicht gesichert, weil die überbaubare Fläche in die bereits erwähnte Gemeinschaftsanlage einbezogen werden soll;

im Bereich der allgemeinen Wohngebietsnutzung:

- g) für die Grundstücke Fischerstraße 33 - 35 (teilweise) die Grundfläche baulicher Anlagen bei einer gemeinsamen Geschoßfläche von höchstens 1 400 m², zwingend drei Vollgeschosse und Satteldach;

im südlichen Bereich der Baugrundstücke, teils dem Kerngebiet und teils dem allgemeinen Wohngebiet zugerechnet:

- h) für das Grundstück Charlottenstraße 3 und Teilflächen der Grundstücke Breite Straße 15 und Charlottenstraße 4 Grundflächen baulicher Anlagen entlang der Charlottenstraße bei einer gemeinsamen Geschoßfläche von höchstens 1 480 m² zwingend drei Vollgeschosse und Satteldach sowie eine 3,0 m breite, im ersten Vollgeschoß nicht überbaubare Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Breite Straße 15 - 20, Charlottenstraße 3 - 4 und Fischerstraße 33 - 35 zu belasten ist (Zugang zur Gemeinschaftsanlage), wobei über dem Durchgang durch Nebenzeichnung die Grundfläche baulicher Anlagen für das zwingend festgesetzte zweite und dritte Vollgeschoß mit Satteldach bestimmt wurde;

- i) für den nordöstlichen Teil des Grundstücks Charlottenstraße 3 eine zulässige Geschoßfläche von höchstens 235 m², die Grundfläche baulicher Anlagen mit zwingend zwei Vollgeschossen und Satteldach.

Für den Blockinnenbereich setzt der Bebauungsplan gemäß Planergänzungsbestimmung Nr. 11 eine Gemeinschaftsanlage (Freizeit- und Bewegungsflächen für Erwachsene mit Kinderspielplätzen sowie Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen) zugunsten der Grundstücke Breite Straße 15 - 20, Charlottenstraße 3 - 4 und Fischerstraße 33 - 35 fest sowie zwei zu erhaltende Bäume, die sich auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Breite Straße 18 befinden.

Eine Teilfläche der Fischerstraße weist der Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" aus, einen Abschnitt der Breite Straße als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich". Eine Teilfläche der Charlottenstraße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Neben der Dachform bestimmt der Bebauungsplan bei Steildächern auch die Firstrichtung. Sie folgt jeweils dem Verlauf der angrenzenden Straßen.

Durch Planergänzungsbestimmungen werden darüber hinaus unter anderem folgende Regelungen getroffen:

1. Planergänzungsbestimmung 2:

"Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes."

Die Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, weil sie einerseits dem Charakter eines innerstädtischen Wohngebietes - das die Altstadt entsprechend der Sanierungszielsetzung wieder werden soll - entgegenstehen und andererseits zu erheblichen Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnbereiche als auch der Freiflächen führen würden.

2. Planergänzungsbestimmung 3:

"Im Kerngebiet können Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden, und zwar nur im ersten und zweiten Vollgeschoß und in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (zum Beispiel Peep-, Sex- und Liveshows sowie Video- und Filmvorführungen); Einrichtungen dieser Art sind unzulässig."

Mit diesen Regelungen ist beabsichtigt, den Einzelhandels- und Dienstleistungsanbietern der Altstadt, die für die Versorgung des Bezirkes Spandau von großer Bedeutung sind, durch Ausschluß beziehungsweise Einschränkung von Nutzungen der städtebaulich negativen Angebotsstruktur eine gute Geschäftslage zu sichern; gleichzeitig soll hierdurch die Attraktivität des Wohnens in der Altstadt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesteigert und erhalten werden.

Die Regelungen sind erforderlich, um zu verhindern, daß Spielhallen und ähnliche Einrichtungen, wie auch bestimmte gastronomische Betriebe, die hohe Mieteinnahmen garantieren, weniger zahlungskräftige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus dem Geltungsbereich verdrängen oder deren Ansiedlung vereiteln. Dies würde dazu führen, daß das Niveau der Geschäftsstraßen absinkt und die städtebaulich wünschenswerte Nutzungsvielfalt ausbleibt. Eine direkte Verdrängung und die indirekt wirkenden Nachbarschaftseffekte zu Lasten der traditionellen Nutzungen, insbesondere zu Lasten des der Versorgung der Bevölkerung dienenden Fachhandels, würde die Struktur und das Erscheinungsbild der Altstadt nachteilig verändern. Durch Anwendung der Planergänzungsbestimmung Nr. 3 soll dieser Entwicklung entgegengewirkt und Funktion, Qualität und Lebendigkeit des Gebietes bewahrt werden. Dies ist Ziel der Sanierung.

Den Betreibern von Spielhallen verbleiben - auch beim Ausschluß dieser Nutzungsart über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus - im Gebiet der Altstadt, zum Beispiel an der Carl-Schurz- und Mauerstraße und damit außerhalb des Bebauungsplanbereiches VIII-202 a noch genügend Standorte, an denen unter Beachtung des Planungsrechts Spielhallennutzungen zulässig sind.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets wird durch die nur ausnahmsweise Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten sowie den Ausschluß von Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen nicht in Frage gestellt, weil derartige Betriebe, auf die im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen bezogen, nur einen schmalen Ausschnitt aus dem Gesamtspektrum der Kerngebietsnutzungen bilden.

3. Planergänzungsbestimmung Nr. 4:

"Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes."

In Anbetracht der Erschließung des Kerngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-202 a primär über die Fußgängerzone und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur des Plangebietes soll die Errichtung von Tankstellen auch im Kerngebiet ausgeschlossen sein.

4. Durch Planergänzungsbestimmung 5

soll erreicht werden, daß auf den überbaubaren Flächen im Kerngebiet die (noch) vorhandenen Wohnungen erhalten bleiben und auch künftig - im Sinn der Sanierungsziele - Wohnungen im Kerngebiet errichtet werden können. Der Charakter des Kerngebietes bleibt unter Beachtung des § 15 Baunutzungsverordnung bei einer

Allgemeinzulässigkeit von Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses der überwiegend drei- bis viergeschossigen Bebauung gewahrt.

Die Planergänzungsbestimmung lautet:

"Im Kerngebiet sind in den baulichen Anlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig."

5. Neben der Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses im Kerngebiet sollen zusätzlich sonstige Wohnungen im Ausnahmewege nur im zweiten Vollgeschoß, nicht aber im Erdgeschoß, zulässig sein.

Die Planergänzungsbestimmung 6 lautet deshalb:

"Im Kerngebiet können Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 ausnahmsweise nur im zweiten Vollgeschoß zugelassen werden."

Die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitsschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung obiger Fassung bleibt von den Regelungen der Planergänzungsbestimmungen Nr. 5 und 6 unberührt.

6. Planergänzungsbestimmung 7:

"Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen und Garagen unzulässig."

Wegen der im Blockinnenbereich lediglich in geringem Umfang zur Verfügung stehenden Freiflächen und wegen des Ziels, diese Freiflächen in Form einer Gemeinschaftsanlage für Freizeit- und Bewegungsflächen für Erwachsene und Kinderspielplätze sowie für Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen zu nutzen, war der Ausschluß ebenerdiger Stellplätze und Garagen geboten. Der Ausschluß dient auch der Gewährleistung der notwendigen Wohnruhe. Der Umstand, daß auf den Grundstücken Fischerstraße 33 - 35, Charlottenstraße 3 - 4 und Breite Straße 15 - 17 der Bau von Tiefgaragen nicht ausgeschlossen ist, rechtfertigt es, den Blockinnenbereich zugunsten von Spiel- und Bewegungsflächen von ruhendem Verkehr freizuhalten.

7. Planergänzungsbestimmung 8:

"Abweichend von der festgesetzten zwingenden oder höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoß zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoß ist, und wenn die festgesetzte Geschloßfläche nicht überschritten wird. Bei dem Grundstück Breite Straße 20 gilt dies nur für das Vorderhaus, begrenzt durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und die mit o - p bezeichnete Linie."

Die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (für die Grundstücke Breite Straße 15, 16 und 18, Fischerstraße 33 - 35 und Charlottenstraße 3 - 4) erfolgte aus Gründen der Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes, um eine der geschichtlichen Bedeutung der Altstadt angemessene abgestufte Randbebauung durchsetzen zu können. Dieses Ziel schließt jedoch die Erhöhung der Baukörper durch ein weiteres Vollgeschoß nicht aus, wenn es sich dabei um einen Dachraum handelt, weil das historische Stadtbild dem nicht entgegensteht und der Grundstückseigentümer nicht mehr, als aus gestalterischen Gründen gerechtfertigt, in seiner

Gestaltungsfreiheit eingeengt wird. Die Form und die Ausdehnung des Dachraumes werden durch die festgesetzte Dachform, die Begrenzungen der Dachneigung und durch zusätzliche Angabe der höchstzulässigen Geschoßfläche für die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Grundflächen baulicher Anlagen bestimmt.

Sinngemäß gilt dies auch für das Vordergebäude des unter Denkmalschutz stehenden Hauses Breite Straße 20, bei dem die Angabe der höchstzulässigen Vollgeschoßzahl wegen des bestehenden Denkmalschutzes genügt.

Die Angabe jeweils nur einer zulässigen Geschoßfläche für mehrere Grundstücke in zwei Fällen ist unbedenklich, weil durch die Festlegung der Dachform sichergestellt ist, daß alle betroffenen Grundstückseigentümer nur proportional zu der auf jedem Grundstück festgesetzten Grundfläche baulicher Anlagen die zulässige Geschoßfläche ausschöpfen können. Der gleichzeitigen Festlegung eines Verteilungsmaßstabes für die Geschoßfläche bedurfte es daher nicht.

8. Die Planergänzungsbestimmung 9 lautet:

"Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung."

Diese Regelung sichert die notwendige Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und macht spätere Änderungen des Bebauungsplanes wegen veränderter Verkehrsflächenaufteilung entbehrlich.

9. Planergänzungsbestimmung 10:

"Im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet ist bei der festgesetzten Dachform "Satteldach" eine Dachneigung von 30° bis 60° einzuhalten."

Mit dieser Regelung werden im Interesse der Erhaltung des Stadtbildes zu steile und zu flache Dächer dieser Art ausgeschlossen.

10. Planergänzungsbestimmung 11:

"Die Fläche A B C D E F G H J K L M N O P Q R S T o U A ist Gemeinschaftsanlage (Freizeit- und Bewegungsflächen für Erwachsene mit Kinderspielflächen sowie Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen) zugunsten der Grundstücke Breite Straße 15 - 20, Charlottenstraße 3 - 4 und Fischerstraße 33 - 35. Innerhalb dieser Grundstücke sind Einfriedungen unzulässig. Die Gemeinschaftsanlage ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten."

Die gemeinschaftliche Nutzung und gärtnerische Gestaltung der vorhandenen und geplanten Freiflächen im Blockinneren ist im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geboten und trägt den beengten Verhältnissen des Stadtgrundrisses in der Spandauer Altstadt gebührend Rechnung. Sie ist unter anderem eine ausgleichende Maßnahme für die hohen Nutzungsmaße, deren Festsetzung aus Gründen der Stadtreparatur in der Altstadt von Spandau erforderlich ist, auch wenn dadurch die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zum Teil überschritten werden. Dem steht nicht entgegen, daß die Gemeinschaftsanlage aus Bestandsschutzgründen erst Zug um Zug realisiert werden soll. Innerhalb dieser Fläche sind Einfriedungen unzulässig, weil diese eine gemeinschaftliche Nutzung der Freiflächen erschweren, wenn nicht sogar unmöglich machen würden.

Die Erschließung der Gemeinschaftsanlage erfolgt über das Grundstück Charlottenstraße 3.

11. Die Planergänzungsbestimmung 13 sichert diese Erschließung und lautet:

"Die Fläche J V W X J ist mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Breite Straße 15 - 20, Charlottenstraße 3 - 4 und Fischerstraße 33 - 35 zu belasten."

12. Planergänzungsbestimmung 12 lautet:

"Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) nur in Höhe des ersten Vollgeschosses zulässig. Bewegliche, blinkende und an- und abschwellende Leuchtwerbung sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind nur ausnahmsweise zulässig."

Diese Regelung wurde mit Rücksicht auf das erhaltenswerte Stadtbild getroffen und um die mit der kerngebietstypischen Nutzung der Grundstücke für das Wohnen verbundenen Belästigungen gering zu halten; durch die Möglichkeit im Einzelfall auch oberhalb der Erdgeschoßzone sonstige, das heißt nicht mit Satz 2 verbotene Werbeanlagen ausnahmsweise zuzulassen, verbleibt dem Gewerbetreibenden ein ausreichender Gestaltungsspielraum für Werbeanlagen.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung einer gegenstandslos gewordenen festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und weiterer überholter förmlich festgestellter Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt.

Die in der vorbereitenden Bauleitplanung als Kerngebiet dargestellte Baufläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes VIII-202 a wird in der verbindlichen Bauleitplanung teilweise als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung ist ebenso wie die Kerngebietsausweisung nach den Grundsätzen zur Entwicklung von Bebauungsplänen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan betrifft, was die Nutzungsart anbelangt, eine Fläche am Rande der Kerngebietsdarstellung, die mit etwa 1 100 m² kleiner als 3 ha ist.

Baugebietsabweichungen dieser Größenordnung stellt der Flächennutzungsplan nicht dar. Die Ausweisung "allgemeines Wohngebiet" ist daher und auch deshalb als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen, weil Funktion, Wertigkeit und Immissionschutz der Baufläche nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge durch die künftig zulässige Nutzung gewahrt bleiben.

Die mittlere blockbezogene Geschosßflächenzahl 2,4 wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überschritten, wohl aber die Höchstwerte der Maße der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete und in Einzelfällen auch für Kerngebiete, die § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung 1977 vorgibt.

Da in der Spandauer Altstadt die alte kleinteilige Stadtstruktur wieder hergestellt werden muß, rechtfertigen besondere städtebauliche Gründe, die sich aus der umfänglichen Überbauung der im Planbereich gelegenen sehr kleinen Grundstücke unter Vorgabe zwingender Vollgeschosse und zum Teil unter Zulassung des Dachausbaus ergeben- den Überschreitungen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß der zuvor genannten Vorschrift, und dies um so mehr, als im Bebauungsplanbereich eine mittlere Geschosßflächenzahl nicht überschritten wird.

Ausgeglichen werden die Nutzungsmaßüberschreitungen im wesentlichen durch die Festsetzung einer gärtnerisch zu gestaltenden Gemeinschaftsanlage gemäß Planergänzungsbestimmung 11, durch die Lage des Bebauungsplanbereiches an einem Fußgängerbereich, durch den Ausschluß ebenerdiger Stellplätze, durch den Nichtausschluß von Tiefgaragen und nicht zuletzt durch die räumliche Nähe des Planbereiches zur Grünanlage an der Havel. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben mithin gewahrt. Den Belangen des Verkehrs, auch des ruhenden Verkehrs, ist hinreichend Rechnung getragen und auch sonstige öffentliche Belange stehen den Nutzungsmaßüberschreitungen nicht entgegen.

Um dem städtebaulichen Ziel - dem Wiederaufbau der Altstadt Spandau - nahezukommen, wird bei der durch die Baukörperfestsetzung getroffenen Abstandflächenunterschreitungen für die Gebäude der Grundstücke Breite Straße 17 und 20 auf den § 6 Abs. 13 Bauordnung Berlin verwiesen; hinzukommt, daß das Gebäude Breite Straße 20 als Baudenkmal gekennzeichnet ist und damit einer Festsetzung bedarf, die den bauordnungsrechtlichen Erfordernissen der Abstandflächen nicht entspricht.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), 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 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730), in Verbindung mit der Fassung vom 23. Januar 1979 in der Änderung 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. November 1984 (BGBl. I S. 1321);

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), geändert durch Erste Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 1. November 1988 (GVBl. S. 2184).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Bei den verbleibenden Baumaßnahmen sind noch verschiedene Ordnungsmaßnahmen durchzuführen, die teilweise aus Sanierungsfördermitteln finanziert werden; so auch die Realisierung der Hofgemeinschaftsanlage.

Genaue Angaben sind jedoch gegenwärtig noch nicht möglich.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Aus der dem Bebauungsplan VIII-202 a entsprechenden Bebauung und Nutzung der Fläche und nach der weitgehend durchgeführten Sanierung des Baublocks wird neben deutlich besseren Wohnverhältnissen, als sie früher bestanden haben, durch die Zusammenfassung der Freiflächen vor allem auch die Belüftungssituation im Blockinnenbereich günstig beeinflusst.

Die wenigen Eingriffe in Natur und Landschaft (Abgang einiger Sträucher und eines Baumes mittlerer Größe) werden innerhalb des Bebauungsplanbereiches in dem hier möglichen Umfang durch die geforderte Gemeinschaftsanlage und ihre gärtnerische Gestaltung ausgeglichen.

Weitere Begrünungsfestsetzungen enthält der Bebauungsplan nicht, weil im vorliegenden Fall das Ziel der Erhaltung des historischen Stadtbildes Dachbegrünungen und weitgehend auch Fassadenbegrünungen ausschließt.

Die beiden größeren Bäume inmitten der Gemeinschaftsanlage werden - wie bereits ausgeführt - als zu erhaltene Bäume planungsrechtlich festgesetzt.

Berlin, den 24. Mai 1994

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

.....

Chef der Senatskanzlei

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen