

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
II C 21-6142/VII-B 7
Telefon: 9020-5217, intern (920)5217

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 Bebauungsplans VII-B 7
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

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 VII-B 7 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

Vom 15. 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 Abs. 6 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 VII-B 7 vom 10. Februar 1992 für den Bereich zwischen Otto-Suhr-Allee, Wilmersdorfer Straße, Schustehrusstraße, Richard-Wagner-Platz, Richard-Wagner-Straße, Zillestraße, Wilmersdorfer Straße, Spielhagenstraße, Gierkezeile, Gierkeplatz und Gierkezeile mit Ausnahme der Grundstücke Wilmersdorfer Straße 28/Zillestraße 80 und Zillestraße 86 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-36 im Bezirk Charlottenburg vom 8. Juni 1957 (GVBl. S. 680) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, 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 BauGB) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

§ 4

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

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. 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 und Erforderlichkeit**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, den Bereich um die Wilmersdorfer Straße zwischen Otto-Suhr-Allee und Zillestraße beziehungsweise Spielhagenstraße und zwischen Gierkezeile und Richard-Wagner-Straße, mit Ausnahme der Grundstücke Wilmersdorfer Straße 28/Zillestraße 80 und Zillestraße 86, in seiner Nutzungsvielfalt und

Attraktivität zu bewahren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Nachteilige Veränderungen in der Nutzungsstruktur des vom Bebauungsplan erfassten Teils der Altstadt Charlottenburg insbesondere durch die Ansiedlung von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten sowie Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßensbildes und städtebauliche Qualitätsverluste sollen vermieden werden. Das bislang geltende Planungsrecht ist nicht ausreichend geeignet, dem Veränderungsdruck entgegenzuwirken und einzelne unerwünschte Nutzungen auszuschließen. Aus diesem Grund ist zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele eine Umstellung der bislang rechtsverbindlichen Art der baulichen Nutzung auf die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und damit eine Änderung des Baunutzungsplans in diesem Bereich und eines Teils des festgesetztem Bebauungsplans VII-36 erforderlich.

Des Weiteren soll die Wohnnutzung in diesem Bereich gesichert und gestärkt werden. Hierzu erfolgt im Zuge der Umstellung eine Umwandlung von gemischtem Gebiet in allgemeines Wohngebiet.

Prägend für die Nutzungsstruktur sind die Einzelhandelsgeschäfte in der Erdgeschosszone entlang der Wilmersdorfer Straße sowie am Richard-Wagner-Platz. Besonders die kleinen Läden mit speziellem Sortiment sowie gebietsbezogene Handwerker machen die Wilmersdorfer Straße als lokales Geschäftszentrum besonders attraktiv. In den Obergeschossen zur Wilmersdorfer Straße und in den angrenzenden Straßen dominiert die Wohnnutzung.

Trotz dieser vielfältigen aber verträglichen Nutzungsmischung entspricht die Altstadt in ihrer Nutzungsstruktur eher einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Im wesentlichen soll über die Art der Gebietsausweisung die Steuerung der Nutzungsarten zur Sicherung und Entwicklung

- der Wohnnutzung
- sowie der der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

im Sinne einer Stabilisierung der Altstadt angestrebt werden.

Diese Zielsetzungen sind insbesondere gefährdet durch die nach dem geltenden Planungsrecht gegebene Zulässigkeit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen im gemischten Gebiet nach dem Baunutzungsplan.

Durch ein Eindringen gebietsfremder gewerblicher Nutzung, insbesondere von Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Einrichtungen zur Schau von Personen (Peep-, Sex- und Liveshows, Videovorführungen), aber auch durch neue Formen von Vergnügungsstätten wie z.B. bestimmte Formen sog. "Wettbüros" kann sich der schützenswerte Charakter der Altstadt nachhaltig verändern und problematische Umstrukturierungstendenzen in sozialer, nutzungsstruktureller und baulicher Hinsicht auslösen. Für letztgenannte Nutzungen besteht derzeit ein starker "Interessensdruck", der durch zahlreiche Anfragen und bereits vollzogene Nutzungsänderungen zum Ausdruck kommt.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten werden die Gewerbetrieben hochgetrieben und traditionell ansässige Gewerbebetriebe in ihrer Existenz gefährdet und schließlich verdrängt. Dadurch wäre die quartiersbezogene Versorgungsstruktur langfristig gefährdet.

Die bisherige Entwicklung des Einzelhandelszentrums im Bereich der Fußgängerzone der Wilmersdorfer Straße hat in den vergangenen Jahren deutliche Expansionsten-

denzen nach Norden in die Altstadt Charlottenburg gezeigt. Diese Ausweitung ist sowohl mit der Zielsetzung des Einzelhandelszentrums als auch mit der der Altstadt unverträglich und bedarf einer städtebaulichen Ordnung.

Zur gezielten Steuerung der Nutzungsstruktur und zur Verhinderung städtebaulich unverträglicher Nutzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplans VII-B 7 erforderlich. Die Ausweisungen des Baunutzungsplans in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (BauO Bln 58) reichen nicht aus, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Durch Beschluss Nr. 722 vom 10. März 1988 hat die Bezirksverordnetenversammlung deshalb das Bezirksamt aufgefordert, u. a. im Bereich der Wilmersdorfer Straße einen Bebauungsplan mit dem Ziel aufzustellen, die Einrichtung von Spielhallen und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Liveshows sowie Video- Vorführungen) auszuschließen.

II. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den östlichen Teil des Wohngebiets "Alt-Charlottenburg", der durch einen hohen Anteil von Gebäuden verschiedener Bauepochen des 18./19. Jahrhunderts bis zum Jahre 1918 geprägt wird. Vorherrschend ist die aus der Gründerzeit stammende geschlossene Blockrandbebauung mit entsprechender baulicher Dichte infolge hoher Grundstücksausnutzung. Charakteristisch ist die Einstreuung von ein- bis dreigeschossigen Ackerbürger- und Bürgerhäusern sowie das weitgehend erhaltene orthogonale Straßenraster der barocken Stadtanlage.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden von der Otto-Suhr-Allee und dem Richard-Wagner-Platz, im Osten von der Richard-Wagner-Straße und zum Teil von der Wilmersdorfer Straße und im Süden von der Zillestraße sowie der Spielhagenstraße umschlossen. Die westliche Grenze bildet die Gierkezeile bzw. der Gierkeplatz.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs resultiert im wesentlichen aus der "Anfälligkeit" planungsrechtlich nicht hinreichend gegen städtebaulich unverträgliche Nutzungsänderungen abgesicherter Gebiete beidseitig der Wilmersdorfer Straße.

Die Otto-Suhr-Allee bildet die nördliche Grenze des Versorgungsbereichs Wilmersdorfer Straße. Nutzungsstrukturell nachteilige Veränderungen sind nach bisherigen Erkenntnissen nördlich der Otto-Suhr-Allee nicht zu erwarten.

Der Bereich innerhalb des Bebauungsplans VII-17, festgesetzt durch Verordnung vom 26. Januar 1964, der den Teilbereich zwischen Wilmersdorfer Straße, Otto-Suhr-Allee, Richard-Wagner-Platz und Schustehrusstraße als Kerngebiet ausweist, wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-B 7 aufgenommen, weil kein Regelungserfordernis besteht. Ausgehend von stabilen Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-17 ist kein Veränderungsdruck durch Vergnügungsstätten zu erwarten.

Die Richard-Wagner-Straße bildet die östliche Grenze zum angrenzenden Sanierungsgebiet, das flächendeckend mit qualifizierten Bebauungsplänen abgesichert ist und deshalb keiner weiteren Steuerung bedarf.

Die Zillestraße bzw. die Spielhagenstraße bilden als historische Grenze der Altstadt, die südliche Begrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Südlich der Zillestraße liegt nutzungsstrukturell ein Übergangsbereich zum Einzelhandelszentrum Wilmersdorfer Straße mit dem Kern im Bereich der Fußgängerzone, der der überörtlichen Versorgung dient und einen entsprechend anderen Charakter aufweist.

Die Gierkezeile - als westliche Grenze - trennt den von der Wilmersdorfer Straße geprägten Einflussbereich zum überwiegend wohngenutzten und durch soziale Infrastruktureinrichtungen bestimmten Bereich westlich der Gierkezeile.

Der Bereich des Bebauungsplans VII-36, festgesetzt durch Rechtsverordnung vom 8. Juni 1957, mit den Grundstücken Wilmersdorfer Straße 28/Zillestraße 80, Zillestraße 86 und Gierkezeile 12 und 14, wird mit Ausnahme der Grundstücke Gierkezeile 12 und 14 nicht Bestandteil des Bebauungsplans VII-B 7.

Um eine einheitliche Rechtsgrundlage zur Beurteilung von Vorhaben zu erhalten, werden die Grundstücke Gierkezeile 12 und 14 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-B 7 aufgenommen.

Auf dem Grundstück Wilmersdorfer Straße 22 befindet sich im Erdgeschoss eine chemische Reinigung und auf dem Grundstück Wilmersdorfer Straße 159 ein Waschsalon. In den jeweiligen Obergeschossen dominiert die Wohnnutzung. Die beiden Dienstleistungsbetriebe sind Betriebe kleinerem Umfangs, die der Versorgung des Gebiets dienen.

Beide Grundstücke sind im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst. Das Grundstück Wilmersdorfer Str. 159 ist lediglich wegen der Nutzung durch einen Waschsalon in das Kataster aufgenommen worden, ohne dass konkrete Anhaltspunkte für eine Bodenverunreinigung vorliegen. Bei dem Grundstück Wilmersdorfer Str. 22 besteht dagegen ein konkreter Altlastenverdacht, der aber bisher nicht näher untersucht wurde. Obwohl die neu festgesetzte Nutzungsart (allgemeines Wohngebiet) als empfindlicher einzustufen ist, als die nach geltendem Bauplanungsrecht (gemischtes Gebiet), sind hier aufgrund der bestehenden baulichen Strukturen (Blockrandbebauung) und der vorhandenen Nutzung (gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, überwiegend Wohnnutzung in den Obergeschossen) aber auch im Hinblick auf die geringe Größe dieser Grundstücke keine empfindlicheren Nutzungen als bisher zu erwarten. Da sich das Konfliktpotential nicht erhöht, kann auf die Behandlung des Altlastenverdachts im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verzichtet werden. Bei Nutzungsänderungen der Erdgeschosszonen ist im Baugenehmigungsverfahren den Verdachtsfällen nachzugehen.

III. Planerische Ausgangssituation

1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche Typ 1 dar. Des weiteren liegt es im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

2. Verbindliche Bauleitplanung

Die Art der baulichen Nutzung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-B 7 bisher durch die Festsetzungen des Baunutzungsplans in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) und teilweise durch die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-36 bestimmt.

Für den Bereich östlich und westlich der Wilmersdorfer Straße setzt der Baunutzungsplan gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 fest. Es gehört nach den städtebaulichen Vorschriften der BauO Bln 58 zur geschlossenen Bauweise mit einer generell zulässigen Bebauungstiefe von 20 m.

In gemischten Gebieten sind nach § 7 Nr. 9 BauO Bln 58 Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Allerdings enthält die BauO Bln 58 in § 7 Nr. 5 eine dem § 15 Abs. 1 BauNVO ähnliche Regelung, nach der die allgemein zulässigen Vorhaben dann im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie der Bestimmung des betreffenden Baugebietes nach Art, Umfang und Zweck widersprechen und durch ihre Benutzung Nachteile oder Belästigungen verursachen können, die für die nähere Umgebung nicht zumutbar sind.

Zulässig sind Vergnügungsstätten, einschließlich Spielhallen, im gemischten Gebiet zumindest dann, wenn es sich um kleinere Vorhaben mit möglicherweise eingeschränkten Nutzungszeiten handelt.

Die sich an das gemischte Gebiet östlich und westlich anschließenden Bereiche bis zur Richard-Wagner-Straße beziehungsweise Gierkezeile/Gierkeplatz sind im Baunutzungsplan in Verbindung mit § 7 und § 8 BauO Bln 58 als allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3, geschlossene Bauweise, mit einer Bebauungstiefe von 13 m festgesetzt.

Sowohl im gemischten Gebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 7 Nr. 15 BauO Bln 58 höchstens fünf Vollgeschosse, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,5 zulässig.

Für die Grundstücke Gierkezeile 12 und 14 sind im Bebauungsplan VII-36 bebaubare Flächen für Wohnbauten (allgemein) und im rückwärtigen Grundstücksbereich bebaubare Flächen für Lager- und Gewerbebauten (Wirtschaftsgebäude) festgesetzt.

3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans VII-L-5, festgesetzt durch Rechtsverordnung vom 12. Dezember 2000 (GVBl. S. 527). Die Änderung der Nutzungsart bei teilweiser Reduzierung der Bebauungstiefe hat keine Auswirkungen auf die Regelungen des Landschaftsplans.

4. Erhaltungsverordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt mit Ausnahme der Grundstücke an der Otto-Suhr-Allee, Richard-Wagner-Straße 15, Richard-Wagner-Straße 13/Zillestraße 66, Zillestraße 70 - 76, Zillestraße 78/Wilmersdorfer Straße 148, dem Block 153 zwischen Zillestraße, Wilmersdorfer Straße, Spielhagenstraße und Gierkezeile und den Grundstücken Gierkezeile 12 und 14 im Bereich der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes "Alt-Charlottenburg" im Bezirk Charlottenburg - vom 24. Mai 1990 (GVBl. S. 2731).

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem in Absatz 1 dieser Verordnung bezeichneten Gebiet der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung der baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Durch die Regelung der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes "Alt-Charlottenburg" ist eine städtebaulich wirksame und erforderliche Steuerung der verträglichen Nutzungen nur insoweit möglich, als einer unverträglichen Nutzungsänderung nur in den städtebaulich bedeutsamen Gebäuden entgegengewirkt werden kann. Für alle anderen Nutzungsänderungen ist unter den Voraussetzungen des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine gezielte Steuerung zulässiger Nutzungen nicht gegeben.

5. Bereichsentwicklungsplanung

Nach der Bereichsentwicklungsplanung für Charlottenburg (Fortschreibung Stand 2005) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche W1 analog den Darstellungen des Flächennutzungsplans dargestellt, wobei die Erdgeschosszone an der Wilmersdorfer Straße als Bereich mit Konzentration von Einzelhandel konzipiert wird. Ein wesentliches Entwicklungsziel ist die Stabilisierung des Wohnens.

IV. Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan für die im Geltungsbereich befindlichen Baugrundstücke lediglich die Art der baulichen Nutzung neu fest und zwar als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990.

Für das im Baunutzungsplan beidseitig der Wilmersdorfer Straße ausgewiesene gemischte Gebiet gemäß § 7 Nr. 9 BauO Bln 58 bedeutet diese Festsetzung den Wechsel in eine andere Gebietsart der mit einer Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten (z. B. für Geschäftsgebäude und Vergnügungsstätten), aber auch mit einer gewissen Aufweitung des Katalogs der im Baugebiet zulässigen Nutzungen verbunden ist.

Aufgrund der derzeitigen Nutzungsstruktur führt die Änderung der Gebietsart zu keinen gravierenden Eingriffen in die ausgeübte Nutzung, da die Wilmersdorfer Straße in diesem Bereich von der Nutzung her überwiegend dem Wohnen dient und in der Erdgeschosszone eine wohngebietsstützende Einzelhandelskonzentration aufweist. Diese Versorgungsfunktion wird durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gesichert.

Für die Grundstücke Gierkezeile 12 und 14, für die der Bebauungsplan VII-36 "bebaubare Flächen für Wohnbauten (allgemein)" und "für Lager- und Gewerbebauten (Wirtschaftsgebäude)" festsetzt, bewirkt die Umstellung auf allgemeines Wohngebiet der BauNVO 1990 eine deutliche Aufweitung des Katalogs der bisher zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen, was im Interesse der Vereinheitlichung der planungsrechtlichen Entscheidungsgrundlagen für den Bebauungsplanbereich liegt.

Auch die Umstellung der im Baunutzungsplan dargestellten allgemeinen Wohngebiete nach § 7 Nr. 8 der BauO Bln 58 verfolgt für die betroffenen Baugrundstücke dieses Ziel. Im Vergleich zum bisher geltenden Recht wird auch hier - wenn auch in einem geringeren Umfang - der Zulässigkeitskatalog aufgeweitet. Nutzungen, die bisher nur ausnahmsweise zulässig waren, sind jetzt generell zulässig. Die bislang generell zulässigen Fremdenheime sind dagegen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur noch ausnahmsweise zulässig.

Durch die Umwandlung werden zudem die gegenüber der entsprechenden Vorschrift des § 7 Nr. 5 BauO Bln 58 verschärften Regelungen des § 15 BauNVO 1990 wirksam.

Die Änderung der Gebietsart sowie die Klarstellung über das Fortgelten bisheriger Vorschriften erfolgt durch die nachstehenden textlichen Festsetzungen:

1. Für die Baugrundstücke, die im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 und als gemischtes Gebiet gemäß § 7 Nr. 9 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) ausgewiesen sind, wird als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 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) festgesetzt.
2. Für die Baugrundstücke, für die im Bebauungsplan VII-36 durch Verordnung vom 8. Juni 1957 (GVBl. 1957 S. 680) bebaubare Flächen für Wohnbauten und für Lager- und Gewerbebauten nach dem Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin, in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272), in Verbindung mit der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 29. November 1929, in der Fassung des 29. Nachtrages vom 6. Oktober 1949 festgesetzt sind, wird als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 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) festgesetzt.
3. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erhalten, außer Kraft. Im übrigen gelten die bisherigen Vorschriften und Festsetzungen; im Bereich des Bebauungsplanes sind für die neu festgesetzten Baugebiete die bisherigen Vorschriften, die sich auf die entsprechenden Gebietsarten beziehen, weiter anzuwenden.

Mit den festgesetzten Regelungen soll - wie unter I. ausgeführt - die schützenswerte Baustruktur im Umfeld des nördlichen Abschnittes der Wilmersdorfer Straße erhalten und die gebietstypische Nutzungsstruktur, die insbesondere durch die dominierende Wohnnutzung und wohnverträgliche wie wohngebietsstützende Gewerbebetriebe gekennzeichnet ist, gesichert werden.

Vergnügungsstätten sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990 - wie bereits dargestellt - nicht mehr zulässig. Bestehende Einrichtungen haben Bestandschutz. Dieses gilt auch für Spielhallen und ähnliche Unternehmen.

Der Bebauungsplan ist allein für sich kein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Diese Aufwertung erfährt er in einem kleinen Teilbereich zusammen mit den Festsetzungen des genannten Bebauungsplans VII-36, die mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung weiter Bestand haben. Außerhalb dieses Bereiches ist der Bebauungsplan VII-B 7 in Verbindung mit den durch ihn nicht ersetzten Inhalten des Baunutzungsplans und den städtebaulichen Vorschriften der BauO Bln 58 und im Zusammenwirken mit verbindlichen Fluchtlinien ein qualifizierter Bebauungsplan.

Für die vom Bebauungsplan erfassten Baugrundstücke ändern sich die durch den Baunutzungsplan vorgegebenen Nutzungsmaße und die Bauweise nicht. Als Bebauungstiefenregelung sind für den Gesamtbereich § 8 Nr. 1 Buchst. a und Nr. 2 BauO Bln 58 anzuwenden. Dies trägt dem Gebietscharakter Rechnung.

Dadurch reduziert sich für die Baugrundstücke im gemischten Gebiet die Bebauungstiefe von 20 m auf 13 m. Daraus ergibt sich keine wesentliche Erschwernis für die ausgeübte Nutzung. Die betroffenen Grundstücke weisen in der Regel Nutzungsmaße auf, die erheblich über den zulässigen Nutzungsmaßen von GRZ 0,3 und GFZ 1,5 liegen und die Bestandsschutz genießen. Sollte es im Einzelfall nicht möglich sein, die zulässigen Nutzungsmaße innerhalb der neuen Bebauungstiefe von 13 m zu realisieren oder aus besonderen Gründen eine größere Bebauungstiefe erforderlich sein, bietet die Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 2 BauO Bln 58 genügend Spielraum.

V. Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990 wird das in der Altstadt vorhandene Wohnen gestärkt sowie störende und wohnunverträgliche Nutzungen verhindert. Verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Umwandlung der Gebietsart nicht bewirkt.

Ebenso sind Auswirkungen auf den Landeshaushalt nicht zu erwarten.

VI. Verfahren

Das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin (heute Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf) fasste am 18. Dezember 1990 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin 1991, S. 306 bekannt gemacht.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 2. April bis 3. Mai 1991 statt. In einer Stellungnahme wurde angeregt, dass Grundstück Otto-Suhr-Allee 123 nicht als allgemeines Wohngebiet festzusetzen, da ein positiver Vorbescheid für ein Büro- und Wohngebäude erteilt worden sei. Das Eckgrundstück Otto-Suhr-Allee 123 ist auch heute noch am Blockrand lediglich zweigeschossig bebaut. Die gewerbliche Nutzung hat Bestandsschutz. Auch in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO 1990 wären nicht störende Gewerbetriebe im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. Änderungen an der Planung wurden daher nicht vorgenommen.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 BauGB beteiligt. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 31. Juli 1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. August 1992 bis einschließlich 11. September 1992 öffentlich ausgelegt. Zwei gleichlautende Einwendungen betrafen das Grundstück Wilmersdorfer Str. 148/Zillestr. 78. Es wurde angeregt, das Grundstück aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, weil es mit einem Geschäftshaus bebaut sei. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Das Grundstück ist mit einem fünfgeschossigen Verwaltungsgebäude bebaut, welches von der TU Berlin für Hochschulzwecke genutzt wird. Gemäß § 4 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO 1990 sind kulturelle Nutzungen allgemein zulässig, Verwaltungsgebäude ausnahmsweise. Damit ist für den Bestand eine ausreichende planungsrechtliche Sicherung gegeben. Weitere Büro-/Verwaltungsgebäude sind in dem bisherigen gemischten Gebiet nicht vorhanden. Am wesentlichen Planungsziel, Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung in der Charlottenburger Altstadt wird festgehalten. Das Grundstück Wilmersdorfer Str. 148/Zillestr. 78 ist zur Arrondierung des Geltungsberichts erforderlich.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 24. Februar 1994 zugestimmt.

Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für die Festsetzung des Bebauungsplans folgt aus Artikel XI des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreformgesetz) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241).

Die nach der öffentlichen Auslegung und Beschlussfassung vorgenommenen redaktionellen Änderungen bzw. Berichtigungen dienen ausschließlich der Klarstellung und haben keine inhaltlichen Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 BauGB wird Gebrauch gemacht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen, da keine UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 vorgesehen sind. Eine allgemeine Vorprüfung war nicht erforderlich.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (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 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),

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 Verwaltungsreformgesetz

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. S. 466)

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Keine.

D. Gesamtkosten

Keine

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

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neun Baublöcke zwischen Zille-/
Spielhagenstraße, Gierkezeile, Richard-Wagner-Straße und Otto-Suhr-Allee.

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Keine

Berlin, den 15. Mai 2006

Ingeborg Junge - Reyer

.....
Senatorin für Stadtentwicklung