

Der Senat von Berlin
BauWohn-III B 2-6142/XIV-B 2
Fernruf: bei Durchwahl 867 - 48 02
intern (95) 48 02

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - III H -

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 XIV-B 2
im Bezirk Neukölln

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

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-B 2 im Bezirk Neukölln

Vom 12. Mai 1989

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember
1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) 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) wird verordnet:

- 2 -

§ 1

Der Bebauungsplan XIV-B 2 vom 21. November 1988

für den Bereich 1 zwischen

Karl-Marx-Straße, östliche Grundstücksgrenze Karl-Marx-Straße 2 Ecke Hermannstraße 256 - 258, hintere Grundstücksgrenzen Hermannstraße 255 - 254, südliche Grundstücksgrenze Hermannstraße 254, Hermannstraße, nördliche Grundstücksgrenze Hermannstraße 233 Ecke Biebricher Straße 15, hintere Grundstücksgrenzen Biebricher Straße 14 - 10, hintere und nördliche Grundstücksgrenze Biebricher Straße 9 Ecke Mainzer Straße 15, Mainzer Straße, Boddinstraße, östliche Grundstücksgrenze Boddinstraße 32 Ecke Hermannstraße 222, hintere Grundstücksgrenzen Hermannstraße 221 - 220, südliche Grundstücksgrenze Hermannstraße 220, 50 m Grundstückstiefe Hermannstraße 219 - 214, östliche Grundstücksgrenze Rollbergstraße 77/79 Ecke Hermannstraße 211/213 und Ecke Werbellinstraße 84/86, Werbellinstraße, Hermannstraße, Kopfstraße, östliche und südliche Grundstücksgrenze Kopfstraße 44 und Mittelweg 1, hintere Grundstücksgrenze Hermannstraße 199, östliche Grundstücksgrenzen Leykestraße 15 und 4 - 4 A, hintere Grundstücksgrenzen Leykestraße 4 A - 2, südliche Grundstücksgrenze Leykestraße 1 Ecke Hermannstraße 196 - 197, Hermannstraße, südliche Grundstücksgrenze Hermannstraße 78, hintere Grundstücksgrenzen Leinestraße 56 - 49, westliche Grundstücksgrenze Leinestraße 49, Weisestraße, Flughafenstraße, westliche Grundstücksgrenze Flughafenstraße 62, hintere Grundstücksgrenzen Hermannstraße 33 - 32, nördliche Grundstücksgrenze Hermannstraße 32, hintere Grundstücksgrenzen Hermannstraße 31 - 30, westliche Grundstücksgrenze Hermannstraße 28 Ecke Karlsgartenstraße 22, Karlsgartenstraße, Wissmannstraße, Hasenheide (Bezirksgrenze)

sowie für den Bereich 2 zwischen

Thomasstraße, Altenbraker Straße, Siegfriedstraße, westliche Grundstücksgrenzen Siegfriedstraße 31 und Emser Straße 100 und 43, hintere Grundstücksgrenzen Emser Straße 43 - 39, nördliche Grundstücksgrenze Emser Straße 38 Ecke Hermannstraße 106 - 107, Hermannstraße, südliche Grundstücksgrenze Hermannstraße 97, hintere Grundstücksgrenzen Warthestraße 73 - 68, westliche Grundstücksgrenzen Warthestraße 68 und 7, hintere Grundstücksgrenzen Warthestraße 7 - 3, nördliche Grundstücksgrenze Hermannstraße 91 - 92, Hermannstraße bis Thomasstraße im Bezirk Neukölln, der den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-101 f für das Gelände zwischen Rollbergstraße, Falkstraße, Werbellinstraße und Hermannstraße im Bezirk Neukölln vom 19. August 1976 (GVBl. S. 1794) festgesetzten Bebauungsplan teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Neukölln 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

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war insbesondere, für den Bereich der Hermannstraße vom Hermannplatz bis zum St.-Thomas-Kirchhof (Bereich 1) und von der Thomasstraße bis zum S-Bahn-Ring (Bereich 2), die nach dem als Bebauungsplan gemäß § 173 Abs. 3 BBauG übergeleiteten Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 zulässige Art der baulichen Nutzung (gemischtes Gebiet und allgemeines Wohngebiet) neu zu regeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und damit nachteilige Veränderungen der Struktur eines Teiles des Hauptgeschäftszentrums des Bezirks Neukölln sowie Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes und städtebauliche Qualitätsverluste zu vermeiden.

Das Baugenehmigungsverfahren ist weder auf der Grundlage des bisher geltenden Planungsrechtes noch nach ausschließlicher Umstellung der Baugebietsausweisungen auf die Vorschriften der Baunutzungsverordnung hinreichend geeignet, die Ansiedlung von Spielhallen und anderen städtebaulich unerwünschten Nutzungen in dem Umgange entgegenzuwirken, indem dies zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich ist.

Schon vor dem Jahr 1985 waren Bereiche mit bedeutender geschäftlicher Nutzung im Bezirk Neukölln, so auch die Hermannstraße und der angrenzende Bereich, einem starken Veränderungsdruck infolge der sich mehrenden Neu- bzw. Erweiterungsanträge für Spielhallen und Videotheken ausgesetzt. Wegen der sich daraus ergebenden nachteiligen städtebaulichen Entwicklung erforderte dies die Änderung der Bauleitplanung. Durch Veränderungen in der Branchenzusammensetzung, wie die räumliche Konzentration von Gast- und Vergnügungsstätten einfachster Art, und vor allem Spielhallen und auf Kommerzialisierung des Sex gerichtete Unternehmen der verschiedensten Form,

ist dieser Bereich einer städtebaulich unerwünschten Wandlung unterworfen. Sowohl die direkten Verdrängungs- als auch die indirekt wirksamen Nachbarschaftseffekte zu Lasten der traditionellen typischen Nutzungsvielfalt - insbesondere des Facheinzelhandels - verändern das Struktur- und Erscheinungsbild des Bereiches um die Hermannstraße und zerstören ihren Charakter und die städtebauliche Qualität. Langfristig kann dieser Prozeß zu städtebaulich unerwünschten Funktionsverlusten, äußerstenfalls sogar zur Umwandlung des Gebietes in ein Vergnügungsviertel führen. Wird diese Entwicklung nicht angehalten, ist ein städtebaulicher Qualitätsverfall in diesem bezirklichen Zentrum absehbar, daher muß dieser unerwünschten Entwicklung durch den Bebauungsplan entgegengewirkt werden.

) Da sich diese Entwicklung im Bezirk Neukölln auch für die Bereiche Karl-Marx-Straße und Kottbusser Damm, die ebenfalls zum bezirklichen Geschäftszentrum gehören, abzeichnet, wurde gleichzeitig auch den dortigen negativen Veränderungen durch die Aufstellung der Bebauungspläne XIV-B 1 und XIV-B 3 entgegengewirkt.

Die mit der verbindlichen Bauleitplanung verfolgten Ziele sind im wesentlichen:

- Erhaltung flächendeckender Vielfalt der Nutzungsstruktur und die Verhinderung von Monostrukturen,
- Erhaltung des Niveaus des Einkaufszentrums und Vermeidung seiner Weiterentwicklung zum Vergnügungs- und Gaststättenviertel mit gleichzeitigem Qualitätsverfall,
- Beibehaltung einer gehobenen Qualität des Waren- und Dienstleistungsangebotes durch Attraktivitätssteigerung und Verbesserung der Versorgungsfunktion,
- nach Möglichkeit keine Unterbrechung der Schaufensterfronten durch Spielhallen insbesondere an der Hermannstraße mit der möglichen Folge des Ausbleibens von Kunden der dort ansässigen Einzelhandelsgeschäfte und deren Existenzgefährdung, aber auch im Interesse der Erhaltung und auch der Verbesserung des Straßenbildes,

- eine möglichst weitgehende Erhaltung des Wohnanteiles in den Kerngebieten zur Vermeidung des Verödungseffektes nach Geschäftsschluß,
- Verhinderung von Störungen anderer Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung.

Um diese Ziele zu sichern, mußten neben der Gebietsumwandlung Nutzungseinschränkungen, insbesondere für Vergnügungsstätten, in Form von Ausnahme- und Ausschlußregelungen eingeführt werden.

Bei Bauanträgen für die nur noch ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten - abgesehen von Spielhallen und ähnlichen städtebaulich hier unerwünschten Unternehmen - soll die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens aufgrund der jeweils gegebenen, veränderbaren konkreten städtebaulichen Situationen für das betroffene Grundstück im Baugenehmigungsverfahren prüfen, ob die Ausnahme gewährt werden kann.

Insoweit wird hier über die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit im Gegensatz zu den vom völligen Ausschluß betroffenen Nutzungen variabler entschieden.

Allgemein kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesagt werden, daß es wegen der bereits vorhandenen Vielzahl von Restaurants, Kneipen, Imbißstuben und dergleichen städtebaulich angezeigt ist, eine weitere Zulassung derartiger Nutzungen in jedem Einzelfall von einer Ausnahmegewährung abhängig zu machen. Auf diese Weise sollen Neuansiedlungen dieser Art eingeschränkt und einseitige Strukturen und Qualitätsverluste für die Hauptgeschäftsstraße vermieden werden.

Dies gilt allgemein auch für Vergnügungsstätten, bei denen neben Nutzungsvielfalt und Qualität insbesondere auch ihre Verträglichkeit mit der zulässigen und auch im Kerngebiet erwünschten Wohnnutzung eine wesentliche Rolle spielt.

Der über diese Ausnahmeregelungen hinausgehende Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen soll dagegen verhindern, daß durch diese Etablissements Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus dem Geltungsbereich weiter verdrängt werden und daß dadurch das geschäftliche Niveau in der Umgebung der Spielhallen und der ähnlichen Unternehmen noch mehr absinkt.

Daß sowohl dieser Verdrängungsprozeß als auch das Absinken des Niveaus bereits stattgefunden haben, ergibt sich aus folgenden Feststellungen:

Zur Zeit sind 56 Spielhallenbetriebe mit 173 Spielhallen und ca. 560 Geldspielgeräten im Bezirk Neukölln registriert. Davon befinden sich etwa 167 Spielhallen nördlich des Teltowkanals, das heißt vorwiegend in den bezirklichen Zentren. Umgerechnet bedeutet dies, daß in Neukölln bei einer Gesamteinwohnerzahl von 288 000 auf 100 000 Einwohner ca. 194 Geldspielgeräte kommen. Gerechnet auf den Einzugsbereich des Neuköllner Zentrums mit ca. 180 000 Einwohnern, erhöht sich diese Zahl drastisch auf 300 Geldspielgeräte. Nach der DIFU-Studie von 1989 ergab sich im Durchschnitt der Städte die Zahl von 181 Geldspielgeräten auf 100 000 Einwohner.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, daß der Bezirk Neukölln hinsichtlich der Anzahl der Geldspielgeräte pro Einwohner weit über dem Durchschnitt der Städte liegt.

Im Bezirk Neukölln stellte sich die Entwicklung von 1983 bis zum 15. März 1989 bei der Konzessionsbeantragung und der - zahlgleichen - Konzessionserteilung für Spielhallen wie folgt dar:

Jahr	Neubeantragungen	Bestand insgesamt	Bestand Vorjahr
1983	17 Anträge	144 Hallen	127 Hallen
1984	17 Anträge	161 Hallen	144 Hallen
1985	6 Anträge	167 Hallen	161 Hallen
1986	3 Anträge	170 Hallen	167 Hallen
1987	0 Anträge	170 Hallen	170 Hallen
1988	2 Anträge	172 Hallen	170 Hallen
1989	1 Antrag	173 Hallen	172 Hallen

Der deutliche Rückgang und die Zahlengleichheit zwischen Konzessionsbeantragung und -erteilung ergeben sich daraus, daß sich Antragsteller spätestens nach Erlaß der Veränderungssperren XIV-B 1/3, XIV-B 2/4 und XIV-B 3/5 im Mai 1986 nachdem, in diesen Bereichen bereits im Jahre 1985 von der Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben

gemäß § 15 BBauG Gebrauch gemacht wurde, von vornherein an das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt beziehungsweise Planungsamt wandten, um planungsrechtliche Hindernisse für die Errichtung von Spielhallen zu erkunden. Erst nach Klärung dieses Sachverhalts erfolgte dann im positiven Falle die Konzessionsbeantragung.

Tatsächlich häuften sich die Neu- bzw. Erweiterungsanträge für Spielhallen und Videotheken im Bezirk Neukölln im Laufe des Jahres 1985 dramatisch. Bis zum Zeitpunkt der Einleitung der Bebauungsplanverfahren im September 1985 gingen bei der Bezirksverwaltung 150 Anträge für Neueröffnungen und elf für Erweiterungen ein. Ohne die Bauleitplanung und deren Sicherung hätte der städtebaulich negativen Entwicklung nichts entgegengesetzt werden können, da diesen Anträgen nach dem bisher geltenden Baurecht und aufgrund der Gewerbeordnung (§ 33 i) in der Regel hätte stattgegeben werden müssen.

Bisher waren folgende Verdrängungseffekte im einzelnen zu beobachten:

In der Hermannstraße 28 Ecke Karlsgartenstraße 22 verdrängte eine Spielhalle ein Rundfunk- und Fernsehgeschäft. Eine Spielhalle hat in der Hermannstraße 36 einen Steh-Imbiß verdrängt, der zuvor ein Bettengeschäft verdrängte. Spielhallen in der Hermannstraße 37 und 46 verdrängten Facheinzelhandelsgeschäfte. Eine weitere Spielhalle befindet sich anstelle eines vorher dort angesiedelten Bekleidungsgeschäftes in der Hermannstraße 76/77. In der Hermannstraße 91 und 108 Ecke Emser Straße 105 haben Spielhallen einen Kartoffelladen beziehungsweise einen Tabakwarenladen verdrängt. Weitere Spielhallen befinden sich anstelle eines vorher dort angesiedelten Damenmodengeschäftes in der Hermannstraße 166 und eines Wollgeschäftes in der Hermannstraße 168 Ecke Schierker Straße 28. Die Läden des täglichen Bedarfs beziehungsweise Facheinzelhandelsgeschäfte in der Hermannstraße 70 und 176 sowie Herrfurthstraße 3 wurden ebenfalls von Spielhallen verdrängt. Die Spielhalle in der Herrfurthstraße 31 verdrängte ein Farben- und Tapetengeschäft und in der Leinestraße 37 gab ein Elektroeinzelhandelsgeschäft zugunsten einer Spielhalle auf. Weiterhin befinden sich im Planbereich 31 Schnellrestaurants und Stehimbisse.

So ist nicht nur das Überhandnehmen von Vergnügungsbetrieben das aktuelle Problem, sondern auch die Entwicklung des Einkaufszentrums zu einem Gaststättenviertel. Mit seiner Monofunktionalität würde dies einem multifunktionalen Mischgebiet und einem allgemeinen Wohngebiet widersprechen; beiden Tendenzen muß daher Einhalt geboten werden.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, daß die Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben durch die nunmehr ansässigen Spielhallen und ähnlichen Unternehmen bereits zu einem nicht unerheblichen Verlust der ehemals vorhandenen Angebotsvielfalt geführt hat, wodurch die Bedeutung der Hermannstraße als Hauptgeschäftsstraße gelitten hat.

) Im Ergebnis liegen somit besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO vor, die die Ausschluß- und Ausnahmeregelungen und damit verbundene Eingriffe in den freien Wettbewerb und in das durch das Grundgesetz geschützte Eigentum rechtfertigen. Die vorhandenen Nutzungen dieser Art genießen, soweit sie bauordnungsrechtlich genehmigt wurden, Bestandschutz.

Schließlich hält sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes an das Übermaßverbot, da er nur auf einen Teil derjenigen Gebiete im Bezirk Neukölln beschränkt ist, in denen die meisten Spielhallen und sonstigen in Rede stehenden Unternehmen ansässig sind.

) Der derzeitige Rechtsstatus der übrigen Nutzungen soll weitgehend gewahrt bleiben. Die allgemein zulässige Wohnnutzung in dem bisher gemischten Gebiet wird im entsprechenden Bereich des Kerngebietes beibehalten. Aus diesem Grund wird eine Planergänzungsbestimmung im Sinne der §§ 1 und 7 BauNVO aufgenommen, die regelt, daß im Kerngebiet in den baulichen Anlagen oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sind (Planergänzungsbestimmung Nr. 7). Dies dient in gewissem Umfang auch der Verhinderung der Verödung des Gebietes nach Geschäftsschluß.

Mit dem Bebauungsplan XIV-B 2, einem "einfachen" oder "generellen" Bebauungsplan, wurden vorwiegend gemischtes Gebiet, aber auch allgemeines Wohngebiet der Bauordnung für Berlin 1958 sowie durch den speziellen Bebauungsplan XIV-101 f mit Verordnung vom 19. August 1976 (GVBl. S. 1794) festgesetztes Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BauNVO 1977) umgewandelt. Hierbei fanden die Vorschriften des § 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 als weiteres planungsrechtliches Steuerungsinstrument zur Erhaltung der städtebaulich erwünschten Qualität und Nutzungsvielfalt Anwendung. Außerdem kommen mit der Umwandlung, die die Art der baulichen Nutzung betrifft, die gegenüber § 7 Nr. 5 der Bauordnung für Berlin von 1958 verschärften Regelungen des § 15 BauNVO - allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen - zur Anwendung.

Die Bauleitplanung hat in Verfolg der städtebaulichen Ziele und Zwecke die Aufgabe, bauliche und sonstige Nutzungen der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Allgemeinwohl entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung (BEP Neukölln 1) sieht in seinem Nutzungskonzept für den Bereich beiderseits der Hermannstraße von der Flughafenstraße bis zum S-Bahnring 40,0 m breite Mischgebietsstreifen mit Handels- und Dienstleistungskonzentration und allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 1,5 vor.

Für den Bereich von der Flughafenstraße bis zum Hermannplatz sowie für den Untersuchungsbereich Hermannstraße ist allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 1,5 vorgegeben.

Mit den im Planbereich vorgesehenen Gebietsausweisungen wird der zentralen Funktion des Plangebiets Rechnung getragen, wobei das vorhandene Siedlungsgefüge (Anordnung der Baublöcke in geschlossener Struktur) mit seinen Nutzungen (Vielzahl von Läden und Dienstleistungsbetrieben in gewachsenen Strukturen) dieser Funktion entspricht und dementsprechend

erhalten werden muß. Es ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Ziele der Bereichsentwicklungsplanung und der Darstellungen des Flächennutzungsplanes 84 einer positiven Fortentwicklung des Geschäftszentrums dient und einen planerischen Ordnungsrahmen schafft, der es erlaubt, erkennbare negative Entwicklungstendenzen unter städtebaulichen Gesichtspunkten günstig zu beeinflussen.

Dabei berücksichtigt der Bebauungsplan die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Forderungen an die Ortsbilderhaltung, die Belange von Gewerbe und Wirtschaft, wie auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Primär dient der Bebauungsplan XIV-B 2 dem Ausschluß städtebaulich unerwünschter Nutzungen entlang der Hermannstraße und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen. Das letztgenannte Gebiet wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da anderenfalls durch die unausweichlich erfolgende Verdrängung der städtebaulich unerwünschten Betriebe in die unmittelbar angrenzenden Nebenstraßen hier, in enger Nachbarschaft zum bezirklichen Zentrum, die städtebaulich problematische Situation nicht gelöst wäre. Vielmehr würde der mit der Zerstörung der bestehenden Nutzungsstrukturen einhergehende städtebauliche Qualitätsverfall lediglich um "wenige Meter" nach außerhalb verlagert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-B 2 stellen so sicher, daß weitere neu hinzukommende unerwünschte "Negativnutzungen" wie Fast-Food-Einrichtungen, Spielhallen und die Schaustellung von Personen aus den von diesem Bebauungsplan erfaßten Kern-, Misch- und Wohngebieten weitgehend ferngehalten werden können und so die angestrebte städtebauliche Entwicklung mit Hilfe der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 verwirklicht werden kann.

Zur Sicherung der Planung wurde nach dem Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-B 2 die Verordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) für diesen Bereich am 30. Mai 1986 erlassen (GVBl. S. 954).

Die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BBauG wurde am 13. Mai 1987 (GVBl. S. 1653) und gemäß § 17 Abs. 2 BauGB am 17. Mai 1988 (GVBl. S. 831) erlassen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 - FNP 84 - (ABl. 1988 S. 917) sind ein etwa 70 m breiter Geländestreifen westlich der Hermannstraße zwischen Flughafenstraße und dem St. Thomas-Kirchhof als gemischte Baufläche und die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche Typ 1 mit einer mittleren blockbezogenen GFZ bis 2,0 bzw. am Hermannplatz beiderseits der Hermannstraße bis zum Volkspark Hasenheide als Kerngebiet mit einer mittleren blockbezogenen GFZ von 2,4 dargestellt. Darüber hinaus ist das Planzeichen für Einzelhandelskonzentrationen beiderseits der Hermannstraße zwischen Rollbergstraße und Leykestraße eingetragen. Die Hermannstraße und die Flughafenstraße westlich der Hermannstraße sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist den vom Bebauungsplan erfaßten Bereich entlang der Hermannstraße als gemischtes Gebiet und dahinter allgemeines Wohngebiet mit den Baustufen V/3 und IV/3 aus. Die Grundstücke Karl-Marx-Straße 2 und Hermannstraße 254 - 258 sind als Nichtbaugebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan XIV-101 f, festgesetzt durch Verordnung vom 19. August 1976 (GVBl. S. 1794), setzt dort, wo er in das Plangebiet des Bebauungsplanes XIV-B 2 eingreift, das heißt im Bereich der Grundstücke Rollbergstraße 77/79, Hermannstraße 213/211 und Werbellinstraße 86, Mischgebiet mit einer 5-geschossigen Baukörperausweisung im Rahmen der Geschoßflächenzahl 1,8 sowie Straßenverkehrsflächen fest, wobei er durch Planergänzungsbestimmung 2 regelt, daß im Mischgebiet im Erdgeschoß nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Läden zulässig sind. Hinsichtlich des Nutzungsmaßes wird bestimmt, daß eine Erhöhung der für das Mischgebiet zulässigen Geschoßfläche um Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt

werden, zugelassen werden kann, wenn die Geschößflächenzahl 2,0 nicht überschritten wird.

Die Grundstücke Rollbergstraße 77/79, Hermannstraße 213/211 und Werbellinstraße 86 liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212)). Durch die Überleitung der für diese Grundstücke bereits bestehenden Mischgebietsausweisung in Mischgebiet nach der Baunutzungsverordnung 1977 und die gleichzeitig festgesetzten Nutzungsbeschränkungen werden die Ziele der Sanierung nicht berührt.

Im übrigen liegt der Bereich an der Wissmannstraße im Untersuchungsbereich Hermannstraße.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin faßte am 30. September 1985 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Neukölln von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1985 S. 2001 bekanntgemacht.

Einen Änderungsbeschluß über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Neukölln von Berlin am 29. November 1988.

Der Beschluß wurde im Amtsblatt für Berlin 1988 S. 1873 bekanntgemacht.

Eine Berichtigung des o. g. Änderungsbeschlusses wurde wegen einer Verwechslung von Straßennamen erforderlich und im Amtsblatt für Berlin 1988 S. 1958 bekanntgemacht.

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 17. Januar bis 17. Februar 1986 statt.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs beteiligt.

Änderungswünsche wurden während der Trägerbeteiligung nicht vorgebracht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 2. Dezember 1988 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 13. Dezember 1988 bis einschließlich 13. Januar 1989 öffentlich ausgelegt.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden ausschließlich von der Industrie- und Handelskammer (IHK) vorgebracht. Sie ist der Ansicht, daß der Ausschluß bestimmter Vergnügungsstätten durch die Planergänzungsbestimmung 6 nicht hinreichend begründet sei. Es wird befürchtet, daß der Bebauungsplan einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten könnte und damit das auch von der IHK angestrebte Ziel, die Hermannstraße als Haupteinkaufsstraße zu fördern, eventuell gefährdet wäre.

Die IHK führt im einzelnen folgendes aus:

Zur typischen Nutzung von Kerngebieten gehörten auch Vergnügungsstätten. Die Vielfalt der Nutzungen in Haupteinkaufsstraßen sowie deren Struktur und Entwicklung unterliege der immanenten Dynamik der Wirtschaftszweige, die hier vertreten sind. Administrative Eingriffe seien daher sehr sorgfältig auf Erforderlichkeit und Angemessenheit zu prüfen.

Die besondere städtebauliche Rechtfertigung für die nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 der Baunutzungsverordnung unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung der Baugebiete grundsätzlich gegebene Möglichkeit von Ausschluß- beziehungsweise Ausnahmeregelungen fehle. Sie ergebe sich auch nicht aus der in der Begründung zum Bebauungsplan XIV-B 2 angegebenen Verdrängung traditioneller Einzelhandelsgeschäfte und einem daraus resultierenden Qualitätsverfall, da eine Verdrängung durch Spielhallen und Sex-Shows nicht nachweisbar sei aufgrund der hier ohnehin stattfindenden üblichen Fluktuation von Ladengeschäften, insbesondere in den

weniger attraktiven Lagen. Spielhallen und Sex-Shows nähmen nur 4 % sämtlicher Ladennutzungen im Bereich der Hermannstraße in Anspruch, so daß dadurch kaum ein prägender Effekt auf Nutzungsstruktur oder städtebauliches Erscheinungsbild möglich sei. Die Anwendung des § 15 BauNVO sei hier zur Verhinderung negativer Auswirkungen durchaus ausreichend.

Der Bebauungsplanentwurf könne durch seine Verdrängungswirkung - Abdrängen der Spielhallen aus den Randbereichen der Einkaufsstraße in Wohn- und Mischgebiete hinein - zusätzliche städtebauliche Konflikte verursachen, anstatt sie zu lösen.

Hierzu wird ausgeführt:

Die Bedenken der IHK sind unbegründet.

In vielen Zentren der Bezirke läßt sich eine verstärkte Ansiedlung bestimmter Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten feststellen, die den bisherigen Charakter dieser Zentren wesentlich beeinflußt und beeinträchtigt haben. So breiten sich Spielhallen und auf Kommerzialisierung des Sex ausgerichtete Unternehmen sowie Imbißstuben besonderer Art gerade in solchen städtischen Bereichen aus, die bisher der zentralen Versorgung der Bevölkerung dienten, städtebaulich eine entsprechende Gestaltung aufweisen und Kennzeichen der Stadt sind.

Mit dem Bebauungsplan soll einer derartigen negativen Veränderung des Charakters des bezirklichen Einkaufszentrums Hermannstraße mit seinen gehobenen und zentralen Versorgungsangeboten durch eine weitere Ansiedlung unerwünschter Nutzungen wie zum Beispiel Spielhallen, Fast-Food-Restaurants oder Sex-Shows entgegengewirkt werden.

Dies ist dringend geboten, weil in jüngster Vergangenheit Veränderungen in der Branchenzusammensetzung und die räumliche Konzentration bestimmter Nutzungen entgegen der Auffassung der IHK zunehmend bereits zu städtebaulich unerwünschten Auswirkungen geführt haben. Bei Fortschreiten dieser Entwicklung ist ein von Funktionsverlusten geprägter nachhaltiger Wandel des Geschäftsbereiches zu erwarten. Einem solchen städtebaulich nicht vertretbaren Funktionsverlust des Bereiches um die Hermannstraße soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes begegnet werden.

Ohne die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und die zur Sicherung des Planungsziels erlassene Veränderungssperre XIV-B 2/4 hätten sich weitere Veränderungen zuungunsten der bisherigen Nutzungsstruktur ergeben. Die von der IHK zitierten Zahlen wären sonst weitaus höher; das ist auch den unter I., Veranlassung und Erforderlichkeit des Planes, aufgeführten Zahlen zu entnehmen. Das zuständige bezirkliche Wirtschaftsamt geht davon aus, daß noch keine Sättigung des Marktes in Bezug auf Spielhallen anzunehmen ist. Die allgemeine Tendenz sei derzeit eher noch steigend, so daß im Bebauungsplanbereich eine Verhinderung des weiteren Ausbreitens von städtebaulich unerwünschten Vergnügungsstätten - insbesondere eben auch von Spielhallen - wirkungsvoll allein durch die obenerwähnten bauplanungsrechtlichen Maßnahmen erfolgen kann.

) Eine bedenkliche Verdrängung der in Rede stehenden Nutzungen in angrenzende Wohn- und gemischte Gebiete außerhalb des näheren Einzugsgebietes der Hauptgeschäftsstraße wird nicht befürchtet, da hierfür seit 1985 keine große Zahl von Anträgen gestellt wurde und somit von einer mangelnden Attraktivität dieser Gebiete für die Errichtung von Vergnügungsstätten ausgegangen werden muß. Diese Annahme wird auch gestützt durch die vorhandene Massierung von Spielhallen und Sex-Shows hauptsächlich in den Haupteinkaufsstraßen und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen.

) Im übrigen ist die von der IHK vorgeschlagene Anwendung des § 15 BauNVO - die erst aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist - zur Verhinderung negativer städtebaulicher Entwicklungen nicht ausreichend. Seine alleinige Anwendung wäre bei der hier gegebenen Sachlage unbefriedigend, da Schank- und Speisewirtschaften im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und auch im Kerngebiet allgemein zulässig wären. Die im öffentlichen Interesse liegenden städtebaulichen Zielsetzungen weitgehender Erhaltung, aber auch Aufwertung von Nutzungsvielfalt und Qualität der Geschäftsstraße lassen sich allein über die sich aus § 15 der Baunutzungsverordnung ergebenden Beschränkungen nicht durchsetzen. Dies gilt uneingeschränkt auch für die im Kern- und Mischgebiet zumindest als "sonstige Gewerbebetriebe" generell, im allgemeinen Wohngebiet aber nur als "sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe" ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 4 Abs. 3 Nr. 2, § 6 Abs. 2 Nr. 4 und § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung).

Auf die Regelung der Planergänzungsbestimmung 6 kann daher, um das Planungsziel zu verwirklichen, nicht verzichtet werden. Diese Regelung ist nicht nur angemessen, sondern auch unabdingbar erforderlich.

Der Inhalt des Bebauungsplanes betrifft die Art der baulichen Nutzung. Gegenüber dem bisherigen Recht ergibt sich trotz der aus Planergänzungsbestimmung 6 resultierenden Nutzungsbeschränkungen keine gravierende Änderung der Nutzungsmöglichkeiten. Gewisse Einschränkungen müssen allerdings im Interesse der Erhaltung der stadtplanerisch gewünschten Nutzungsvielfalt hingenommen werden. Dies erscheint zumutbar und liegt im Interesse des Allgemeinwohls. Individualinteressen müssen hier zurücktreten. Mit der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen auch im Kerngebiet gemäß Planergänzungsbestimmung 7 wird zudem der vorhandenen städtebaulich gewünschten Mischung von geschäftlicher Nutzung und Wohnnutzung Rechnung getragen. Diese Regelung soll in Verbund mit einer gleichlautenden Bestimmung im Bereich des Bebauungsplanes XIV- B 1 für die Grundstücke an der Karl-Marx-Straße mit dazu beitragen, daß die am Hermannplatz zusammentreffenden Hauptgeschäftsstraßen nach Geschäftsschluß nicht veröden. Zugleich wird mit dieser Regelung erreicht, daß die bislang dem Nichtbaugebiet bzw. dem gemischten Gebiet zugehörigen Grundstücke auch im Falle einer Neubebauung wohngenutzt werden können.

Die Bedenken der IHK müssen auch deswegen als unbegründet angesehen werden, weil im grundsätzlichen ihre Interessen mit den Planungsabsichten übereinstimmen im gemeinsamen Streben nach einer positiven städtebaulichen Entwicklung des Geschäftszentrums Hermannstraße, bei der Branchenzusammensetzung und Nutzungsvielfalt möglichst weitgehend gewahrt werden und das Straßenbild erhalten bleiben soll. Die städtebaulichen Aspekte, die die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren, sind im ausreichenden Maße erläutert und begründet. Die städtebaulichen Mittel zur Verfolgung des Planungsziels sind freilich begrenzt. Die Erhaltung einer ganz bestimmten Branchenzusammensetzung läßt sich auch im Hinblick auf die Gewerbefreiheit mit städtebaulichen Mitteln nicht durchsetzen. Dies ist auch nicht Ziel des Bebauungsplanes. Er beschränkt sich daher bewußt auf den Ausschluß nur einiger weniger städtebaulich unerwünschter Nutzungen und beläßt mit seinen Ausnahmeregelungen für Vergnügungsstätten und Gaststättennutzungen in Ebenen, die für die Qualität des Einkaufszentrums und für den Charakter des Straßenbildes den Ausschlag ge-

ben, genügend Spielraum für die im konkreten Einzelfall und unter Berücksichtigung von eintretenden Veränderungen zu treffenden städtebaulichen Entscheidungen. Nur so war dem Abwägungsgebot hinreichend Rechnung zu tragen.

Zu einer unzumutbaren Einschränkung der Gewerbefreiheit führt der Bebauungsplan mit seinen verhältnismäßig bescheidenen Eingriffen in die jeweiligen Nutzungskataloge der Baugebiete und mit der Anwendbarkeit des § 15 der Baunutzungsverordnung jedenfalls nicht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 22. Februar 1989 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die im Geltungsbereich befindlichen Baugrundstücke als Art der baulichen Nutzung im einzelnen allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet wie folgt fest:

1. die Baugrundstücke Biebricher Straße 14 - 9, Mainzer Straße 15, Biebricher Straße 3 - 8, Mainzer Straße 17 - 21, Flughafenstraße 40/48, 49/39, Mainzer Straße 22 - 25, Boddinstraße 23 - 29, Kopfstraße 40 - 44, Mittelweg 1, Hermannstraße 199 (teilweise), Leykestraße 15 - 16 A, 3 - 4 A, Thomasstraße 77/65, Altenbraker Straße 2/10, Jonasstraße 28 - 34, 37 - 43, Altenbraker Straße 12/20, Schierker Straße 22 - 26, 31/35, Altenbraker Straße 22/24, Nogatstraße 21 - 25, 30 - 34, Altenbraker Straße 26/28, Emser Straße 31 - 36, 109 - 113, Altenbraker Straße 30/32, Siegfriedstraße 18 - 22, 27 - 31, Emser Straße 100 - 104, 39 - 43, Warthestraße 68 - 73, 3 - 7, Leinestraße 49 - 56, 3 - 10, Weisestraße 32 - 34, Okerstraße 40 - 46, 3 - 9, Weisestraße 35 - 40, Allerstraße 40 - 48, 3 - 9, Weisestraße 41 - 44, Kienitzer Straße 105/95, 96/106, Weisestraße 45 - 51, Herrfurthstraße 29 - 32, 4 - 6, Weisestraße 52 - 59, Selchower Straße 30 - 33, 3 - 6, Weisestraße 60 - 63, Mahlower Straße 27 - 30, 3 - 6, Weisestraße 64 - 65, Karlsgartenstraße 22, Hermannstraße 28 - 29 (teilweise), Karlsgartenstraße 1 - 4, Wissmannstraße 23 - 1, Hasenheide 117 - 118, Hermannstraße 9 - 27 als allgemeines Wohngebiet,

2. die Baugrundstücke Hermannstraße 233, Biebricher Straße 15, Hermannstraße 232 - 228, Flughafenstraße 52/50, Hermannstraße 226 - 223, Boddinstraße 31 - 30, 32, Hermannstraße 222 - 220; Hermannstraße 219 - 214, Rollbergstraße 80 (teilweise); Kopfstraße 38 - 39, Hermannstraße 200 - 198, Leykestraße 18 - 17, 2 - 1, Hermannstraße 197 - 196, Thomasstraße 79/81, Hermannstraße 178 - 174, Jonasstraße 35, 36, Hermannstraße 173 - 168, Schierker Straße 28 - 27, 30 - 29, Hermannstraße 167 - 164, Nogatstraße 27 - 26, 29 - 28, Hermannstraße 163 - 161, Emser Straße 37, 108 - 107, Hermannstraße 160 - 159, Siegfriedstraße 24 - 23, 25 - 26, Hermannstraße 111 - 108, Emser Straße 105 - 106, 38, Hermannstraße 107 - 106, Hermannstraße 97 - 95, Warthestraße 74, 1 - 2, Hermannstraße 94 - 91, Hermannstraße 78 - 76, Leinestraße 57 - 58, 1 - 2, Hermannstraße 75 - 71, Okerstraße 47 - 48, 1 - 2, Hermannstraße 70 - 66, Allerstraße 47 - 48, 1 - 2, Hermannstraße 65 - 61, Kienitzer Straße 91/93, 92/94, Hermannstraße 60 - 53, Herrfurthstraße 33 - 34, 1 - 3, Hermannstraße 52 - 44, Selchower Straße 34 - 35, 1 - 2, Hermannstraße 43 - 39, Mahlower Straße 31 - 32, 1 - 2, Flughafenstraße 65, Hermannstraße 36 - 37, Flughafenstraße 58/62, Hermannstraße 34 - 30; Karlsgartenstraße 22, Hermannstraße 28 - 29 (teilweise) als Mischgebiet,
3. die Baugrundstücke Hermannstraße 8 - 1, Hasenheide 119, Karl-Marx-Straße 2, Hermannstraße 258 - 254 als Kerngebiet,
4. das durch den Bebauungsplan XIV-101 f festgesetzte Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung 1968 (Rollbergstraße 77/79, Hermannstraße 211/213, Werbellinstraße 86) als Mischgebiet nach der Baunutzungsverordnung 1977, wobei die Planergänzungsbestimmung 2 dieses Bebauungsplanes, nach der im Erdgeschoß des Mischgebietes nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 genannten Nutzungsarten sowie sonstige Läden zulässig waren, im Interesse einheitlicher Festsetzungen für das Mischgebiet außer Kraft getreten ist.

Mit der Umwandlung werden - wie bereits dargelegt - allgemein die gegenüber der entsprechenden Vorschrift des § 7 Nr. 5 Bauordnung für Berlin 1958 verschärften Regelungen des § 15 der Baunutzungsverordnung 1977 für die Beurteilung der Zulässigkeit von einzelnen Anlagen und Einrichtungen wirksam und insbesondere auch zur Vermeidung von Monostrukturen jedweder Art anwendbar. Außerdem wurden Nutzungsbeschränkungen im Rahmen des § 1 Baunutzungsverordnung 1977 festgesetzt.

Die Gebietsumwandlung und die Nutzungsbeschränkungen sowie die Klarstellung über das Fortgelten bisheriger Vorschriften erfolgte durch die nachstehend aufgeführten nahezu wörtlich wiedergegebenen Planergänzungsbestimmungen:

a) Für die Baugrundstücksflächen, die

im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087/1104) ausgewiesen sind, wird mit Ausnahme der Flächen, die im Bebauungsplan mit dem Buchstaben A bezeichnet sind, als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083) festgesetzt.

b) Für die Baugrundstücksflächen, die

- im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als gemischtes Gebiet gemäß § 7 Nr. 9 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087/1104) ausgewiesen sind,

- im Bebauungsplan XIV-101 f durch Verordnung vom 19. August 1976 (GVBl. S. 1794) als Mischgebiet gemäß § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 S. 11/GVBl. S. 1676, 1969 S. 142) festgesetzt sind,

wird mit Ausnahme der Flächen, die im Bebauungsplan mit den Buchstaben B und C bezeichnet sind, als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083) festgesetzt.

- c) Für die im Bebauungsplan mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Baugrundstücksflächen, die im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087/1104) ausgewiesen sind, wird als Art der Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083) festgesetzt.
- d) Für die im Bebauungsplan mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Baugrundstücksflächen, die im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) 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 Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083) festgesetzt.
- e) Für die im Bebauungsplan mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Baugrundstücksflächen, die im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) 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 Kerngebiet gemäß § 7 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083) festgesetzt.

- f) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2, § 6 Abs. 2 Nr. 3, § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083) sowie 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 (z. B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video-Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
- g) Im Kerngebiet sind in den baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
- h) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung enthalten, außer Kraft.

Im übrigen gelten die bisherigen Vorschriften und Festsetzungen; im Bereich des Baunutzungsplanes 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., Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit, ausgeführt - das städtebauliche Ziel, die Erhaltung der Nutzungsvielfalt und Qualität des Neuköllner City-Bereiches unter Ausschluß städtebaulich unerwünschter Nutzungen und unter Beibehaltung von Wohnnutzungen auch im Kerngebiet nahe des Hermannplatzes verwirklicht werden.

Die allgemein zulässige Nutzung von "Schank- und Speisewirtschaften" in den festgesetzten Baugebieten wird dahingehend eingeschränkt, daß sie (bei Wahrung städtebaulicher Qualität und Nutzungsvielfalt) und nur in den für eine derartige Nutzung primär in Betracht kommenden Ebenen nur ausnahmsweise zulässig ist. Dies gilt gleichermaßen auch für Vergnügungsstätten, die sonst nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung im Kerngebiet und nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung als

"sonstige Gewerbebetriebe" im Mischgebiet generell zulässig wären beziehungsweise im allgemeinen Wohngebiet in der Regel Umständen als Gewerbebetriebe immer dann zugelassen werden müßten, wenn sie keine wesentlichen Störungen verursachen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung) und mit § 15 der Baunutzungsverordnung vereinbar sind.

Weiterhin werden Spielhallen und ähnliche städtebaulich unerwünschten Unternehmen in den obengenannten Baugebieten gänzlich ausgeschlossen, um die Qualität und Nutzungsvielfalt der Hauptgeschäftsstraße selbst und ihres vom Bebauungsplan erfaßten unmittelbaren Einzugsbereiches, der durch seine enge Nachbarschaft zur Geschäftsstraße für Verdrängungseffekte besonders anfällig ist, zu erhalten. Der Ausschluß war auch für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet geboten, obwohl die §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung eine generelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht ausdrücklich vorsehen. Unter Berücksichtigung des vorher Gesagten und der typisierenden Betrachtungsweise des Bundesverwaltungsgerichtes (vergleiche Urteil vom 22. Mai 1987/ - 4 C 6.85 -) können nämlich auch Spielhallen und andere Vergnügungsstätten mit städtebaulich nachteiligen Auswirkungen im Einzelfall als "sonstige Gewerbebetriebe" bzw. "sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe" im Mischgebiet generell und im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein, so daß diese in Anbetracht der obenangeführten städtebaulichen Zielsetzung durch einen völligen Ausschluß von vornherein ausgeklammert werden müssen.

Die Nutzunseinschränkungen beruhen auf § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO. Danach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten allgemein zulässig oder auch nur ausnahmsweise zulässig sind, nicht zulässig sind oder statt allgemein nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes trotz des Ausschlusses oder der nur ausnahmsweisen Zulassung an und für sich generell zulässiger Nutzungsarten gewahrt bleibt und wenn wie hier besondere städtebauliche Gründe es rechtfertigen, diese Regelungen auf bestimmte Nutzungsarten, Ebenen und Geschosse zu beziehen.

Die in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen waren daher jeweils für sich, also unterhalb der Nutzungsbegriffe der Baunutzungsverordnung durch Bildung von Unterarten typisierbar und daher im Rahmen von § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO auch isoliert

(hier: Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten beziehungsweise Spielhallen) ausnahmsweise zuzulassen oder auch völlig auszuschließen, weil die übrigen obengenannten Voraussetzungen (Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes und besondere städtebauliche Gründe) vorliegen.

Den Spielhallenbetreibern verbleiben außerhalb der drei erwähnten einfachen Bebauungspläne noch genügend Bereiche, in denen die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes, Mischgebietes oder Kerngebietes durch die nur ausnahmsweise Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften, nicht in Frage gestellt wird. Das ergibt sich daraus, daß diese Betriebe, auf das jeweilige Baugebiet bezogen, nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der in den o. g. Baugebieten allgemein zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen nach den §§ 4, 6 und 7 BauNVO darstellen. Dies gilt auch für die nur ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten und für den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Kern- und Mischgebiet.

Der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen und die nur ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten im allgemeinen Wohngebiet gefährdet die allgemeine Zweckbestimmung dieses Gebietes grundsätzlich nicht, weil derartige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (als nichtstörende Gewerbetriebe) ohnehin nur ausnahmsweise zulässig wären (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung).

Die im Kerngebiet vorhandene Wohnnutzung unterliegt dem Bestandsschutz. Für Grundstücke, auf denen vor ihrer Umwandlung in Kerngebiet Wohnungen allgemein zulässig waren, ist - abgesehen von einer gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 der Baunutzungsverordnung 1977 durch Planergänzungsbestimmung 7 getroffenen Regelung, nach der sonstige Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig sind - eine Wohnnutzung nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung 1977 auch weiterhin, wenn auch nur ausnahmsweise, zulässig.

Die Abgrenzung des Kerngebietes weicht im Bereich einiger an der Hasenheide, der Wissmannstraße und der Hermannstraße gelegener Grundstücke von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geringfügig ab. Dort dargestelltes Kerngebiet wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies ist das Ergebnis der Feinplanung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des grobmaschigen Flächennutzungsplanes. Sie findet ihre Entwicklungsbegründung in der Absicht, die abseits der Einmündung der Hermannstraße in den Straßenzug Hasenheide/Karl-Marx-Straße gelegenen Baugrundstücke entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung möglichst in ihrer Gesamtheit dem dieser Nutzung entsprechenden Baugebiet - hier einem allgemeinen Wohngebiet - zuzuordnen, um den örtlichen Gegebenheiten voll Rechnung tragen zu können.

) Für die Grundstücke beiderseits der Hermannstraße zwischen Thomasstraße und Siegfriedstraße (Bereich 2) wird in einem etwa 20 bis 50 m breiten Geländestreifen anstelle der dargestellten allgemeinen Wohngebietsnutzung (FNP 84) Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung, die eine Fläche unter 3 ha Größe betrifft, folgt in etwa der bereits im Baunutzungsplan ausgewiesenen Nutzungsart (gemischtes Gebiet) und berücksichtigt dabei die auf diesen Grundstücken befindlichen Nutzungen, die der Gebietsausweisung "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO 77 entsprechen.

) Auch im Bereich 1 wird etwa zwischen Biebricher Straße/Karlgartenstraße und St. Thomas-Kirchhof von der nur in symbolischer Breite dargestellten Ausweisung einer gemischten Baufläche unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten abgewichen. Anstelle der hier nur auf der Westseite der Hermannstraße dargestellten gemischten Baufläche von etwa 60 bis 70 m Breite zwischen Flughafenstraße und Leykestraße wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung und überwiegend auch der Grenzen der an dieser Geschäftsstraße liegenden Grundstücke beiderseits der Hermannstraße zwischen dem St. Jacobi-Friedhof und der Karlgartenstraße einerseits und den Kirchhöfen St. Michael und St. Thomas andererseits ein sich auf beide Seiten der Hauptgeschäftsstraße erstreckender Mischgebietsstreifen von jeweils rund 30 bis 70 m Breite festgesetzt. Diese Gebietszuordnung trägt auch in diesem Fall dem Umstand Rechnung, daß die vom Mischgebiet erfaßten Grundstücke zum größten Teil auch schon nach dem Baunutzungsplan zu einem gemischten Gebiet gehören.

Die übrigen Flächen innerhalb des Bebauungsplanes sind entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet worden.

Die Abweichungen vom Flächennutzungsplan berühren nicht die Grundzüge der Planung und stellen in Anbetracht des Zieles, die vorhandene, für eine Geschäftsstraße wichtige Nutzungsvielfalt dieses Bereiches zu sichern, eine städtebaulich gerechtfertigte Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung dar.

Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen; der Bebauungsplan ist allein für sich kein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches. Diese Aufwertung erfährt er erst in Verbindung mit dem genannten Bebauungsplan XIV-101 f, dessen Festsetzungen mit Ausnahme aller sich auf die Art der baulichen Nutzung beziehenden Regelungen weiter Bestand haben.

Außerhalb dieses Bereiches ist der Bebauungsplan XIV-B 2 in Verbindung mit den durch ihn nicht ersetzten Inhalten des Baunutzungsplanes und den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 und im Zusammenwirken mit rechtsverbindlichen Fluchtlinien ebenfalls ein qualifizierter Bebauungsplan, wobei sich die im Baunutzungsplan vorgegebenen Nutzungsmaße und die Bauweise nicht ändern, die anzuwendenden Bebauungstiefenregelungen des § 8 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln 58) in der Fassung vom 21. November 1958 aber jeweils nach der im Bebauungsplan XIV-B 2 festgesetzten Gebietsart richten und damit dem Gebietscharakter Rechnung tragen.

Da nach § 8 Abs. 1 BauO Bln 58 die Bebauungstiefe für Kerngebiete größer als die des gemischten Gebietes und die des gemischten Gebietes größer als die des allgemeinen Wohngebietes ist und die Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 2 BauO Bln 58 fortbesteht, ergeben sich daraus für die betroffenen Grundstückseigentümer gegenüber der bisherigen Rechtslage, die im übrigen auch von den Regelungen des durch Verordnung vom 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1235) festgesetzten Bebauungsplanes XIV-A zur

Änderung von Bebauungsplänen im Bezirk Neukölln mitbestimmt ist, in der Regel kaum nachteilige Veränderungen. Soweit für Teilbereiche von Grundstücken oder auch für einzelne Grundstücke, die von gemischtem Gebiet in allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden, Bebauungstiefenreduzierungen eintreten, müssen diese wegen der Allgemeingültigkeit der Bestimmung des § 8 Abs. 1 und 2 BauO Bln 58 für die vom Baunutzungsplan erfaßten Baugrundstücke, für die kein spezieller qualifizierter Bebauungsplan festgesetzt worden ist, in Kauf genommen werden.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763, GVBl. S. 2083), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665/GVBl. 1987 S. 497);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) 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).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Gegenüber dem geltenden Recht ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Auf die Ausführungen unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit wird verwiesen.

Berlin, den 29. Mai 1989

Der Senat von Berlin

M o m p e r

.....

Reg.Bürgermeister

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen

Bezirksamt Neukölln von Berlin