

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stapl b 3 - 6144/XIV-B 1
-B 2
-B 3/I-08

Bezirksamtsvorlage Nr. **40/89**
- zur Beschlußfassung -
für die Sitzung am **24.01.1989**

1. Gegenstand des Antrages: Drucksachen Nr. XII - 2205 der BVV
(Vorlage zur Beschlußfassung)
Entwurf zum Bebauungsplan XIV-B 1
vom 21.11.1988 für den Bereich Karl-Marx-Straße
zwischen Hermannplatz und S-Bahn im Bezirk Neukölln,
Drucksachen Nr. XII - 2206 der BVV
(Vorlage zur Beschlußfassung)
Entwurf zum Bebauungsplan XIV-B 2
vom 21.11.1988 für den Bereich Hermannstraße
zwischen Hermannplatz und St.-Thomas-Kirchhof
(Bereich 1) und zwischen Thomasstraße und S-Bahn
(Bereich 2) im Bezirk Neukölln,
Drucksachen Nr. XII - 2208 der BVV
(Vorlage zur Beschlußfassung)
Entwurf zum Bebauungsplan XIV-B 3
vom 21.11.1988 für den Bereich zwischen Maybachufer
(Bezirksgrenze), Hobrechtstraße, Sonnenallee und
Kottbusser Damm (Bezirksgrenze) im Bezirk Neukölln.
2. Berichterstatter : Bezirksstadtrat Branoner
3. Beschlußentwurf : Das Bezirksamt beschließt, die aus der Anlage
ersichtlichen Vorlagen der Bezirksverordneten-
versammlung zur Beschlußfassung vorzulegen.
4. Begründung und
Rechtsgrundlage : Sind den Vorlagen an die Bezirksverordneten-
versammlung zu entnehmen.

Berlin-Neukölln, den **18.01.1989**

B r a n o n e r
Bezirksstadtrat

Drucksachen
der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin
XII. Wahlperiode

Vorlage
zur Beschlußfassung

Sitzung am: 22.02.1989
Lfd. Nr. : 6
Drs.-Nr. : XII-2205

Betr.: Bebauungsplan XIV-B 1 vom 21.11.1988

Wir bitten zu beschließen:

- a) Dem von der Abteilung Bau- und Wohnungswesen - Vermessungsamt und Stadtplanungsamt-aufgestellten Entwurf zum Bebauungsplan XIV-B 1 vom 21.11.1988 für den Bereich Karl-Marx-Straße zwischen Hermannplatz und S-Bahn im Bezirk Neukölln wird nach § 4 (3) des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 11.12.1987 (GVBl. S. 2731) zugestimmt.
- b) Nach Festsetzung des Entwurfs zum Bebauungsplan XIV-B 1 ist der Bezirksverordnetenversammlung eine Mitteilung zu machen.

Begründung zum Bebauungsplan XIV-B 1

A. Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 zum Bebauungsplan XIV-B 1 vom 21. November 1988 für den Bereich zwischen Hermannplatz (Bezirksgrenze), Sonnenallee, Reuterstraße, Donaustraße, Schönstedtstraße, Karl-Marx-Straße, Erkstraße, Donaustraße, Berthelsdorfer Straße, Richardstraße, Uthmannstraße, östliche und hintere Grundstücksgrenze Uthmannstraße 19, hintere Quergebäudegrenze Karl-Marx-Straße 169, hintere Grundstücksgrenzen Karl-Marx-Straße 171 und 175, nördliche und hintere Seitenflügelgebäudegrenze Karl-Marx-Straße 177, hintere Hinterhofgebäudegrenze Karl-Marx-Straße 179, nördliche, hintere und südliche Grundstücksgrenze Karl-Marx-Straße 181, östliche Grundstücksgrenze Karl-Marx-Platz 3, Karl-Marx-Platz, Karl-Marx-Straße, Karl-Marx-Platz, östliche Grundstücksgrenze Karl-Marx-Platz 2 Ecke Karl-Marx-Straße 189, hintere Grundstücksgrenzen Karl-Marx-Straße 191/195, südliche Grundstücksgrenze Karl-Marx-Straße 195, Karl-Marx-Straße, nördliche Grundstücksgrenze Karl-Marx-Straße 215 Ecke Braunschweiger Straße 84, hintere Grundstücksgrenzen Braunschweiger Straße 82/80, westliche und nördliche Grundstücksgrenze Braunschweiger Straße 78 Ecke Wipperstraße 22-23, Wipperstraße, Saalestraße, Karl-Marx-Straße, süd- und westliche Grundstücksgrenze Karl-Marx-Straße 228, hintere und westliche Grundstücksgrenze Emser Straße 138, Emser Straße, Kirchhofstraße, Nogatstraße, Rübelandstraße, Schierker Straße, Wittmannsdorfer Straße, Jonasstraße, Rübelandstraße, Thomasstraße, Mittelweg, Bornsdorfer Straße, Saltykowstraße, westliche Grundstücksgrenze Saltykowstraße 2 Ecke Karl-Marx-Straße 142, hintere Grundstücksgrenzen Karl-Marx-Straße 140/138, südliche Grundstücksgrenze Bornsdorfer Straße 11, Bornsdorfer Straße, westliche Grundstücksgrenze Briesestraße 12 und deren Verlängerung zur Werbellinstraße, Werbellinstraße, westliche Grundstücksgrenze Werbellinstraße 2/8 Ecke Karl-Marx-Straße 104, hintere Grundstücksgrenze Karl-Marx-Straße 102, westliche Grundstücksgrenze Karl-Marx-Straße 100 Ecke Rollbergstraße 1/3, Rollbergstraße, westliche Grundstücksgrenze Rollbergstraße 2/18 Ecke Karl-Marx-Straße 92/98 und Ecke Neckarstraße 24, Neckarstraße, westliche Grundstücksgrenzen Neckarstraße 5 und Boddinstraße 64 und 4, südliche Grundstücksgrenze Karl-Marx-Straße 80 und deren Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grundstücksgrenze Flughafenstraße 5 und deren Verlängerung Flughafenstraße, Erlanger Straße mit Ausnahme des Grundstücks Erlanger Straße 1-3 Ecke Flughafenstraße 12, nördliche Grundstücksgrenzen Erlanger Straße 10-8, der Linie zwischen dem

Schnittpunkt westliche Grundstücksgrenze Karl-Marx-Straße 58 mit südlicher Grundstücksgrenze Karl-Marx-Straße 52 und dem Schnittpunkt südliche mit westlicher Grundstücksgrenze Karl-Marx-Straße 46, westliche Grundstücksgrenze Karl-Marx-Straße 46, der Verlängerung der südlichen Grundstücksgrenze Karl-Marx-Straße 38 bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grundstücksgrenze Karl-Marx-Straße 46, süd- und westliche Grundstücksgrenze Karl-Marx-Straße 38, südliche Grundstücksgrenze Reuterstraße 14, südliche und hintere Grundstücksgrenze Reuterstraße 82, hintere Grundstücksgrenzen Karl-Marx-Straße 28/26, südliche Grundstücksgrenze Mainzer Straße 53, Mainzer Straße, südliche Grundstücksgrenze Mainzer Straße 3, südliche und westliche Grundstücksgrenze Mainzer Straße 1-2 Ecke Karl-Marx-Straße 20, hintere und westliche Grundstücksgrenze Karl-Marx-Straße 16, 16 A und 18, Karl-Marx-Straße, öst-, süd- und westliche Grundstücksgrenze Karl-Marx-Straße 12 und 12 A, Karl-Marx-Straße, mit Ausnahme der Schule Sonnenallee 8/10 durchgehend Hobrechtstraße 76-77, des Amtsgerichts Neukölln Karl-Marx-Straße 77/79 Ecke Schönstedstraße 17, des Postamtes 44 Karl-Marx-Straße 79/99 Ecke Anzengruber Straße 1 durchgehend bis Donaustraße 42-43, des Stadtbades und Museums Ganghoferstraße 3-5 Ecke Donaustraße 48 und der Kindertagesstätten Reuterstraße 73 und Schierker Straße 57 im Bezirk Neukölln.

I. VERANLASSUNG DES PLANES UND ERFORDERLICHKEIT

Die Hauptgeschäftsstraßen der Neuköllner City sind in Gefahr, ihre Funktion zu verlieren. Gute Fachgeschäfte und Restaurants werden von Schnellrestaurants, Spielhallen sowie von Video-Filmverleih und -Vorführgeschäften verdrängt.

Sowohl die direkten Verdrängungs- als auch die indirekt wirksamen Nachbarschaftseffekte zu Lasten der traditionellen Nutzungen - insbesondere dem Facheinzelhandel - verändern das Struktur- und Erscheinungsbild der Neuköllner City. Sie zeichnet sich durch eine starke räumliche Verflechtung verschiedener Funktionen aus.

Die vielfältige Nutzungsstruktur des Gebietes ist Ausdruck dieses städtebaulichen Tatbestandes und gilt als Ursache für die funktionale Stabilität und die Lebendigkeit dieses Gebietes.

In der jüngsten Vergangenheit haben jedoch Verschiebungen in der Branchenzusammensetzung und die räumliche Konzentration bestimmter Nutzungen zunehmend zu nutzungsstrukturellen Veränderungen geführt.

Es breiteten sich vor allem Spielhallen und auf Kommerzialisierung des Sex gerichtete Unternehmen der verschiedensten Form gerade in den städtischen Bereichen aus, die bisher der gehobenen und zentralen Versorgung der Bevölkerung dienten und demzufolge städtebaulich eine entsprechende Gestaltung aufwiesen. Die Folge dieses Verdrängungsprozesses zu Lasten des bisherigen ansässigen Facheinzelhandels war häufig eine negative Änderung des Gebietscharakters, die darin bestand, daß durch Rückgang der Angebotsvielfalt ein Qualitätsverlust dieser Einkaufsbereiche eintrat und somit deren Versorgungsfunktion durch die Häufung von Spielhallen u. ähnlichen Unternehmen insgesamt gefährdet war.

Wird diese Entwicklung nicht angehalten, ist ein Qualitätsverfall zu erwarten. Es ist das Ziel des Bezirksamtes, dieser unerwünschten Entwicklung entgegenzuwirken.

Teilziele sind dabei:

- eine flächendeckende Vielfalt der Nutzungsstruktur und die Verhinderung von Monostrukturen,
- die Beibehaltung der bisher allgemein zulässigen Wohnnutzung im Umwandlungsbereich von bisher gemischtes Gebiet in Kerngebiet,
- die Erhaltung der Funktionsmischung,
- die urbane Lebendigkeit auch nach Ladenschluß und an Sonn- und Feiertagen,
- die Qualität des Fachhandels- und Dienstleistungsangebotes.

Zur Zeit sind 56 Spielhallenbetriebe im Bezirk Neukölln registriert. Nach der Definition der alten Spielverordnung (Übergangsfrist) entspricht dies 172 Spielhallen (1 Spielhalle = 10 m²).

Weiteren Anträgen wäre aufgrund der gewerberechtlichen Möglichkeiten nach § 33 i der Gewerbeordnung (GewO) statt zu geben, sofern keine Bebauungspläne bestehen, die planungsrechtlich die Ausschlüsse absichern.

Um diesem starken Veränderungs- und Verdrängungsdruck und damit weiteren negativen Umnutzungen in den Neuköllner Hauptgeschäftsstraßen entgegenzuwirken, war es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung in dem Geltungsbereich erforderlich, diesen Bebauungsplan für den Bereich Karl-Marx-Straße aufzustellen.

Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Nach dem Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-B 1 wurde die Verordnung einer Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 Satz 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) für diesen Bereich am 30. Mai 1986 erlassen, (GVBl. Seite 954).

Die Verlängerungen der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BBauG wurden am 30. April 1987 (GVBl. S. 1604) und gemäß § 17 Abs. 2 BauGB am 4. Mai 1988 (GVBl. S. 798) erlassen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 08. April 1984 - FNP 84 - (ABl. 1988 S. 917) ist beiderseits der Karl-Marx-Straße in einer Breite von ca. 40,0 m Kerngebiet mit einer mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl von 2,4 mit Einzelhandelskonzentration dargestellt. Angrenzend an den Kerngebietsstreifen sowie südlich des Karl-Marx-Platzes bis zur S-Bahn ist Wohnbaufläche Typ 1 mit einer GFZ von 2,0 dargestellt.

Die Karl-Marx-Straße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP Neukölln 1) sieht in ihrem Nutzungskonzept für den Bereich beiderseits der Karl-Marx-Straße 40,0 m Kerngebiet mit Handels- und Dienstleistungskonzentration und allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 1,5 vor.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist den Bereich als gemischtes Gebiet und allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe V/3 und südlich des Karl-Marx-Platzes der Baustufe IV/3 aus.

Durch Bebauungsplan wurde folgende Festsetzung getroffen:

- XIV-31 für die Grundstücke Herrnhuter Weg 19/21 Ecke Karl-Marx-Straße 159, Karl-Marx-Straße 161 Ecke Uthmannstraße 20/26 und Uthmannstraße 13 im Bezirk Neukölln festgesetzt durch Verordnung vom 17. März 1967 (GVBl. 1967 S. 513) als Kerngebiet in 3 - 5-geschossiger Baukörperausweisung, allgemeines Wohngebiet in 4-geschossiger Baukörperausweisung und als Straßenverkehrsflächen.
- XIV-57 für die Eckabstumpfung Karl-Marx-Straße Ecke Anzengruberstraße in Berlin-Neukölln, festgesetzt durch Verordnung vom 24. Mai 1958 (GVBl. S. 486) als Straßenland.

Eigentumsverhältnisse und Nutzung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend in Privateigentum und sind zum größten Teil bebaut.

II. VERFAHREN

1. Von der Absicht des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XIV-B 1 aufzustellen, wurden der Senator für Bau- und Wohnungswesen und der Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit Schreiben vom 24.09.1985 informiert.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-B 1 im Sinne des Bundesbaugesetzes und die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 2 a Abs. 2 und 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976, der Ort, die Dauer der Darlegung und die Art und Weise der Durchführung wurde vom Bezirksamt Neukölln von Berlin am 30. September 1985 beschlossen.
3. Der Beschluß des Bezirksamtes Neukölln von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-B 1 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG im Amtsblatt für Berlin Nr. 63 vom 18. Oktober 1985 auf Seite 2001 bekannt gemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 BBauG fand in der Zeit vom 17. Januar bis 17. Februar 1986 statt.

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

4. Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 BauGB), ist gemäß § 3 Abs. 2 AGBauGB durch das Bezirksamt Neukölln, Abt. Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt, in der Zeit vom 28. Oktober 1987 bis einschließlich 15. Dezember 1987 erfolgt.
5. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom **13. Dez. 1988** bis **13. Januar 1989** ist am **02. Dezember 1988** im Amtsblatt für Berlin auf Seite **1873** fristgerecht bekanntgemacht worden (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Abs. 3 AGBauGB).

III. INHALT DES PLANES

- a) Mit dem Bebauungsplan werden allgemeines Wohngebiet und gemischtes Gebiet des Baunutzungsplanes in der Fassung vom 28. Dezember 1960 in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (BO 58) sowie allgemeines Wohngebiet und Kerngebiet des speziellen Bebauungsplanes XIV-31 in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan vom 08. April 1984 für die aus den Planergänzungsbestimmungen ersichtlichen Baugrundstücke in allgemeines Wohngebiet und Kerngebiet nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 umgewandelt. Der Inhalt des Bebauungsplanes betrifft als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB ausschließlich die Art der baulichen Nutzung. Durch die Umwandlung können die gegenüber § 7 Nr. 5 BO 58 weitergehenden Regelungen des § 15 BauNVO (allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen) und die Gliederungsvorschriften des § 1 BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 als planungsrechtliches Steuerungsinstrument zur Erhaltung der städtebaulich erwünschten Nutzungsvielfalt zur Anwendung kommen.

Der Bebauungsplan trifft neben der Festsetzung der Grenze des Geltungsgebietes durch Planergänzungsbestimmungen folgende Regelungen:

1. 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. 1037, 1104) ausgewiesen sind,
 - im Bebauungsplan XIV-31 durch Verordnung vom 17. März 1967 (GVBl. S. 513) als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429/GVBl. S. 757) festgesetzt sind,wird mit Ausnahme der Flächen A als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083) festgesetzt.
2. 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, wird mit Ausnahme der Flächen B 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.
3. Für die mit einem 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 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.

4. Für die mit einem 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.
5. Für die Baugrundstücksflächen, die
im Bebauungsplan XIV-31 durch Verordnung vom 17. März 1967 (GVBl. S. 513) als Kerngebiet gemäß § 7 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429/GVBl. S. 757) festgesetzt 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.
6. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können Schank- und Speisewirtschaften - nach § 4 Abs. 2 Nr. 2, § 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 1. und 2. 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.
7. Im Kerngebiet sind in den baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
8. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. 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.

- b) Diese Festsetzungen und Planergänzungsbestimmungen des Bebauungsplanes werden wie folgt begründet:

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Entwicklungsspielraum für Bebauungspläne hängt von der Darstellungsschärfe des FNP ab. Bebauungspläne sind daher in der Weise zu entwickeln, daß durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, daß die in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von den vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen.

Die Abgrenzungen der Gebietsumwandlung folgt nicht exakt den Ausweisungen des Baunutzungsplanes. Dies begründet sich daraus, daß eine wirtschaftliche bzw. grundstücksbezogene Einheit erreicht werden soll und der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muß.

Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen. Hinsichtlich des Entwicklungsgebotes aus dem FNP 84 bedeutet dies, daß aus den Bauflächen die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung entwickelt werden können. Andere Baugebiete und andere Flächen, die kleiner als 3 ha sind, können entwickelt werden, wenn Funktionen, Wertigkeit und Immissionsschutz der Baufläche nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Die Gebietsartfestsetzungen des Bebauungsplanes XIV-B 1 entsprechen diesen Grundsätzen.

Der Bebauungsplan folgt hinsichtlich der Art der Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes '84 und entspricht der Aufgabe der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB, da er vor allem aufgrund städtebaulicher Zwecke und Belange die weitere Ansiedlung von Spielhallen und Vergnügungsstätten, die auf Kommerzialisierung des Sex ausgerichtet sind, in seinem Geltungsbereich verhindert.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dabei die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, die Forderungen an die Ortsbilderhaltungen, die Belange von Gewerbe und Wirtschaft, wie auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung.

Die Planergänzungsbestimmung Nr. 6 regelt, daß im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet die nach §§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und 7 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Das gilt nicht für Spielhallen und ähnliche Unternehmen; diese sind in allen o. g. Baugebieten ausgeschlossen.

Diese Planergänzungsbestimmung schränkt also einmal die allgemein zulässige Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft in den o. g. Baugebieten dahingehend ein, daß sie nur ausnahmsweise zulässig sind; dies gilt auch für Vergnügungsstätten, soweit die Planergänzungsbestimmung die ausnahmsweise Zulässigkeit für das Kerngebiet betrifft. Denn dort sind Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, während sie im allgemeinen Wohngebiet nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie kein störender Gewerbebetrieb im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind. Weiterhin werden Spielhallen und ähnliche Unternehmen in den o. g. Baugebieten ausgeschlossen. Dieser Ausschluß ist auch für das allgemeine Wohngebiet rechtlich geboten, obwohl § 4 BauNVO eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht ausdrücklich vorsieht. Unter Berücksichtigung der typisierenden Betrachtungsweise des Bundesverwaltungsgerichts*) könnten jedoch Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Einzelfall als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im allgemeinen Wohngebiet zulässig sein, so daß diese nur durch einen völligen Ausschluß von vornherein generell verhindert werden können.

Diese Einschränkungen beruhen auf § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO. Danach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen Anlagen bzw. Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die allgemeine "Zweckbestimmung" des Baugebietes gewahrt bleibt und besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

*) vgl. Urteil v. 22.05.1987 4 N 4/86

Die in einem Baugebiet allgemein zulässigen baulichen Anlagen sind jeweils für sich, also unterhalb der Nutzungsbegriffe der BauNVO, durch Bildungen von Untertypen typisierbar und daher im Rahmen von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO auch isoliert (hier: Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen) teilweise bis völlig ausschließbar, sofern die übrigen o. g. Voraussetzungen (Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes und besondere städtebauliche Gründe) vorliegen.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes oder Kerngebietes wird durch die nur ausnahmsweise Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten bzw. durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen nicht in Frage gestellt. 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 (vgl. §§ 4, 7 Abs. 2 BauNVO) darstellen.

Ob ein besonderer städtebaulicher Grund für die Nutzungseinschränkungen vorliegt, ist aufgrund der konkreten örtlichen Verhältnisse und der städtebaulichen Spannungen zu beurteilen. Hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie der Vergnügungsstätten im Mischgebiet und im Kerngebiet, die keine Spielhallen oder ähnliche Unternehmen sind, hat die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens aufgrund der gegebenen, konkreten städtebaulichen Lage für das betroffene Grundstück jeweils zu prüfen, ob die Ausnahme gegeben ist oder nicht. Insoweit wird hier über die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit variabler entschieden als bei dem völligen Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen, so daß die dort geltenden strengen Anforderungen nicht einzuhalten sind. Allgemein kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesagt werden, daß es wegen der bereits vorhandenen Vielzahl von Restaurants, Kneipen, Imbißbuden usw. städtebaulich angezeigt ist, eine weitere Zulassung derartiger Gewerbebetriebe vom jeweiligen Einzelfall im Ausnahmecharakter abhängig zu machen.

Der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen soll dagegen verhindern, daß einmal durch diese Etablissements Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus dem Geltungsbereich weiter verdrängt werden und daß dadurch darüber hinaus 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:

Je eine Spielhalle verdrängten in der Anzengruberstraße 4 eine Schuhmacherei und in der Erkstraße 7 einen Briefmarkenladen. Eine weitere Spielhalle befindet sich anstelle eines vorher dort angesiedelten Fahrradgeschäftes in der Karl-Marx-Straße 17. Die Spielhalle in der Fuldastraße 60 verdrängte eine Gaststätte und am Karl-Marx-Platz 3 gab ein Spirituosengeschäft zugunsten einer Spielhalle auf.

In der Karl-Marx-Straße 62 und 146 verdrängten je eine Spielhalle ein Matratzen- bzw. ein Bekleidungsgeschäft. In der Reuterstraße 21 und Rollbergstraße 1-3 haben je eine Spielhalle ein Blumengeschäft und einen Facheinzelhandel verdrängt. Die Läden des täglichen Bedarfs bzw. Facheinzelhandelsgeschäfte in der Karl-Marx-Straße 58, 179, 210, 221 und 226 wurden ebenfalls von Spielhallen verdrängt.

In der Karl-Marx-Straße 26, 40 und 191 sowie Kirchhofstraße 12 befinden sich Sex- und Live-shows sowie Video-Vorführgeschäfte, die Geschäfte des täglichen Bedarfs bzw. Facheinzelhandelsgeschäfte verdrängt haben. Weiterhin befinden sich im Planbereich 36 Schnellrestaurants und Steh-Imbisse.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, daß die nunmehr von den ansässigen Spielhallen und ähnlichen Unternehmen verdrängten Einzelhandelsbetriebe zu einem nicht unerheblichen Verlust der ehemals vorhandenen Angebotsvielfalt geführt haben, wodurch die Bedeutung der Karl-Marx-Straße als Hauptgeschäftsstraße gelitten hat.

Im Ergebnis liegt somit ein städtebaulicher Grund im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO vor, der den damit verbundenen Eingriff in den freien Wettbewerb rechtfertigt.

Schließlich hält sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes an das Übermaßverbot, da er auf die Gebiete im Bezirk Neukölln beschränkt ist, in denen die meisten Spielhallen und ähnliche Unternehmen bereits ansässig sind und deshalb auch nur insoweit der besondere städtebauliche Grund gegeben ist.

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 der baulichen Anlagen oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sind (Planergänzungsbestimmung Nr. 7). Dies dient in geringem Umfang auch der Verhinderung der Verödung des Gebietes nach Geschäftsschluß.

Die Planergänzungsbestimmung Nr. 8 regelt, daß die bisherigen Vorschriften und Festsetzungen der Bebauungspläne fortgelten. Im Bereich des Baunutzungsplanes sind für die neu festgesetzten Baugebiete die bisherigen Vorschriften, die sich auf die entsprechenden Gebietsarten beziehen, weiter anzuwenden. Dies folgt für die bereits festgesetzten Bebauungspläne daraus, daß der vorliegende Bebauungsplan als einfacher Plan in Verbindung mit den festgesetzten Bebauungsplänen, deren Festsetzungen mit Ausnahme über die Art der baulichen Nutzung weiter Bestand haben, zum Teil auch in Verbindung mit rechtsverbindlichen Fluchtlinien als qualifizierter Bebauungsplan gilt.

Für den Bereich des Baunutzungsplans gilt dies insbesondere für die Bebauungstiefenregelung nach § 8 Nr. 1 und 2 BO 58, da diese Regelung - ähnlich wie das Maß der baulichen Nutzung - keine eigene (verselbständigte) und von der Art der Nutzung losgelösten Regelungscharakter hat, sondern vielmehr gerade an die Festsetzung einer bestimmten Art der Nutzung als unmittelbare Rechtsfolge eine bestimmte Bebauungstiefe knüpft. Da städtebauliche Gründe für eine Neufestsetzung der Bebauungstiefe nach der Baunutzungsverordnung nicht ersichtlich sind, verbleibt es bei dem Automatismus des § 8 Nr. 1 und 2 BO 58. Das bedeutet, daß für die Umwandlung der Baugebiete im Geltungsbereich von Mischgebiet auf allgemeines Wohngebiet und von Mischgebiet auf Kerngebiet die jeweilige dem jetzigen Baugebiet entsprechende Bebauungstiefe nach § 8 Nr. 1 a - c BO 58 gilt. Demnach gilt für allgemeines Wohngebiet anstatt der 20 m des gemischten Gebietes nunmehr 13 m Bebauungstiefe und für das Kerngebiet anstatt 20 m des gemischten Gebietes nunmehr 30 m Bebauungstiefe.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S.2253/GVBl. 1987 S.201) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S.1763/GVBl. S.2083), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1986 (BGBl. I. S.2665/GVBl. 1987 S.497); Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 11.12.1987 (GVBl. S.2731).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

k e i n e

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

k e i n e

D. Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 Baugesetzbuch

Anregungen und Bedenken

Während der Auslegungszeit vom 13.12.1988 bis einschließlich 13.01.1989 haben **27** Bürger und **5** Träger öffentlicher Belange in den Entwurf zum Bebauungsplan Einsicht genommen.

Ferner holten sich mind. **2** Bürger per Telefonanruf Informationen zu dem Inhalt des Bebauungsplanentwurfs ein.

Der Bebauungsplanentwurf erhielt während der Auslegungszeit von den anwesenden Bürgern generelle Zustimmung.

Ein Vertreter der Industrie- und Handelskammer zu Berlin (Träger öffentlicher Belange) hat am letzten Tag der Auslegung Bedenken gegen die nicht ausreichende besondere städtebauliche Begründung der Planergänzungsbestimmung zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften und des Ausschlusses von Spielhallen vorgebracht. Eine konkrete Begründung der Bedenken liegt nicht vor.

Die Bedenken der IHK bleiben unberücksichtigt, da in der Begründung - Abschnitt III. - die besonderen städtebaulichen Gründe nachgewiesen sind. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte von der IHK zum Bebauungsplanentwurf keine Stellungnahme.

Berlin-Neukölln, den **24.01.1989**

K r i e d n e r
Bezirksbürgermeister

B r a n o n e r
Bezirksstadtrat

Der Ausschuß für die Beratung von Bebauungsplänen hat in seiner Sitzung am **24.01.1989** der Vorlage zugestimmt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Bebauungsplan gemäß § 4 Abs.3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches am **22.02.1989** zugestimmt.