

VI-201a

Der Senat von Berlin

BauWohn-III B 3-6142/VI-201 a

Fernruf: bei Durchwahl 867 - 6879

intern (95) - 6879

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 VI-201 a
im Bezirk Kreuzberg

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

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-201 a im Bezirk Kreuzberg

Vom 11. Januar 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:

§ 1

Der Bebauungsplan VI-201 a vom 4. August 1988, mit Deckblatt vom 5. Oktober 1988 für das Gelände zwischen Bergmannstraße, Nostitzstraße, Arndtstraße, Chamissoplatz, Willibald-Alexis-Straße, Kopischstraße, Fidicinstraße und Am Tempelhofer Berg im Bezirk Kreuzberg, der den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-3 Am Tempelhofer Berg vom 14. April 1957 (GVBl. S. 372) festgesetzten Bebauungsplan teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

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

1. Erforderlichkeit der Aufstellung

Der Geltungsbereich umfaßt den ganzen Block 613, dessen wesentliches städtebauliches Merkmal die weitgehend erhaltene dichte Bebauung aus der Gründerzeit ist. Die für viele Bereiche des Bezirks Kreuzberg typische Mischung von Wohnungen und kleinen bis mittleren Gewerbebetrieben ist hier besonders ausgeprägt.

Der Bebauungsplan dient im wesentlichen der Sicherung dieser Mischnutzung; er soll darüber hinaus eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen, die auf der Grundlage des bisher geltenden Baunutzungsplanes nicht ausreichend gewährleistet war. Schließlich wurde mit dem Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für eine Kindertagesstätte im Blockinnenbereich durch Umbau des denkmalwerten Bewag-Gebäudes und auch für ein Wohnbauvorhaben auf dem Grundstück Am Tempelhofer Berg 7 geschaffen.

Der überwiegende Teil des Blockes liegt nach den Ausweisungen des Baunutzungsplanes im "beschränkten Arbeitsgebiet", lediglich die östliche Ausweitung zwischen Arndtstraße, Chamissoplatz und Willibald-Alexis-Straße liegt im allgemeinen Wohngebiet. Hiernach wären auf dem überwiegenden Teil der Grundstücke Wohnungen nicht zulässig, was der tatsächlichen Nutzung nicht entspricht. Ziel der Planung ist es, im Baublock dort, wo schon jetzt gewohnt wird, das Wohnen planungsrechtlich angemessen zu sichern, ohne Einzelhandelsbetriebe zu verdrängen oder in ihrer Nutzung durch untypische Nutzungen wie Vergnügungsstätten bestimmter Art zu verändern. Die Grundstücke, die gewerblich genutzt werden, sollen dagegen langfristig primär für das produzierende Gewerbe nutzbar bleiben.

Bis auf die gewerblich genutzten Grundstücke Am Tempelhofer Berg 5 und Fidicinstraße 40 befinden sich sämtliche Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Das bereits weitgehend erreichte Sanierungsziel ist die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen. Mit hohem Aufwand wurde wertvoller Wohnraum erhalten und das Stadtbild beispielhaft wiederhergestellt. Auch diesem Umstand trägt der Bebauungsplan Rechnung.

2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Unmittelbarer Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes, für den vorbereitende Entwürfe schon seit 1978 bestanden, war im November 1981 der Antrag auf Abbruchgenehmigung für einen zwei- und fünfgeschossigen Gewerbebau auf dem in Privatbesitz befindlichen Grundstück Am Tempelhofer Berg 7. Der dafür vorgesehene Neubau eines großflächigen Ein-

zelhandelszentrums hätte den Planungszielen widersprochen, so daß vom Bezirksamt Kreuzberg von Berlin zunächst eine Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 Abs. 1 Bundesbaugesetz erfolgte und dann zur weiteren Sicherung der Planung eine Veränderungssperre gemäß den §§ 14 und 16 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Ausführungsgesetz zum Bundesbaugesetz vom Senator für Bau- und Wohnungswesen erlassen wurde. Der räumliche Geltungsbereich der letztmalig bis zum 21. Januar 1989 verlängerten, mit rechtsverbindlichem Abschluß der Bauleitplanung außer Kraft getretenen Veränderungssperre bezog sich nur auf das Grundstück Am Tempelhofer Berg 7, da für die übrigen Grundstücke das Planungsziel gefährdende Vorhaben nicht beabsichtigt waren.

3. Abwägung der unterschiedlichen Belange

Die tatsächlichen Verhältnisse im Geltungsbereich entsprechen nicht vollständig den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Bebauungsplan trägt im Rahmen seiner Möglichkeiten und in Abwägung mit anderen Belangen zu ihrer Verbesserung bei. Die gewollte Mischung von nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen sowie die durch die historische Bausubstanz bedingte hohe Verdichtung sind hinsichtlich der Erreichung gesunder Verhältnisse nicht optimal. Dem Nachteil der gegenseitigen Beeinträchtigung stehen jedoch die Vorteile des Erhalts von sozialen Strukturen, des gewachsenen Stadtbildes und des wohnungsnahen Angebots an Arbeitsplätzen gegenüber. Durch weitgehende räumliche Trennung (Gliederung) der im Mischgebiet gleichberechtigten Hauptnutzungsarten werden gegenseitige Störungen auf das geringstmögliche Maß reduziert. Den Wohnbedürfnissen wird durch die Ausweisung des zum Teil zugunsten der Wohnnutzung eingeschränkten Mischgebietes Rechnung getragen, das sowohl der Erhaltung von vorhandenem Wohnraum dient als auch einen Neubau mit etwa 15 Wohneinheiten auf dem Grundstück Am Tempelhofer Berg 7 ermöglicht.

Durch die Verbesserung des Wohnumfeldes und die mit der Sanierung betriebene Modernisierung der Wohnungen wurde und wird die Wohnlage attraktiver und somit der Entstehung einseitiger Bevölkerungsstrukturen entgegengewirkt. Die weitgehende Bewahrung der gewachsenen Strukturen und der nunmehr zulässige Neubau einer Kindertagesstätte

Die Grundstücke Bergmannstraße 8 - 10, Nostitzstraße 27 - 30, Arndtstraße 23 - 27, Chamissoplatz 1 - 4, Willibald-Alexis-Straße 17 - 20, Kopischstraße 1 - 6 sowie Fidicinstraße 38 - 40 liegen gemäß Verordnung vom 4. August 1964 (GVBl. S. 825) im geschützten Baubereich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit den für diesen geschützten Baubereich getroffenen Regelungen vereinbar.

Der Geltungsbereich liegt in einem Innenbezirk, der besonders stark durch Grünflächendefizite und Flächenversiegelung gekennzeichnet ist. Der Block 613 mit seiner dichten Bebauung und teilweisen engen Hinterhofsituation ist hiervon besonders betroffen. Zur Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere der Erhaltung und Sicherung des Bodens, beschränkt der Bebauungsplan die überbaubare Fläche bei flächenmäßiger Ausweisung für einen Teil der Grundstücke auf 15,0 m, gerechnet von der Baugrenze an. Nur bei den überwiegend gewerblich zu nutzenden Grundstücken im Interesse der Wirtschaft und bei tiefen Wohnbaugrundstücken zwecks Ausschöpfung der zulässigen Geschosßflächenzahl gestattet er eine Überbaubarkeit in voller Tiefe, wobei die zulässige Grundflächenzahl zwischen 0,3 und 0,6 schwankt, überwiegend aber 0,4 nicht überschreiten darf. Um auf dem Grundstück Tempelhofer Berg 7 (teilweise) oberirdische Stellplätze entbehrlich zu machen, setzt er zudem eine Tiefgarage unter dem neu zu errichtenden Gebäude fest.

Zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luft wie auch des allgemeinen Wohnumfeldes und als Ausgleich für fehlende öffentliche Grünanlagen und für den derzeit hohen Versiegelungsgrad wurden Regelungen für Dachbegrünung, Begrünung von Fassaden, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Stellplatzflächen und Entsiegelungen von Hofflächen (§ 1 Nr. 1 Naturschutzgesetz Berlin) sowie die Festsetzung von Bepflanzungsbindungen erwogen. Es wurde auch überlegt, ob derartige Festsetzungen "insbesondere" für Neubauten getroffen werden sollten und können. Von entsprechenden Festsetzungen die, auf § 8 Abs. 4 Satz 3 Naturschutzgesetz Berlin in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch hätten abgestützt werden müssen, wurde jedoch abgesehen. Eine generelle Festsetzung all dieser Regelungen für alle

Grundstücke ließ sich vom Abwägungsgebot her nicht vertreten. Sie hätte den Nachweis erfordert, daß sich alle Gebäude für Fassaden- und Dachbegrünungen gleichermaßen eignen, daß die Boden- und Grundwasserbelastung einer Entsiegelung der einzelnen Flächen nicht entgegensteht sowie, daß und in welchem Umfang der Eingriff in das Privateigentum - auch bei Beschränkung der Regelung auf die wenigen noch zu erwartenden Neubauten - das Kleinklima, die Luft und die Grundwassersituation spürbar verbessert. Dieser konkrete Nachweis wurde nicht erbracht. Außerdem wären mit derartigen Festsetzungen bauordnungsrechtliche und nachbarrechtliche Probleme aufgeworfen worden. Zur Begrünung von Brandwänden hätten die Bepflanzungsbindungen den Nachbareigentümern auferlegt werden müssen, was unter Umständen Berlin entschädigungspflichtig machen könnte. Die zur Zeit noch geltende Klassifizierung begrünter Dächer als weiche Bedachung im Sinne von § 28 Abs. 4 BauO Bln läßt eine generelle Festsetzung von Dachbegrünungen zumindest bei geschlossener Bauweise nicht zu. Ob und unter welchen Voraussetzungen derartige Begrünungen ausnahmsweise zugelassen werden können, läßt sich bauordnungsrechtlich nur auf den konkreten Einzelfall bezogen klären.

In Anbetracht möglicher Bodenverunreinigungen im Bereich der überwiegend flächenmäßigen Ausweisung und unter Berücksichtigung des Umstandes, daß die vorhandenen Gebäude noch über Jahrzehnte Bestandsschutz genießen dürften, erwies es sich als sinnvoll, Bepflanzungsbindungen, das Nichtversiegeln von Böden und die gärtnerische Bepflanzung etwaiger Stellplätze nicht planungsrechtlich, sondern erst in Baugenehmigungsverfahren, das heißt auf der Grundlage bauordnungsrechtlicher Vorschriften durchzusetzen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch aus städtebaulichen Gründen hätten einer stadtgestalterischen Begründung bedurft. Gründe der Stadtgestaltung sprechen nicht für eine Abdeckung der gestalteten Fassaden mit einem für das Stadtbild untypischen Bewuchs oder für Dachbegrünungen. Es geht nicht um die Schaffung eines besonderen Charakters der Stadtlandschaft durch begrünte Dächer und Fassaden.

Auch hat die Begrünung hier keine Abschirmfunktion zu erfüllen. Damit scheidet auch das städtebauliche Pflanzgebot nach § 178 Bau-gesetzbuch zur Durchsetzung von Grünfestsetzungen aus. Die umwelt-verbessernden Maßnahmen können - wie dargelegt - soweit das Bauordnungsrecht dies vorsieht, bei Einzelgenehmigungen den Bauherren auferlegt werden, daneben werden durch entsprechende Programme freiwillige Initiativen gefördert.

Die Sicherung des vorhandenen Gewerbes durch teilweisen Ausschluß von Wohnungen trägt den Belangen der Wirtschaft Rechnung. Im Geltungsbereich kommen nunmehr wegen seiner Innenstadtlage und der vorhandenen Gemengelage nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in Betracht. Diesen wird durch ein gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht erhöhtes Nutzungsmaß (siehe unten III. Inhalt des Planes) ein gewisser Entwicklungsspielraum eröffnet. Um möglichst viele Arbeitsplätze zu sichern und die gewachsenen Strukturen, das heißt gerade auch kleinere Gewerbebetriebe zu erhalten, wurden hier neben den besonders gewinnträchtigen Vergnügungsstätten auch Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die dadurch eingeschränkte Verwertungsmöglichkeit des vorhandenen Gewerberaumes, auch in den denkmalgeschützten Gebäuden, muß von den Grundstückseigentümern und Gewerbetreibenden im Interesse einer langfristig zu sichernden sinnvollen städtebaulichen Ordnung hingenommen werden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind durch die vorhandenen Straßen, bzw. durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Kindertagesstätte) ausreichend erschlossen. Dem vereinzelt geäußerten Wunsch nach Umwidmung der Bergmannstraße in eine Fußgängerzone konnte nicht gefolgt werden, da auf diese Straße als örtliche Verbindungsstraße nicht verzichtet werden kann.

Den kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung hätte mit der ab 1984 vorübergehend verfolgten Planung Rechnung getragen werden können, als die Festsetzung "Sondergebiet Theater" für das Grundstück Am Tempelhofer Berg 7 teilweise vorgesehen war. Die damals als erhaltenswert eingestuft und heute teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäude hätten kulturellen Institutionen als Proberäume, Kulissenwerkstatt oder anderes dienen können. Von dieser Planung mußte jedoch Abstand genommen werden, da sich kein geeigneter Bedarfsträger fand.

Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen ergeben sich durch den Bebauungsplan weder im wirtschaftlichen noch im sozialen Bereich, zumal der Bebauungsplan das Ziel der Erhaltung der vorhandenen Mischnutzung verfolgt und Gebäude, die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gedeckt sind, Bestandschutz genießen.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (Amtsblatt 1988 S. 917), FNP 84 - sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche, im östlichen Teil als Wohnbaufläche Typ 1 dargestellt. Sie liegen zudem in einem Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 weist das Gelände - wie bereits erwähnt - als beschränktes Arbeits- bzw. allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe V/3 aus. Der durch Verordnung vom 14. April 1957 (GVBl. S. 372) festgesetzte Bebauungsplan VI-3 setzt für die Straße Am Tempelhofer Berg "Straße" fest. Die in ihm ebenfalls festgesetzte Straßenbegrenzungslinie und die durch A. C. O. festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien werden durch Straßenbegrenzungslinien- bzw. Baugrenzen ersetzt.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Kreuzberg von Berlin faßte am 13. November 1984 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Kreuzberg von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1984 S. 1691 bekanntgemacht.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 21. September 1987 bis einschließlich 21. Oktober 1987 statt. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht

Die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebietes ist mit den Betroffenen auf Grund des § 9 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes in der gleichen Zeit erörtert worden.

Für das im Bebauungsplan enthaltene städtebauliche Konzept der Neugestaltung ergaben sich daraus keine Änderungen.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden in der Zeit vom 21. September 1987 bis 21. Oktober 1987 gemäß § 4 des Baugesetzbuchs beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 29. Juli 1988 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 8. August 1988 bis einschließlich 8. September 1988 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht vom Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz, der Industrie- und Handelskammer zu Berlin, einer als Eigentümerin des Grundstücks Am Tempelhofer Berg 7 betroffenen Aktiengesellschaft und einer Privatperson.

Den Bedenken und Anregungen des Senators für Stadtentwicklung und Umweltschutz und der Aktiengesellschaft konnten durch nachträgliche Änderungen des Bebauungsplanes (Sicherung der Stellplatzfläche für das Grundstück Am Tempelhofer Berg 7 (teilweise), durch Festsetzung einer Tiefgarage unterhalb des 4- bis 6-geschossigen Baukörpers und damit außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf die gesamte flächenmäßig ausgewiesene Teilfläche des Grundstücks Am Tempelhofer Berg 7) zum Teil Rechnung getragen werden, die übrigen Bedenken und Anregungen wurden durch Klärung gegenstandslos beziehungsweise zurückgezogen.

Während der Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz angeregt hatte, Festsetzungen für Hof-, Dach- und Fassadenbegrünungen insbesondere für Neubauten sowie für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Stellplatzflächen zu treffen (siehe hierzu I. 3. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - Abwägung der unterschiedlichen Belange -), bat die Aktiengesellschaft, die zulässige Vollgeschoßzahl des rückwärtigen 6-geschossigen Baukörpers auf die höhere Ebene der um etwa 5,0 m differierenden Geländehöhen ihres Grundstückes zu beziehen (Die Festsetzung von Geländeoberflächen ist Sache der Bauaufsicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens!), Anlagen für sportliche Zwecke nicht auszuschließen (Blieb im Interesse der Wirtschaft unberücksichtigt!) und eine Nutzung des ehemaligen unter Denkmalschutz gestellten Fabrikgebäudes Am Tempelhofer Berg 7 durch freischaffende Künstler, Kunsthandwerker und andere nicht störende Gewerbetreibende in Verbindung mit Wohnräumen am Arbeitsplatz zuzulassen. (Derartige Nutzungen bleiben im Rahmen der Planergänzungsbestimmungen 3 und 4 zulässig!).

Die Bedenken der Industrie- und Handelskammer richten sich gegen den Ausschluß von sonstigen Gewerbebetrieben im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 Baunutzungsverordnung für einen Teil des Geltungsbereiches (Planergänzungsbestimmung Nr. 2) und den Ausschluß von Videotheken jeder Art in dem Teil des Geltungsbereiches, in dem nicht störendes Gewerbe allgemein zulässig ist. Diese Bedenken mußten unberücksichtigt bleiben, weil nach den Erfahrungen des Stadtplanungsamtes Kreuzberg auch einfache Videotheken aufgrund ihres hohen Umsatzes den gleichen Verdrängungsdruck ausüben wie Spielhallen und andere Vergnügungsstätten.

Der Ausschluß sonstiger Gewerbebetriebe in dem Teil des Baublockes, der bereits jetzt überwiegend dem Wohnen dient, entspricht dem in einer Gemengelage städtebaulich sinnvollen Konzept einer Gliederung des Mischgebietes, wie unten unter III. - Inhalt des Planes - näher ausgeführt. blockspezifischen gewerblichen und tertiären Nutzungsmöglichkeiten bleiben, da sie dem übrigen Katalog des § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung entsprechen, erhalten. Da gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung die allgemeine Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nicht auf die Versorgung des Gebietes gerichtet ist, wären Gewerbebetriebe bei Verzicht auf den Ausschluß hier uneingeschränkt zulässig, soweit und solange sie nicht wesentlich stören. Dazu gehören auch Anlagen wie Lagerhäuser oder ähnliche Gewerbebezüge und Betriebsformen, die hier, da für diesen Bereich untypisch, ausgeschlossen werden sollen. Als Ausgleich für diese Einschränkung hat der Ordnungsgeber auf anderen Grundstücken des Bebauungsplanbereiches, die primär gewerblich genutzt sind, Wohngebäude mit Ausnahme von Wohnungen für Betriebs- und Betriebspersonal ausgeschlossen. Wieder andere Grundstücke behalten das ganze Nutzungsspektrum eines Mischgebietes mit Ausnahme von Vergnügungsstätten. Der Charakter des Mischgebietes bleibt damit insgesamt erhalten.

Zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gehört auch der Ausschluß bestimmter Nutzungsarten, soweit sie einer sozialgerechten Bodennutzung, also auch einer erhaltenswerten gewerblichen Nutzungsstruktur, entgegenstehen. Gewerbliche Nutzungen werden erfahrungsgemäß durch sonstige Gewerbebetriebe verdrängt, soweit es sich dabei um Vergnügungsstätten wie Spielhallen sowie Videotheken und Läden mit Peep-, Sex- oder Liveshows handelt, die aufgrund höherer Verdienstsparren den vorhandenen Einzelhandel in seinem Bestand bzw. in seiner Weiterentwicklung gefährden können. Der Ausschluß dieser Nutzung bezieht sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf die städtebaulich empfindlichen Bereiche und nicht auf den gesamten Block. Er erfaßt nur Vergnügungsstätten zu denen nach dem Wortlaut der Planergänzungsbestimmung 3 nur Läden mit Peep-, Sex- oder Liveshows sowie Videotheken aller Art gehören. Die Belange der Wirtschaft sind dennoch ausreichend berücksichtigt, so daß diesen Bedenken nicht gefolgt wurde.

Der von der Industrie- und Handelskammer geäußerten Anregung, Tankstellen auch im Geltungsbereich der Planergänzungsbestimmung 4 nicht auszuschließen, hätte es nicht bedurft. Tankstellen sind hier nach wie vor zulässig. Ihrem weiteren Anliegen, die gewerbliche Nutzung auf dem vorderen Teil des Grundstücks Bergmannstraße 5 - 7 durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Bedarfsträgers der Kindertagesstätte und der Unternehmensträger nicht zu beeinträchtigen, begegnet das Bezirksamt Kreuzberg mit dem Hinweis, daß eine solche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Der Kindertagesstätte wird nach ihrer Einrichtung auf privatrechtlicher Grundlage ein eigener Zugang eingeräumt werden, die dafür benötigte Fläche wird von dem einzigen Gewerbebetrieb (Einzelhandel) dieses Grundstücks nicht in Anspruch genommen.

Der weitere Einsprechende wohnt außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück Mehringdamm 97. Seine Bedenken richten sich gegen eine bei Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen befürchtete Zunahme von Lärmbelästigung und Verschattung im Bereich des Hinterhofes des Hauses Mehringdamm 97, der zur der kopfsteingepflasterten Straße Am Tempelhofer Berg hin offen ist. Außerdem regte er an, bei einer Neubebauung im im Bebauungsplanbereich den Blick auf die alten Industriegebäude und einen auf dem Industriebereich vorhandenen großen Baum freizuhalten.

Hierzu wird ausgeführt:

Eine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse auf dem Hof des Grundstücks Mehringdamm 97 durch Bebauung des Nachbarblocks kann aufgrund der Abstände und der im Mischgebiet zulässigen Vollgeschoßzahl ausgeschlossen werden.

Planungsrechtlich betrachtet wird die Lärmbeeinträchtigung nicht zunehmen können, da durch den Bebauungsplan der überwiegende Teil des Baublockes von einem beschränkten Arbeitsgebiet in ein Mischgebiet umtestiert wird, in dem die reduzierten Lärmimmissionen gemäß TA Lärm des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Tatsächlich kann sich aber möglicherweise die Lärmbelästigung durch Kraftfahrzeugverkehr verstärken, wenn auf den Grundstücken Am Tempelhofer Berg 5 A - 7 weitere Gewerbebetriebe ihre Tätigkeit aufnehmen. Diese unter Umständen subjek-

tiv wahrzunehmende Benachteiligung liegt aber im Rahmen dessen, was jeder Eigentümer - und damit auch jeder berechtigte Nutzer - eines Grundstücks wegen dessen Situationsgebundenheit als Ergebnis einer natürlichen Entwicklung hinzunehmen hat.

Die zuletzt genannten Bedenken mußten deshalb ohne Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanes bleiben.

Im übrigen ist eine geringe Öffnung des Baublockes durch die Baukörperausweisung auf dem Grundstück Am Tempelhofer Berg 7 vorgegeben, die den Blick auf eine Baumgruppe und vorhandene Industriebauten freigibt. Ein Anspruch auf Freihaltung vorhandener Ausblicke besteht allerdings nicht.

Die Änderungen fanden im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 5. Oktober 1988 ihren Niederschlag.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs konnte für das Deckblatt eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Bei der Anlegung des Deckblattes wurde bei der Neufassung der Planergänzungsbestimmung 7 Satz 2 die Einbeziehung des Grundstücks Kopischstraße 1 versäumt. Die nachträgliche Hinzufügung dieses Grundstückes machte eine erneute eingeschränkte Beteiligung erforderlich, die im Dezember 1988 durchgeführt wurde.

Bedenken und Anregungen zu der Änderung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Kreuzberg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Deckblatt vom 5. Oktober 1988 am 23. November 1988 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan außer einer Gemeinbedarfsfläche für alle Baugrundstücke Mischgebiet fest, das unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes zum Teil - unter Berücksichtigung des Bestandes - im Interesse der Erhaltung der sogenannten "Kreuzberger Mischung" gegliedert wurde.

Auf den Grundstücken Bergmannstraße 8 - 10, Nostitzstraße 27 - 29, Arndtstraße 23 - 27, Chamissoplatz 1 - 4, Willibald-Alexis-Straße 17 - 20, Kopischstraße 2 - 6 und Fidicinstraße 38 und 39 sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 Baunutzungsverordnung sonstige Gewerbebetriebe unzulässig. Hierzu zählen auch Vergnügungsstätten wie Spielhallen sowie Videotheken und Läden mit Peep- Sex- oder Liveshows.

Der Ausschluß der sonstigen Gewerbebetriebe einschließlich dieser speziellen Nutzungsformen begründet sich in der Eigenart des Gebietes "rund um den Chamissoplatz". Hier hat sich eine erhaltenswerte gewerbliche Struktur aus Einzelhandelsläden, Trödlern und Kneipen unterschiedlicher Art in den Erdgeschoßzonen entwickelt, die mittlerweile auch über die Grenzen des Bezirks als charakteristisch für die Umgebung des Chamissoplatzes bekannt sind. Da die Vergnügungsstätten, die ausgeschlossen werden, aufgrund ihrer Verdienstspannen in der Lage sind, bedeutend höhere Mieten für Gewerberäume zu zahlen als dies den vorhandenen Nutzern je möglich wäre, ist der Schutz - auch im Hinblick auf die sozialgerechte Bodennutzung - nur durch Ausschluß zu erreichen. Der Blockteil wird überwiegend zum Wohnen genutzt und soll planungsrechtlich entsprechend gesichert werden.

Mit der Gliederung wird unter anderem auch die Entwicklung des im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Teiles dieser Grundstücke im Mischgebiet erleichtert.

Auf den Grundstücken Bergmannstraße 1 - 4 und 5 - 7 (teilweise), Fidicinstraße 41 - 44, Am Tempelhofer Berg 1 - 5 und 9 sowie auf der mit der Buchstabenkette ABCDEFGHA gekennzeichneten Teilfläche des Grundstücks Am Tempelhofer Berg 7 sind gemäß § 6 Baunutzungsverordnung die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen uneingeschränkt zulässig. Dies gilt nicht für sonstige Gewerbebetriebe soweit es sich um Vergnügungsstätten der oben bezeichneten Art oder Videotheken handelt. Die in diesem Teil des Blockes historisch gewachsene Nutzungsstruktur erfüllt alle Merkmale eines typischen Mischgebietes, so daß der vorher genannte Ausschluß bestimmter Vergnügungsstätten gerechtfertigt ist.

Auf den Grundstücken Nostitzstraße 30, Kopischstraße 1, Fidicinstraße 40, Am Tempelhofer Berg 5 A - 6, 7 (teilweise) und 8 soll den vorhandenen Gewerbebetrieben eine gewisse Expansion über den Bestandsschutz hinaus ermöglicht werden.

Durch Planergänzungsbestimmung 4 wurde daher geregelt, daß Wohngebäude mit Ausnahme von Wohnungen für Betriebs- und Bereitschaftspersonal sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 5 Baunutzungsverordnung) hier unzulässig sind. Einzelhandelsbetriebe, sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 5 Baunutzungsverordnung) wurden aus dem gleichen Grunde auf den Ausnahmeweg verwiesen. Die hier nur eingeschränkt bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen der Intention des Erhalts bzw. der geringfügigen Weiterentwicklung des vorhandenen mischgebietstypischen Gewerbes, ohne damit die sonst noch allgemein zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke zu verdrängen.

Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Bergmannstraße 5 - 7 wurde zur notwendigen Versorgung des dichtbewohnten Bereiches um den Chamissoplatz eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte mit fünf Vollgeschossen und Baukörperausweisung festgesetzt. Die tatsächlich erreichte GFZ beträgt 0,85. Die Erschließung erfolgt von der Bergmannstraße 5 - 7 durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, von der Nostitzstraße 29 durch ein Gehrecht.

Die Sicherung dieses Kindertagesstättenstandortes ist von Bedeutung, da in dem dichtbewohnten Gebiet um den Chamissoplatz weitere Grundstücke für die Errichtung einer mittelfristig benötigten Kindertagesstätte nicht zur Verfügung stehen. Gemäß den Richtwerten besteht hier ein Defizit von circa 160 Plätzen (Stand 31. Dezember 1987).

Für das Mischgebiet bis auf die Grundstücke Am Tempelhofer Berg 5 A, 6 und 7 (teilweise), Bergmannstraße 5 - 7 (teilweise) und Nostitzstraße 30 ist als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung bei flächenmäßige

Ausweisung eine fünfgeschossige geschlossene Bebauung mit einer GFZ von 2,0 und einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Für die Grundstücke Am Tempelhofer Berg 5 A und 6 ist bei einer flächenmäßigen Ausweisung die Zahl der Vollgeschosse mit vier als Höchstgrenze bei geschlossener Bauweise und einer GFZ von 2,0 und einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Für das Grundstück Nostitzstraße 30 ist eine flächenmäßige Ausweisung in offener Bauweise bei einer GFZ von 1,0 und einer GRZ von 0,3 mit höchstens drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Das Grundstück Am Tempelhofer Berg 7 (teilweise) ist mit einer reinen Baukörperausweisung mit unterschiedlichen höchstzulässigen Geschossen (II, IV beziehungsweise VI) festgesetzt, wobei das zweigeschossige Gebäude auf diesem Grundstücksteil und das östlich dahinter liegende fünfgeschossige Gebäude am 10. Dezember 1986 vom Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz - Landeskonservator - in das Denkmalsbuch eingetragen wurden und dies in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurde. Die Gebäude bleiben dem Mischgebiet zugeordnet. Für den nordwestlichen Grundstücksteil liegt die GFZ bei ca. 2,4, für das gesamte Grundstück Am Tempelhofer Berg 7 bei ca. 2,2.

Für das nördliche Teilstück des Grundstückes Bergmannstraße 5 - 7 sind Baukörper mit unterschiedlichen Geschößzahlen (II beziehungsweise V) festgesetzt worden.

Die Fläche der zu erhaltenen Bäume auf dem Grundstück Am Tempelhofer Berg 7 ist ebenfalls Gegenstand der Festsetzung.

Sämtliche Maße der Nutzung, die die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung angegebenen Werte überschreiten, sind gemäß § 17 Abs. 9 Baunutzungsverordnung als gerechtfertigt anzusehen, da öffentliche Belange nicht entgegenstehen und städtebauliche Gründe für einen weitgehenden Erhalt der innerstädtischen Baustruktur über den Bestandsschutz hinaus im Rahmen hoher, doch vertretbarer Nutzungsmaße sprechen. Für den nordwestlichen Teil des Grundstückes Am Tempelhofer Berg 7, mit seiner reinen Baukörperausweisung im Rahmen der Geschößflächenzahl 2,4 liegt die Begründung für die Überschreitung des GFZ-Regelwertes insbesondere in der aus städtebaulichen Gründen gewünschten Brandwandabdeckung der drei- bis viergeschossigen Gewerbebauten des Grundstückes Am Tempelhofer Berg 6.

In vielen Fällen ist die Höhe des Nutzungsmaßes auch durch das städtebauliche Ziel der Erhaltung des Stadtbildes gerechtfertigt.

Die bei einer Neubebauung der Grundstücke notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf den Grundstücken selbst nachzuweisen. Für die geplante Neubebauung auf dem Grundstück Am Tempelhofer Berg 7 (teilweise) sollen die notwendigen Stellplätze in der festgesetzten Tiefgarage nachgewiesen werden.

Bei der flächenmäßigen Ausweisung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die straßenseitige Baugrenze und überwiegend durch eine zulässige Bebauungstiefe von 15 m bestimmt. Die Grundstücke Am Tempelhofer Berg 6, 7, 8 und Bergmannstraße 2, 3 und 4 sowie Kopischstraße 1 sind im Rahmen des festgesetzten Nutzungsmaßes in voller Tiefe überbaubar, da aufgrund der überdurchschnittlichen Tiefe der genannten Grundstücke eine Bebauungstiefe von nur 15 m eine wirtschaftlich vertretbare und städtebauliche wünschenswerte Nutzung nicht zugelassen hätte.

Der Zuordnung des Baublocks im Flächenutzungsplan zu einem Vorranggebiet für Luftreinhaltung trägt der Bebauungsplan durch Aufnahme folgender Planergänzungsbestimmung Rechnung:

"Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Gas oder Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden (SOx) und Stickoxiden (NOx) überschreiten nicht die Emissionswerte für SOx, bezogen auf Heizöl EL, und NOx, bezogen auf Stadt- bzw. Erdgas".

Um das mit Gewerbe durchsetzte Mischgebiet zumindest einseitig, das heißt zu den Straßen hin, abzuschirmen, ist auf Veranlassung des Senators für Stadtentwicklung und Umweltschutz zudem folgende Regelung mit aufgenommen worden:

"An den Gebäuden im Mischgebiet sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke vor schädlichen Umwelteinwirkung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes infolge Verkehrslärm straßenseitig Vorkehr-

ungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 durch Einbau von Schallschutzfenstern mit einem bewerteten Schalldämmmaß (R^W) von mindestens 40 dB oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu treffen".

Bis auf die Grundstücke Am Tempelhofer Berg 5 A - 8 und Fidicinstraße 40 liegen alle im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die Festsetzungen widersprechen nicht dem mit den an der Sanierung zu Beteiligten abgestimmten Stufenkonzept.

Ebenso wie "das langgestreckte fünfgeschossige Gebäude der ehemaligen Brauerei, das ein prägendes Element der Brauereiansiedlung am Teltower Höhenzug in der ersten Bebauungsphase ist", wird das "ehemalige Wohnhaus des Predigers Müller, das das letzte Beispiel der ursprünglichen Villen- und Vorortbebauung im Bereich des Teltower Höhenzuges in den 60er Jahren des 19. Jahrhunderts ist", entsprechend seiner Bedeutung und Eintragung in das Baudenkmalbuch in das Planungskonzept einbezogen. Die Erhaltung dieser Gebäude widerspricht nicht den Zielen der Neuordnung des Baublockes.

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);

Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz - StBauFG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318, 3617/GVBl. S. 2108, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. November 1984 (BGBl. I S. 1321/GVBl. S. 1642);

Gesetz zur Ausführung des Städtebauförderungsgesetzes vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), geändert durch Gesetz vom 24. März 1983 (GVBl. S. 582);

Vierte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 25. Oktober 1979 (GVBl. S. 1934), geändert durch die Erste Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 1. November 1988 (GVBl. S. 2184).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und
Erforderlichkeit -.

Gegenüber dem bislang geltenden Planungsrecht ergeben sich durch die Umwandlung von beschränktem Arbeitsgebiet in Mischgebiet, durch das Verbot bestimmter die die Luft verunreinigender Brennstoffe und durch die Gliederung des Mischgebietes positive Auswirkungen auf die Umwelt).

Berlin, den 18. Januar 1989

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....

Reg.Bürgermeister

W i t t w e r

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen

