

Begründung zum Bebauungsplan XIV-B 3

A. Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 zum Bebauungsplan XIV-B 3 vom 17. Dezember 1985 für den Bereich zwischen Maybachufer (Bezirksgrenze), Hobrechtstraße, Sonnenallee und Kottbusser Damm (Bezirksgrenze) mit Ausnahme der Grundstücke Maybachufer 4, Schinkestraße 23-25 und Kottbusser Damm 99 und 100 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 in zunehmendem Maße verdrängt.

Sowohl die direkten Verdrängungs- als auch die indirekt wirkenden 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.

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

Teilziele sind dabei:

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

Zur Zeit sind ca. 165 bis 167 Spielhallen im Bezirk Neukölln registriert (Stand 5/87). Weiteren Anträgen wäre aufgrund der gewerberechtlichen Möglichkeiten nach § 33 i Gewerbeordnung (GewO) stattzugeben, sofern keine Bebauungspläne vorliegen, die planungsrechtlich die Ausschlüsse absichern.

Um diese Nutzungseinschränkung zu erreichen, ist es notwendig, den Bebauungsplan mit der Bezeichnung XIV-B 3 für den Bereich Kottbusser Damm festzusetzen.

Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Nach dem Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Verordnung einer Veränderungssperre gem. § 16 Abs. 1 Satz 1 Bundesbaugesetz (BBauG) für diesen Bereich am 30. Mai 1986 erlassen (GVBl. S. 955).

Die Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BBauG wurde am 13. Mai 1987 erlassen (GVBl. S. 1653).

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 43. Änderungsplan vom 23. Dezember 1983 (ABl. 1987 S. 385) - ist der Bereich als Kerngebiet mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6 und als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 1,0 und der Kottbusser Damm als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Im Entwurf FNP '84 - Stand '87 ist der Bereich als gemischte Baufläche und am Hermannplatz als Kerngebiet mit einer GFZ bis 2,4 mit Einzelhandelskonzentration und der Kottbusser Damm als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP Neukölln 1) sieht in ihrem Nutzungskonzept für diesen Bereich Mischgebiet mit einer GFZ von 1,5 und Kerngebiet mit einer GFZ von 2,0 mit Handels- und Dienstleistungskonzentration vor.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist den Bereich als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 aus.

Eigentumsverhältnisse und Nutzung

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

...

II. VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-B 3 im Sinne des Bundesbaugesetzes (BBauG) und die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 2 a Abs. 2 und 3 des Bundesbaugesetzes, der Ort, die Dauer der Darlegung und die Art und Weise der Durchführung wurde vom Bezirksamt Neukölln von Berlin am 17. Dezember 1985 beschlossen.

Die Senatoren für Bau- und Wohnungswesen und Stadtentwicklung und Umweltschutz wurden mit Schreiben vom 19. Dezember 1985 von dem Beschluß in Kenntnis gesetzt.

Der Beschluß des Bezirksamtes Neukölln von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-B 3 wurde gem. § 2 Abs. 1 BBauG im Amtsblatt für Berlin Nr. 5 vom 17. Januar 1986 auf Seite 127 bekanntgemacht.

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 07. März bis 07. April 1986 statt.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung hatte keine Auswirkung auf den Inhalt des Bebauungsplanes.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 BauGB), ist gem. § 3 Abs. 2 AGBauGB durch das Bezirksamt Neukölln, Abt. Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt, in der Zeit vom _____ bis einschließlich erfolgt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom _____ bis _____ ist am _____ auf Seite _____ im Amtsblatt für Berlin fristgerecht bekanntgemacht worden (§ 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 AGBauGB).

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 4 AGBauGB am _____ zugestimmt.

III. INHALT DES PLANES

Der Bebauungsplanentwurf soll in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. 07. 1965 und seinen Änderungen gem. den Vorschriften der Baunutzungsverordnung die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet und Kerngebiet festsetzen.

Die Einführung der Baunutzungsverordnung (15. 09. 1977) ermöglicht die Anwendung des § 15 dieser Verordnung. Diese Vorschrift regelt die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (Planergänzungsbestimmung - PEB - 1).

Es wird für den Einzelfall die Möglichkeit zur Verhinderung der unter Abschnitt A I. in Rede stehenden Nutzungen geschaffen.

Im Kerngebiet soll neben dem Schutz der traditionellen Nutzungen vor direkten Verdrängungseffekten auch der Schutz vor negativen Nachbarschaftseffekten gewährleistet werden.

Die allgemeinen Anforderungen an die baulichen und sonstigen Anlagen in diesem Bereich sollen in funktionaler und nutzungsstruktureller Hinsicht erhalten bleiben. Aus diesen städtebaulichen Gründen wird im Sinne des Abs. 9 des § 1 der Baunutzungsverordnung eine Planergänzungsbestimmung entsprechend des § 1 Abs. 5 dieser Verordnung festgesetzt.

Bestimmte Arten der Nutzungen sind danach nicht zulässig bzw. können ausnahmsweise zugelassen werden (PEB 2).

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 aufgenommen, die regelt, daß im Kerngebiet in den baulichen Anlagen oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sind (PEB 3).

Die Festsetzung einer bestimmten Art der Nutzung hat in den Bereichen, in denen der Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung - BOBln - für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 als Bebauungsplan gilt, den Tatbestand, an den der § 8 Nr. 1 a) bis c) BOBln '58 mit unmittelbarer Rechtsfolge an eine bestimmte Bebauungstiefe knüpft.

Die Regelung der Bebauungstiefe hängt von der bestimmten Gebietsausweisung ab.

Durch die Umstellung der Art der Nutzung auf die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15. September 1977 in Verbindung mit der Überleitungsvorschrift des § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes ergäbe sich automatisch die der Gebietsausweisung entsprechende Regelung der BOBln '58. Das hieße im vorliegenden Fall, daß sich durch die Umtestierung von Mischgebiet in Kerngebiet die bisherige Bebauungstiefe von 20,0 m auf 30,0 m erhöhen würde.

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO'77 wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß im Kerngebiet ab straßenseitigen Baugrenzen oder Baulinien die Bebauungstiefe des 1. Vollgeschosses 20,0 m und ab 2. Vollgeschoß 13,0 m beträgt.

Wohnhäuser haben im Mischgebiet eine Bautiefe von max. 12,00 m.

Die in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise zulässige Bebauungstiefe von 13,00 m entspricht dem - Anbauten wie z. B. Balkone einschließend - .

...

Würde neben einem Wohnhaus von etwa 12,00 m Bautiefe ein Gewerbegebäude von etwa 20,00 m Bautiefe errichtet werden, entstünden für die bestehenden Wohnungen unzumutbare Beeinträchtigungen ihrer Wohnqualität im Sinne der im § 15 BauNVO '77 enthaltenen Rücksichtnahmegebots.

Eine Überschreitung der Bebauungstiefe ab 2. Vollgeschoß bis auf 20,0 m kann zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen. (PEB 4).

Ferner sollen Aussagen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet sowie Größe, Ausführung, Anbringung, Material und Anzahl je Gebäude festgelegt werden (PEB 5 und 6).

In den Planergänzungsbestimmungen werden folgende Regelungen getroffen:

1. Für die Baugrundstücksflächen, die im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als gemischtes Gebiet gem. § 7 Nr. 9 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) ausgewiesen sind, wird als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gem. § 4 und Kerngebiet gem. § 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.
2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können im Kerngebiet Schank- und Speisewirtschaften - nach § 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. u. 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 innerhalb des Kerngebietes unzulässig.
3. Im Kerngebiet sind in den baulichen Anlagen oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
4. Die Bebauungstiefe beträgt im Kerngebiet im 1. Vollgeschoß 20,0 m und ab 2. Vollgeschoß 13,0 m gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze oder Baulinie an. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern nichts anderes festgesetzt ist.

5. Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig bis zu einer Höhe von 5,00 m ü. T.; darüber hinaus nur dann, wenn stadtgestalterische Gründe nicht entgegenstehen.
6. Im Kerngebiet sind Werbeanlagen oberhalb von 5,00 m ü. T. nur ausnahmsweise zulässig, wenn stadtgestalterische Gründe nicht entgegenstehen.
7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 Abs. 1 des Bausetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung enthalten, außer Kraft.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. 1977 S. 2083); 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. 1731); Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom (GVBl. S.).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

k e i n e

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

k e i n e

Aufgestellt:
Berlin, den 14.10.1987
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Branoner

B r a n o n e r
Bezirksstadtrat

Arendt

A r e n d t
Leiter des Stadtplanungsamtes

Die Begrünung hat mit dem Bebauungsplan XIV-B 3
vom nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit
vom bis einschließlich
öffentlich ausgelegen.

Berlin, den 198
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

A r e n d t
Amtsleiter