

Begründung
gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB
zum Entwurf des Bebauungsplans 7-37Bc
(Textbebauungsplan)

für Teilflächen zwischen

Dudenstraße, Tempelhofer Damm, Ringbahntrasse und Trasse der Berlin-Dresdener
/ Berlin-Anhalter Bahn im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof.

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand.....	3
I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
I.2. Plangebiet.....	3
I.3. Ausgangssituation.....	4
I.3.1. Bestand.....	4
I.3.1.1. Stadträumliche Einordnung und Eigentumsverhältnisse.....	4
I.3.2. Planerische Ausgangssituation.....	4
I.3.2.1. Raumordnung und Landesentwicklungsplanung.....	4
I.3.2.2. Flächennutzungsplan.....	4
I.3.2.3. Stadtentwicklungsplanung.....	4
I.3.2.4. Weitere stadtentwicklungsplanerische Rahmenbedingungen.....	6
I.3.2.5. Bereichsentwicklungsplanung.....	6
I.3.2.6. Verbindliche Bauleitplanung.....	7
I.3.2.7. Denkmalschutz.....	7
I.3.2.8. Landschaftsplan.....	7
I.3.2.9. Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm.....	7
II. Planinhalt.....	8
II.1. Entwicklung der Planungsüberlegung.....	8
II.2. Intention des Plans.....	8
II.3. Wesentlicher Planinhalt.....	8
II.4. Abwägung und Begründung.....	9
II.4.1. Art der baulichen Nutzung.....	10
II.4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	11
II.4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
II.4.4. Textliche Festsetzungen.....	12
II.4.5. Weitere Abwägung.....	13
III. Auswirkungen des Bebauungsplans.....	13
III.1. Auswirkungen auf die Umwelt.....	13
III.2. Haushaltsmäßige und personelle Auswirkungen.....	13
III.3. Entschädigung und Übernahmefolgen.....	14
IV. Verfahren.....	14
IV.1. Mitteilung der Aufstellung.....	14
IV.2. Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung.....	14
IV.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Träger öffentl. Belange.....	14
IV.4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	14
IV.5. Öffentlichkeitsbeteiligung.....	14
IV.6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung / Abwägung.....	15
V. Rechtsgrundlagen.....	16

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anhand aktueller Vorhaben zur Nutzungsänderung in Ladengeschäften wurde im gesamten Bezirk Tempelhof-Schöneberg eine Ungleichbehandlung bei der Genehmigungsfähigkeit gleicher Nutzungen in gleichen Baugebieten festgestellt. Hervorgerufen wird diese Ungleichbehandlung durch die je nach planungsrechtlicher Vorgabe anzuwendende Beurteilungsgrundlage. Als Beurteilungsgrundlage kommen bisher die unterschiedlichen Baunutzungsverordnungen (BauNVO 1962, 1968, 1977, 1986 und 1990) bzw. die Bauordnung Berlin von 1958 (BauO`58) in Betracht, so dass eine einheitliche Beurteilung eines Vorhabens innerhalb der gleichen Baugebietskategorie nicht möglich ist.

Würde zukünftig ein Antragsteller eine Vergnügungsstätte beantragen wollen, würde er z.B. in der Baugebietskategorie Allgemeines Wohngebiet mit der Beurteilungsgrundlage BauNVO`90 eine eindeutige Regelung vorfinden. In allen vorher geltenden Baunutzungsverordnungen und in der BauO`58 lassen sich keine eindeutigen Regelungen zu Vergnügungsstätten im Allgemeinen Wohngebiet finden. Ein gleichwertiger Schutzanspruch für die Wohnnutzung in den Allgemeinen Wohngebieten mit unterschiedlicher Beurteilungsgrundlage wäre nicht gegeben. Ziel ist es, die Gleichbehandlung innerhalb der Baugebiete wieder herzustellen.

Aber auch hinsichtlich der Konfliktbewältigung der Vorhaben untereinander ist eine planungsrechtliche Gleichbehandlung nicht möglich. Der einzuhaltende Störungsgrad in den Baugebieten ist je nach anwendbarer Fassung der BauNVO bzw. der BauO`58 unterschiedlich gefasst.

Hier zeigt sich die Planungspflicht der Gemeinde, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten muss. Hierzu ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der festgesetzten Nutzungsarten dahingehend zu ändern, dass in allen bestehenden Baugebieten im Anwendungsbereich der „alten“ BauNVO bzw. der BauO`58 zukünftig einheitliche planungsrechtliche Regelungen gelten.

Dieses Planungsziel wird durch die Überleitung der bestehenden Baugebiete auf die aktuellen Regelungen der BauNVO 1990 erreicht.

Um eine bessere Übersichtlichkeit zu erhalten wird das Gebiet des Bezirks in Teilbereiche aufgeteilt, so dass das Bezirksgebiet nach Ortsteilen oder zusammenhängenden Teilabschnitten in verschiedenen Geltungsbereichen wiederzufinden ist.

I.2. Plangebiet

Der Geltungsbereich liegt überwiegend im Ortsteil Tempelhof südlich der Dudenstraße entlang des Tempelhofer Damms bis zur Ringbahn. Es ergeben sich räumlich vier Teilflächen. Geprägt wird das Plangebiet durch das Erhaltungsgebiet „Gartenstadt Tempelhof“ und den Mischgebietscharakter entlang des Tempelhofer Damms sowie der Dudenstraße / Manfred-von-Richthofen-Straße.

I.3. Ausgangssituation

I.3.1. Bestand

I.3.1.1. Stadträumliche Einordnung und Eigentumsverhältnisse

Das von der Planung betroffene Gebiet ist mit einem hohen Grünanteil durchzogen. Das Plangebiet ist überwiegend durch Einfamilienhausbebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern sowie durch Geschosswohnungsbau mit und ohne Ladengeschäfte geprägt.

Ebenfalls prägend sind der Tempelhofer Damm, die Manfred-von-Richthofen-Straße und die Dudenstraße mit ihrer Versorgungsfunktion. Der sich hieraus ergebende Standortvorteil hat eine hohe Nutzungsfrequenz zur Folge. Die vorhandene heterogene Gebäudestruktur unterstützt zusätzlich diesen ständig fortlaufenden städtebaulichen Wandel. Gleichzeitig sind die genannten Straßen zusammen mit der Boelckestraße, dem Loewenhardtdamm und dem Werner-Voß-Damm gebietsprägende Verkehrsachsen.

Der überwiegende Bestand an Grundstücken im Geltungsbereich befindet sich in privatem Eigentum.

I.3.2. Planerische Ausgangssituation

I.3.2.1. Raumordnung und Landesentwicklungsplanung

Folgende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung liegen vor:

- Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B (Entwicklung von Siedlungsflächen im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung)
- Grundsatz aus § 5 Abs.2 LEPro 2007 (Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung)
- Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B (Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen)

Die Konformität des Bebauungsplans mit den o.g. Zielen wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt.

I.3.2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) sind Wohnbauflächen W1, W2 und W3 dargestellt, die vom Plangebiet erfasst werden.

I.3.2.3. Stadtentwicklungsplanung

Die Berliner Stadtentwicklungsplanung ist ein in ständiger Fortschreibung und Rückkoppelung befindlicher Prozess zur planerisch-konzeptionellen Steuerung.

Für das Plangebiet bestehen folgende planrelevante Stadtentwicklungspläne:

StEP-Zentren (Südraum)

Im "Stadtentwicklungsplan Zentren 2020" werden die strategischen stadtentwicklungspolitischen Leitlinien für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Berlin aktualisiert. Zentrale stadtentwicklungspolitische Ziele sind die Profilierung des Einkaufsstandortes im Wettbewerb mit anderen Metropolen, der Erhalt der charakteristischen Vielfalt der Zentren, die Sicherung einer wohnortnahen täglichen Versorgung sowie die stadtverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 aktualisiert das Zentrenkonzept und die Orientierungswerte zur Einzelhandelsflächenentwicklung und schätzt den Handlungsbedarf in den städtischen Zentren Berlins ein. Darüber hinaus formuliert er insbesondere Kriterien zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandels- und Freizeiteinrichtungen an den richtigen Standorten in der Stadt. Damit ergänzt er den bereits 1999 vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Stadtteilzentrum Mehringdamm und im Süden an das besondere Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm an. Als vorrangiges Ziel wird die Wahrung der Entwicklungschancen und die Aufwertung der bestehenden Zentrum formuliert. Der Bebauungsplan geht mit diesen Ziel konform.

StEP-Gewerbe

Das Plangebiet ist keinem der Teilgebiete des StEP-Gewerbe zuzuordnen. Eine Abgleichung der planerisch-konzeptionellen Steuerung hinsichtlich einer gewerblichen Entwicklung ist somit nicht vorzunehmen.

StEP-Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr weist den Weg und setzt einen Rahmen für die Entwicklung bis etwa zum Jahre 2015. Auch für die langfristige Entwicklung sollen die notwendigen Weichen gestellt werden.

In 15 bis 20 Jahren soll sich das Bild des städtischen Verkehrs deutlich verändert haben.

Der künftige Verkehr soll die veränderten Mobilitätsbedürfnisse der Bürger und der Wirtschaft befriedigen, dabei gleichwertige Mobilitätschancen für alle schaffen, auf die Stadt als Lebensraum Rücksicht nehmen, durch die Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität dem Wegzug ins Umland entgegenwirken und die Umwelt entlasten und den Verbrauch von Ressourcen senken. Das übergeordnete Ziel ist eine nachhaltige Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse.

Derzeit wird der StEP-Verkehr überarbeitet und liegt dem Senat zur Beschlussfassung vor. Damit werden Verkehrsplanungen und Zielstellungen bis zum Jahr 2025 definiert. Außerdem fließt ein noch langfristiger Prognosezeitraum nach 2025 in die Betrachtung ein.

Eine Abgleichung der planerisch-konzeptionellen Steuerung ist nicht erforderlich bzw. hat keine Auswirkungen auf die Ziele des StEP-Verkehr. Der Bebauungsplan leitet lediglich bestehendes Baurecht hinsichtlich der Nutzungsarten auf die aktuellen

Regelungen der BauNVO`90 über. Auswirkungen auf oder Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gibt es nicht.

StEP-Wohnen

Im Stadtentwicklungsplan Wohnen von 1999 sind Flächen für den Neubau von insgesamt rd. 120.000 Wohnungen enthalten. Angesichts der aktuellen Bedingungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt (weitgehende Deckung des Wohnungsbedarfs, keine Bereitstellung öffentlicher Fördermittel) wurden diese Flächen unter besonderer Berücksichtigung der Marktfähigkeit bewertet. Die Übersicht möglicher Flächenpotentiale wird in der Karte „Priorisierung Wohnbauflächen“ dargestellt.

In Anbetracht dieser Lage wird angestrebt, die Entwicklungen noch mehr in Bereiche zu lenken, die stadtentwicklungspolitisch sinnvoll sind und gleichzeitig als im weitesten Sinne "marktfähig" eingeschätzt werden können.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-37Bc sind im o.g. Sinne keine Flächenpotentiale dargestellt.

1.3.2.4. Weitere stadtentwicklungsplanerische Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Dokumentation „Selbstbestimmtes Wohnen im Alter - stadtentwicklungsplanerische Rahmenbedingungen“ wird von einem Neubaubedarf von 100.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020 ausgegangen. Aufgrund der wachsenden Zahl von Seniorenhaushalten der über 65jährigen ist eine verstärkte Nachfrage nach altengerechten Wohnungen anzunehmen. Bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen käme es ferner zu einem zusätzlichen Bedarf an Pflegeplätzen: Während derzeit ca. 25.000 über 65jährige in vollstationären Pflegeheimen leben, würde der Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen durch die Zunahme dieser Altersgruppe um etwa 20% bis 2020 rechnerisch um ungefähr 5000 steigen.

Diesem Bedarf wird durch den Bebauungsplan und sein Ziel der Überleitung auf die BauNVO`90 Rechnung getragen. Hier ist zu erwähnen, dass im o.g. Sinne vorher ausnahmsweise zulässige Nutzungen nun allgemein zulässig sind.

1.3.2.5. Bereichsentwicklungsplanung

Eine Abgleichung der planerisch-konzeptionellen Steuerung ist erfolgt. Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Bereichsentwicklungsplanung. Der Bebauungsplan leitet lediglich bestehendes Baurecht hinsichtlich der Nutzungsarten auf die aktuellen Regelungen der BauNVO`90 über.

1.3.2.6. Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Bebauungsplans 7-37Bc gelten folgende unterschiedliche planungsrechtliche Festsetzungen:

Baunutzungsplan:

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961, S. 742) weist Teilflächen des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet und gemischtes Gebiet aus.

Bebauungspläne:

Das Plangebiet ist zudem durch folgende festgesetzte Bebauungspläne überplant:

XIII - 26	(festgesetzt am	28.03.1957	GVBl. S. 336),
XIII - 28	(festgesetzt am	29.05.1957	GVBl. S. 589),
XIII - 53	(festgesetzt am	01.06.1967	GVBl. S. 790),
XIII - 225	(festgesetzt am	01.02.1988	GVBl. S. 358),

Die Bebauungspläne werden im Bereich des Plangebiets nur hinsichtlich der Nutzungsarten Wohnbauten bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA), gemischtes Gebiet, Geschäftsbauten und Kerngebiet (MK) tangiert.

1.3.2.7. Denkmalschutz

Die Denkmalkarte Berlin weist innerhalb des Geltungsbereichs zahlreiche Denkmale auf.

1.3.2.8. Landschaftsplan

Der Bebauungsplan 7-37Bc ist nicht von einem Geltungsbereich eines festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Landschaftsplanes erfasst.

1.3.2.9. Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm gliedert sich in die vier aufeinander abgestimmten Teilprogramme Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung. Die in den vier Programmplänen formulierten Entwicklungsziele und Maßnahmen geben Auskunft über das Schwergewicht und die Dringlichkeit der im Plangebiet zu erfüllenden Aufgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Für künftige Entwicklungen im landschaftlichen und städtebaulichen Bereich sind somit Erfordernisse und Maßnahmen für Natur und Landschaft formuliert. Regelungsbedarf für den Bebauungsplan 7-37Bc ergibt sich aufgrund der geplanten Überleitung auf die BauNVO`90 hieraus nicht.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Ausgelöst durch die Ungleichbehandlung bei der Genehmigungsfähigkeit von Nutzungsänderungswünschen aufgrund unterschiedlicher planungsrechtlicher Beurteilungsgrundlagen soll ein einheitliches und „aktuelles“ Beurteilungsinstrument gelten (vgl. I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit).

II.2. Intention des Plans

Unter Erhaltung der bestehenden städtebaulichen Strukturen innerhalb der festgesetzten Baugebietskategorien (dabei entspricht Fläche für Wohnbauten / allgemeines Wohngebiet = WA, Geschäftsbauten / gemischtes Gebiet / Mischgebiet = MI, Kerngebiet = MK) soll durch die dem Baugebiet entsprechende Überleitung auf die planungsrechtlichen Regelungen der BauNVO`90 zu befürchtenden bodenrechtlichen Spannungen vermieden werden. Die in den derzeit festgesetzten Baugebietskategorien bei der Vorhabenprüfung anzulegenden Beurteilungsgrundlagen (anzuwendende Fassung der BauNVO bzw. der BauO`58) werden vereinheitlicht. Die Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens ist zukünftig ausschließlich durch die Baunutzungsverordnung von 1990 geregelt. Als maßgebliche und einheitliche Kriterien sind hier „Störungsgrad“, „Größe“, „Gebietsausprägung“ und „Ausnahmetatbestand“ abzu prüfen.

II.3. Wesentlicher Planinhalt

Es handelt sich um einen sog. Textbebauungsplan, der die Überleitung / Anpassung auf die geltende Baunutzungsverordnung von 1990 regeln soll.

Die geplanten Festsetzungen betreffen ausschließlich die folgenden Nutzungsarten, für die folgende textliche Festsetzungen getroffen werden:

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die

- im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO`90 festgesetzt.
- im Baunutzungsplan als gemischtes Gebiet ausgewiesen sind, wird als Art der Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO`90 festgesetzt.

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die in den festgesetzten Bebauungsplänen

XIII-26, XIII-28

- als Fläche für Wohnbauten festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO`90 festgesetzt.

- als Fläche für Geschäftsbauten festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO'90 festgesetzt.

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die in den festgesetzten Bebauungsplänen

XIII-53, XIII-225

- als allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO in einer Fassung vor 1990 festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO'90 festgesetzt.
- als Kerngebiet gemäß BauNVO'90 in einer Fassung vor 1990 festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO'90 festgesetzt.

Alle planfestgestellten Eisenbahnflächen und sonstige planfestgestellte öffentliche Verkehrsflächen sowie alle Nichtbaugebiete gemäß Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742), festgesetzte Gemeinbedarfsflächen, Dauerkleingärten und öffentliche Parkanlagen sowie Grünflächen in Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereich dieses Planes werden nicht überplant.

II.4. Abwägung und Begründung

Mit der Überleitung auf die BauNVO'90 wird mit einem Mindestmaß auf die gewandelten städtebaulichen Aufgaben reagiert. Diese zwingend notwendigen Änderungen führen zu einer Verbesserung der Instrumente der bestandsorientierten Planung innerhalb der festgesetzten Baugebiete. Ergebnis ist eine das Wohnen schützende abschließende Regelung bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Als weiterer Aspekt der hohen Wertigkeit der Wohnruhe ist der Umgang mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes anzuführen. Vorher im Rahmen der BauO'58 allgemein zulässige Beherbergungsbetriebe (Hotels, Pensionen, Fremdenheime, etc.) sind im allgemeinen Wohngebiet zukünftig nur noch ausnahmsweise zulässig. Zusätzlich wird der Begriff des Beherbergungsgewerbes durch die Kommentierung der BauNVO'90 eindeutiger gefasst, so dass Unterscheidungskriterien bei der Einordnung zwischen nicht störender Pension und störendem Hotel mitgegeben werden.

Allgemein wird durch die Überleitung eine Verbesserung der Ausstattung im Bereich der sozialen Infrastruktur durch eine erleichterte Genehmigungsfähigkeit von Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke ermöglicht. Die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist ausschließlich in Sondergebieten bzw. Kerngebieten zulässig.

Verkürzt sind folgende Änderungen zu erwähnen:

- Anlagen für sportliche Zwecke werden in WA-Gebieten allgemein zulässig.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Fremdenheime) sind im WA-Gebieten nur noch ausnahmsweise zulässig.

- Der Begriff des Wohnens ist weitgehender definiert, so dass z.B. Seniorenwohnanlagen unabhängig von ihrer Ausprägung im allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden können.
- Im Kerngebiet wurde der zulässige Störgrad auf „nicht wesentlich störend“ festgesetzt.
- Vergnügungsstätten werden in WA-Gebieten unzulässig. Uneingeschränkt zulässig sind sie nur im MK-Gebiet. In MI-Gebieten regelt sich die Zulässigkeit über die eindeutig formulierten Merkmale „Größe“, „Gebietsausprägung“ und „Ausnahmetatbestand“.
- Einzelhandel über 1200m² Geschossfläche ist ausschließlich im Sondergebiet bzw. im Kerngebiet zulässig.

II.4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan 7-37Bc soll die vorhandenen durch Baunutzungsplan und Bebauungspläne festgesetzte Nutzungsarten auf die BauNVO`90 überleiten. Von der Festsetzung sind die folgenden Baugebiete folgendermaßen erfasst:

- allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Fläche für Wohnbauten gemäß Baunutzungsplan bzw. BauNVO`62,`68,`77/`86 wird zu allgemeinem Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO`90.
- gemischtes Gebiet bzw. Fläche für Geschäftsbauten / Mischbauten / Mischgebiet (MI) gemäß Baunutzungsplan bzw. BauNVO`62,`68,`77/`86 wird zu Mischgebiet (MI) gemäß BauNVO`90.
- Kerngebiet (MK) gemäß BauNVO`62,`68,`77/`86 wird zu Kerngebiet (MK) gemäß BauNVO`90.

Aufgrund dieser Neuregelung kann nun in der Planungspraxis den wiederkehrenden Einzelproblemen einheitlich entgegengetreten werden. Alle durch den Bebauungsplan 7-37Bc erfassten Baugebiete können gleichermaßen problemimmanent auf die Regelungen der vom Gesetzgeber durch zahlreiche Änderungsnovellen angepasste Rechtsauffassung zugreifen.

In der Einführung zur Kommentierung der 10. Änderungsverordnung der BauNVO`90 heißt es sinngemäß, dass Festsetzungen (durch Bebauungsplan) zur baulichen Nutzung mit geringem Planungsaufwand getroffen werden können. Die BauNVO`90 sei ein flexibles Instrument zur Arbeitsvereinfachung und bewährtes Mittel der Konfliktbewältigung, welches zur Planverständlichkeit diene.

Entsprechend sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-37Bc gewählt.

Mit der Überleitung werden insbesondere die städtebaulichen Schwerpunkte zur Frage der Gebietsverträglichkeit von Sportanlagen im Wohngebiet und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Misch- und Kerngebiet bzw. deren Unzulässigkeit im allgemeinen Wohngebiet eindeutig geregelt.

Für die allgemeine Zulässigkeit der Anlagen für sportliche Zwecke gilt nun die Gleichstellung mit den anderen allgemein zulässigen Infrastruktureinrichtungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke). Im Rahmen der Gleichstellung gelten dann auch alle Vorgaben zu Schutzwürdigkeit und Einhaltung des zulässigen Störungsgrades.

Wesentliches Anliegen bei der Änderung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist es, städtebaulich nachteilige Auswirkungen, die von Vergnügungsstätten ausgehen können, zu erfassen. Unter dem Begriff der Vergnügungsstätte sind u.a. Nutzungen wie Spielhallen, Diskotheken, Kinos und Nachtlokale zusammengefasst. Eine Ver-

gnügungsstätte kann unterschiedliche Ausprägungen haben, dient aber im städtebaurechtlichen Sinne immer der Befriedigung bestimmter Freizeitbedürfnisse oder der Zerstreuung und Unterhaltung der Bevölkerung. Eine Vergnügungsstätte soll allgemein nur im gewerblich geprägten Teil der Mischgebiete zulässig sein, wenn sie nicht kerngebietstypisch (unter 100m² Geschossfläche) ist. Im nicht gewerblich geprägten Bereich wäre sie ausnahmsweise zulässig. Der Ausnahmetatbestand ist in diesem Fall vom Anlagenbetreiber begründet vorzubringen und unterliegt dann dem Ermessen der Gemeinde.

Schließlich ist den vorgenannten Regelungen gemein, dass nur die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten erfasst sind. Insofern können nachteilige Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie auf andere sensible Nutzungen erfasst werden. Insgesamt kann nun die im Rahmen der Novellierung der Baunutzungsverordnung beabsichtigte Lösung der Spielhallenproblematik umgesetzt werden. Die sog. kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sind ausschließlich im Kerngebiet zulässig.

Der Störungsgrad von gewerblichen Nutzungen wird mit Rücksicht auf den Mischgebietscharakter eines Kerngebietes angepasst („nicht wesentlich störende“ anstelle „nicht störende Gewerbebetriebe“).

Für die Baugebiete innerhalb des Regelungsrahmens Baunutzungsplan/Bauordnung Berlin von 1958 greift nun der Begriff „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“. Damit werden die Fremdenheime und Hotels unter den o.g. Begriff zusammengefasst. Danach sind diese Betriebe im allgemeinen Wohngebiet nur noch ausnahmsweise und in den Misch- bzw. Kerngebieten allgemein zulässig. Wann ein Betrieb ein Hotel oder eine Pension ist, und welcher Störungsgrad von ihm ausgehen darf bzw. inwieweit er im jeweiligen Baugebiet zulässig ist, unterliegt einem strengen Prüfkriterium. Insbesondere wird bei der Prüfung der Ausnahme Rücksicht auf die Wohnruhe im allgemeinen Wohngebiet zu nehmen sein. Dabei hat sich der Nutzungsumfang des Beherbergungsbetriebes nach der Eigenart des betreffenden allgemeinen Wohngebiets zu richten. Die durch den Betrieb hervorgerufenen Beeinträchtigungen können damit zur Unzulässigkeit führen. Der Schutzanspruch des Wohnens hat Vorrang.

II.4.2.Maß der baulichen Nutzung

Es werden keine Nutzungsmaße festgesetzt oder verändert. Die hinsichtlich der Nutzungsmaße bestehenden planungsrechtlichen Regelungen werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans 7-37Bc nicht berührt. Es gelten die entsprechenden Festsetzungen aus dem Baunutzungsplan oder den festgesetzten Bebauungsplänen.

II.4.3.Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es werden keine Festsetzungen zur Bauweise oder zu überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Die hinsichtlich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche bestehenden planungsrechtlichen Regelungen werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans 7-37Bc nicht berührt. Es gelten die entsprechenden Festsetzungen aus dem Baunutzungsplan oder den festgesetzten Bebauungsplänen.

II.4.4. Textliche Festsetzungen

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die

- im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742) als allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.
- im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742) als gemischtes Gebiet gemäß § 7 Nr. 9 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die in den Bebauungsplänen

XIII - 26	(festgesetzt am	28.03.1957	GVBl. S. 336),
XIII - 28	(festgesetzt am	29.05.1957	GVBl. S. 589),

- als Fläche für Wohnbauten festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.
- als Fläche für Geschäftsbauten festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die in den Bebauungsplänen

XIII - 53	(festgesetzt am	01.06.1967	GVBl. S. 790),
XIII - 225	(festgesetzt am	01.02.1988	GVBl. S. 358),

- als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in einer bis zum Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1990 (BGBl. I S. 132) gültigen Fassung festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.
- als Kerngebiet gemäß § 7 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in einer bis zum Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1990 (BGBl. I S. 132) gültigen Fassung festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung Kerngebiet gemäß § 7 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

II.4.5.Weitere Abwägung

Die Bebauungsplaninhalte gehen konform mit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbauflächen dar, die durch den Bebauungsplan 7-37Bc im Rahmen der Überleitung des bestehenden Planungsrechtes entsprechend entwickelbar sind.

Die Planinhalte stehen darüber hinaus im Einklang mit den Darstellungen des Landschafts- und Artenschutzprogramms sowie der Stadt- und Bereichsentwicklungsplanung (vgl. oben).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-37Bc gewährleisten eine nachhaltige Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen werden in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang gebracht. Der Bebauungsplan trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie die städtebauliche Struktur und das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu gestalten.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1.Auswirkungen auf die Umwelt

Es liegt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kein Eingriff in Natur und Landschaft vor, da keine neuen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Es handelt sich um einen Textbebauungsplan mit dem Inhalt der Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung ohne in die Grundzüge der Planung einzugreifen. Hierbei werden die vorhandenen Baugebiete hinsichtlich ihrer Nutzungsart auf die entsprechenden aktuellen Regelungen der BauNVO`90 übergeleitet. Es werden keine zusätzlichen oder veränderten Baugebiete festgesetzt. Die Nutzungsmaße bleiben unberührt. Es wird ausschließlich der Handlungsspielraum hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit einzelner Nutzungsarten an den neusten Stand der Rechtsprechung angepasst. Es handelt sich um einen sog. Angebots-Bebauungsplan mit allgemein gehaltenen, typisierten Festsetzungen, der keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet und keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bedarf. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Verfahren wird daher als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

III.2.Haushaltsmäßige und personelle Auswirkungen

Die Festsetzung des Bebauungsplanes führt weder zu haushaltsmäßigen noch zu personellen Auswirkungen.

III.3. Entschädigung und Übernahmefolgen

Die Festsetzung des Bebauungsplans 7-37Bc wird zu keinen Entschädigungs- und Übernahmeansprüchen führen.

IV. Verfahren

IV.1. Mitteilung der Aufstellung

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren 7-37Bc einzuleiten und in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) durchzuführen, sind gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 03. Juli 2009 informiert worden. Bedenken wurden keine vorgetragen.

IV.2. Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 22. September 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-37Bc beschlossen (Beschluss-Nr.: 214/09). Die Durchführung des Bebauungsplanverfahren 7-37Bc erfolgt entsprechend des Aufstellungsbeschlusses in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06. November 2009 im Amtsblatt für Berlin Nr. 51, Seite 2565 veröffentlicht.

IV.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Träger öffentl. Belange

Mit der Anwendung des § 13 BauGB wird der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, nach eigenem Ermessen auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten. Von dieser Möglichkeit wurde Gebrauch gemacht.

IV.4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 16.08.2010 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Von 00 beteiligten Trägern und Behörden gaben 00 eine Stellungnahme ab. Von 00 Beteiligten wurden Hinweise gegeben. Diese wurden in die Begründung übernommen. Die Bedenken 00 Beteiligter wurden sachgerecht abgewogen.

IV.5. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.09.2010 bis einschließlich 05.10.2010 statt. Während dieser Zeit lag der Entwurf des Bebauungsplans 7-37 Be vom 17.08.2010 öffentlich aus. Die Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 35 vom 27.08.2010 Seite 1455/1456 und in zwei Berliner Tageszeitungen am 27.08.2010 fristgerecht bekannt gemacht.

Im Internet erfolgte parallel eine Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung. Plan- und Begründungsentwurf wurden für jedermann öffentlich einsehbar ebenfalls ins Internet gestellt (parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind wurden mit Schreiben vom 16.08.2010 über die stattfindende Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und aufgefordert ggf. Stellungnahmen abzugeben.

IV.6.Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung / Abwägung

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Aufgestellt

Berlin, den

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Bauwesen
Fachbereich Planen

Baldow