

Begründung

gemäß § 9 (8) i.V.m. § 13 a BauGB
zum Bebauungsplanes **7-13Ba**

für die Grundstücke Kurfürstenstraße 101-116, Ansbacher Straße 2/14, 5/15, Bayreuther Straße 3-6, 42-44 und Keithstraße 5-21 Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

I. Planungsgegenstand

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan 7-13Ba ist zusammen mit noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen 7-13Bb und 7-13Bc durch Teilung aus dem Bebauungsplan 7-13B hervorgegangen. Veranlassung für den Bebauungsplan 7-13Ba war, analog zur Veranlassung für den ursprünglichen Bebauungsplan 7-13B, die bereits nach der Berliner Wiedervereinigung (zu Beginn der 1990 er Jahre) einsetzende Verdrängung der Wohnnutzung aus dem Schöneberger Bereich der City West. Diese Entmischung birgt die Gefahr der Verödung der Innenstadtgebiete.

Hintergrund war die seit Jahrzehnten geltende Festsetzung des Bebauungsplangebietes als Kerngebiet trotz prägender Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen.

Das Bebauungsplanverfahren war erforderlich, um die zuvor geltende Festsetzung eines Kerngebietes durch eine bestandsorientierte Mischgebietsfestsetzung zu ersetzen. Das zuvor geltende Recht trug dem Bestand im Plangebiet, einer Mischung aus Wohnen, Büronutzung, Handel, Hotels, Gastronomie, nicht Rechnung, sondern forciert Nutzungskonflikte. Des Weiteren trug die Kerngebietsfestsetzung den gesamtstädtischen Entwicklungsvorgaben gemäß dem Flächennutzungsplan (überwiegend Gemischte Baufläche M 2 und nur teilweise M 1) nicht Rechnung.

I. 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Ba war durch Teilung aus dem Bebauungsplan 7-13B hervorgegangen. Er umfasst alle Schöneberger Grundstücke nördlich des Wittenbergplatzes, welche nach altem Recht Kerngebiete waren und weder bis zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Ba zentrale Funktionen übernommen hatten noch im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernehmen sollen.

Diese Grundstücke liegen in den Seitenstraßen des Schöneberger Bereichs der City West sowie an der Kurfürstenstraße. Die Geltungsbereichsgrenze und damit die Grenze zwischen beizubehaltendem Kerngebiet und nunmehr festgesetztem Mischgebiet ergibt sich aus dem Gebäude- und Nutzungsbestand. Die Grundstücke an der Nürnberger Straße sowie An der Urania sind durch kerngebietstypische Nutzungen geprägt und stehen somit nicht im Einklang mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes 7-13Ba.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Ba berücksichtigt auch die allgemeine Zulässigkeit der vorhandenen gewerblichen Nutzungen in Mischgebieten.

I. 3. Ausgangssituation

I. 3.1_Raumordnung und Landesentwicklungsplanung

Für das Bebauungsplangebiet ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz:

- Landesentwicklungsplanung 2007 (LEPro 2007, (GVBl. S. 629)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182)

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Ziele des Bebauungsplanes:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Ausgewogenheit von Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, Revitalisierung von Innenstädten; Nutzung erschlossener Baulandreserven; Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen)
- Grundsatz 4.1 LEP B-B (Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete)
- Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B i.V.m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007 (Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung)
- Grundsatz 4.8 Abs. 1, 3 und 5 LEP B-B (Entwicklung großflächiger Einzelhandlungseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen gemäß Festlegungskarte 2; Zulässigkeit von Nahversorgungseinrichtungen auch außerhalb Städtischer Kernbereiche, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt)

Beurteilung: Die Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

I. 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) stellt das Bebauungsplangebiet überwiegend als Gemischte Baufläche M 2 und nur in Randbereichen als Gemischte Baufläche M 1 dar.

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro 2006) stellt das Bebauungsplangebiet als städtisch geprägten Innenstadtbereich mit der Zielsetzung des Erhaltes von Freiflächen und der Beseitigung von Bodenversiegelung dar, auch zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna sollen geschaffen werden (Biotop- und Artenschutz; Naturhaushalt/ Umweltschutz). Zusätzlich gehört das Gebiet zu den Vorranggebieten Luftreinhaltung und Klimaschutz. Gemäß dem Plan „Erholung und Freiraumnutzung“ gehört das Gebiet zu den Wohnquartieren der 3. Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Bzgl. des Landschaftsbildes sind Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich als Entwicklungsziele genannt.

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) - Schöneberg Nord - wurde im Mai 2005 vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beschlossen. Das Nutzungskonzept enthält folgende Darstellungen: Überwiegend „Kerngebiet mit hohem Wohnanteil“, aber auch nur „Kerngebiet“ sowie „Gemeinbedarfsfläche“. Blockbezogene Obergrenzen der Geschossflächenzahlen sind ebenfalls dargestellt. Sie liegen zwischen 2,3 und 3,6.

I. 3.3 Informelle Planung: Planwerk Innenstadt (Senatsbeschluss vom 18. Mai 1999)

Das Verfahren zum Bebauungsplan 7-13Ba wird durch den Senatsbeschluss vom Mai 1999 bzgl. dem "Planwerk Innenstadt" nicht berührt.

I. 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Bis zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Ba galt nachfolgend aufgeführtes Planungsrecht uneingeschränkt. Der Bebauungsplan 7-13Ba hat einzig die Art der baulichen Nutzung gemäß dem Bebauungsplan XI-B von Kerngebiet in Mischgebiet geändert Das Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche sowie Straßenbegrenzungslinien bzw.

förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien aus dem Beginn des letzten Jahrhunderts gelten nach altem Recht weiter.

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan von 1960 galt (und gilt) in Verbindung mit den Bebauungsplänen XI-A und XI-B (vgl. unten) nur noch bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung (Baustufe V/3), der Bauweise (geschlossene) und Bebauungstiefen, und zwar in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1968.

XI-A (festgesetzt am 9. Juli 1971)

Der Bebauungsplan XI-A galt (und gilt) für den Geltungsbereich des Baunutzungsplans und sämtliche Bebauungspläne, für die die BauNVO 1968 noch keine Anwendung fand. Der Plan leitet bzgl. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und förmlich festgestellten Baufluchtlinien, Bebauungstiefe und nicht überbaubaren Flächen auf die Baunutzungsverordnung von 1968 über.

XI-B (festgesetzt am 8. Dezember 1986)

Dieser Bebauungsplan regelte nur die Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet gemäß BauNVO 1977. Ergänzende textliche Festsetzungen galten nicht für das Plangebiet.

XI-140 (festgesetzt am 11. April 1972) in Verbindung mit dem Bebauungsplan XI-B

Der Bebauungsplan XI-140 setzt / setzte das Grundstück Bayreuther Straße 6 als Kerngebiet (übergeleitet durch den Bebauungsplan XI-B) mit reiner Baukörperausweisung bei sieben bis acht zulässigen Vollgeschossen sowie Stellplatzanlage fest. Die vorhandene Bebauung, vor kurzem um ein Staffelgeschoss aufgestockt, entspricht den Bebauungsplanfestsetzungen.

XI-39 (festgesetzt am 21. März 1961) mit XI-A und XI-B

Der Bebauungsplan XI-39 ist die Rechtsgrundlage für die Straße An der Urania als neue Verbindungsstraße und setzt die angrenzenden Blöcke/Blockteilflächen als Kerngebiet fest. Teilflächen des Bebauungsplanes 7-13Ba waren als Kerngebiet festgesetzt; auf der Grundlage der BauOBln 1958 i.V.m. Bebauungsplan XI-A und XI-B.

Das Maß der baulichen Nutzung (V/3), Bauweise und Bebauungstiefe waren Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens für ein Grundstück (außerhalb des Geltungsbereichs des 7-13 Ba) und wurden im Urteil für den ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als funktionslos erklärt.

I. 3.5 Bestand im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan 7-13Ba zeichnet sich durch eine heterogene Nutzungs- und Baustruktur aus.

Gebäudestruktur:

Die Ansbacher- und Keithstraße sind durch eine Mischung aus Gründerzeitwohnbauten und Neubauten geprägt. Die Altbauten sind fünfgeschossig, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Die sechs- bis achtgeschossigen Neubauten fügen sich überwiegend in die historisch geprägte Gebäudehöhenlandschaft ein.

Die Grundstücke an der Kurfürsten- und Bayreuther Straße sind ausschließlich fünf- bis 18-geschossige Neubauten.

Nutzungsstruktur:

Eine Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen prägt das Bebauungsplangebiet zu ungefähr gleichen Anteilen. In allen Bereichen des Gebietes wird gewohnt und gearbeitet. Altbauten dienen überwiegend dem Wohnen, wobei ein Voranschreiten der Umwandlung von Wohnungen in gewerbliche Einheiten zu beobachten war. Neubauten werden überwiegend entsprechend ihrer genehmigten Funktion bewohnt bzw. gewerblich (überwiegend Büronutzung, jedoch auch Hotelnutzungen) genutzt. Ebenfalls ist hier ein Vordringen der gewerblichen Nutzungen während der letzten Jahrzehnte festzustellen. Leerstände sind vorhanden, diese beschränken sich jedoch auf unattraktive Neubauten. In dem Objekt Bayreuther Straße 3–4 wurden zwei Parkebenen errichtet.

Die Erdgeschosszonen fast aller Bauten werden gewerblich genutzt, neben vielfältigen Handels- und Dienstleistungsangeboten findet man auch Gastronomie und in der Kurfürstenstraße neben einer genehmigten Nachtbar auch ungenehmigte Vergnügensstätten. Gegen ungenehmigte Nutzungen wird parallel bauordnungsrechtlich vorgegangen. Im Gebäude Bayreuther Straße 3-4 befindet sich im Erd- und Untergeschoss ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Darüber hinaus wird im Plangebiet eine Tankstelle betrieben (Ansbacher Straße 2 / Kurfürstenstraße 101-104).

Wenige Höfe werden zusätzlich gewerblich genutzt, ansonsten dienen sie auf verschiedenen Ebenen als Stellplatzanlagen. Freiflächen und Höfe wohngeprägter Grundstücke sind begrünt worden.

Baudenkmale im Plangebiet:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Ba befinden sich zwei Denkmäler: Keithstraße 12, Mietshaus, 1886 sowie Keithstraße 19, Mietshaus, 1886

Eigentumsverhältnisse:

Die Grundstücke befinden sich vollständig in Privateigentum.

I. 3.6 Räumliche Umgebung und Einbindung

Die Umgebung des Bebauungsplangebietes ist durch heterogene Kern-, Misch- und Wohnnutzungen geprägt: Südlich, östlich und westlich an das Bebauungsplangebiet grenzen Handelseinrichtungen sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung. Die nördliche Straßenseite der Kurfürstenstraße ist durch eine Misch- und Wohnnutzung geprägt.

In der näheren Umgebung des Bebauungsplangebiets befinden sich folgende Denkmäler: An der Urania 20/22, Keithstraße 2/4, Dorlandhaus, 1964-66 und Nürnberger Straße 63, VHS-Kolleg, 1901-02

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Ba ist hervorragend durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen: die U-Bahnhöfe Wittenberg- und Nollendorfplatz sowie der Fern-, S- und U-Bahnhof Zoologischer Garten, aber auch viele Buslinien sind fußläufig erreichbar.

Weitere Infrastruktureinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar. Hierzu zählen der Tiergarten als Naherholungsfläche, Tauentzienstraße und Wittenbergplatz als Einkaufs- und Geschäftszentrum mit vielfältigen Arbeitsstätten und öffentlichen Einrichtungen. Auch kulturelle Einrichtungen (Urania, Kinos, Theater, VHS-Kolleg etc.) sowie der Zoologische Garten liegen im lokalen Radius.

Kurfürstenstraße sowie die Straßenzüge Tauentzienstraße / Kleiststraße sowie Martin-Luther-Straße / An der Urania, aber auch die Nürnberger Straße übernehmen Hauptverkehrsstraßenfunktionen und gewährleisten eine gute Erreichbarkeit des Bebauungsplangebietes. Das Angebot an Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum ist als sehr begrenzt zu bezeichnen, doch entstehen durch eine Parkraumbewirtschaftung verträgliche Verhältnisse. Auf einzelnen Neubaugrundstücken wurden über- und unterirdische Stellplatzanlagen bzw. Parkgeschosse errichtet. Dies gleicht zusätzlich das öffentliche Defizit aus.

Einzig die Infrastruktur für Kinder und Jugendliche, insbesondere bzgl. öffentlichen Spielflächen, Kindertagesstätten und Grundschulen, ist als unbefriedigend einzustufen. Diese Situation ist jedoch nicht untypisch für zentrale Bereiche wie das Plangebiet.

I. 3.7 Altlasten

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Bebauungsplanverfahren wurde vom bezirklichen Fachbereich Umwelt über Altlastenverdachtsflächen informiert sowie hinsichtlich der aktuellen Gefährdungssituation der beiden Altlastenverdachtsflächen eine Einschätzung abgegeben:

„Das **Grundstück Ansbacher Str. 2/Kurfürstenstr. 101-104** wird unter der Nr. 15009 im Bodenbelastungskataster (BBK) geführt. Ursächlich ist die Vornutzung als Betriebstankstelle einer Autovermietung. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen bisher nicht vor.

Die Überprüfung vor Ort ergab, dass die Betriebstankstelle unverändert vorhanden ist. Eine laufende Überwachung gemäß der VAWS [Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen] erfolgt. Im Umfeld der Betriebstankstelle können Boden- bzw. Grundwasserbelastungen dennoch nicht ausgeschlossen werden. Die Abgrenzung der Verdachtfläche kann aufgrund der baulichen Situation auf das Grundstück Ansbacher Str.2/Kurfürstenstr.104 reduziert werden.

Das Grundstück wird im EG [Erdgeschoss] und 1.OG [Obergeschoss] flächendeckend gewerblich durch die Autovermietung bzw. Parkhaus genutzt. Die darüber liegenden Geschosse werden durch ein Wohnheim genutzt. Das Grundstück ist vollständig überbaut und versiegelt, Grünflächen bzw. sensible Nutzung sind nicht vorhanden.

Aufgrund der baulichen Nutzung kann derzeit ein direkter Bodenkontakt mit etwaigen Verunreinigungen ausgeschlossen und damit eine Beeinträchtigung der aktuellen Nutzung sicher ausgeschlossen werden.

Das Grundstück **Bayreuther Str. 3-4** wird unter der Nr. 14566 im Bodenbelastungskataster (BBK) geführt. Ursächlich ist die Vornutzung als Tankstelle bzw. Chemische Reinigung. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen bisher nicht vor.

Nach Überprüfung und OB [Ortsbesichtigung] kann als Standort der ehemaligen Tankstelle der Grundstücksteil Bayreuther Str. 3 identifiziert werden.

Die Tankstelle wurde nach vorliegenden Unterlagen von 1972 bis 1981 genutzt. Der Betriebsstandort der ehemaligen Tankstelle wurde zwischenzeitlich in ein Ladenlokal umgebaut. Die Zufahrt zur Tankstelle ist ebenfalls nicht mehr vorhanden. Nach vorliegenden Informationen sind die ehemaligen Lagerbehälter in 1981 stillgelegt, eingeschlämmt + Beton verschlossen worden. Nachfolgend wurde die aktuelle Fahrbahnoberfläche wieder hergestellt: Im Umfeld der Betriebstankstelle können Boden- bzw. Grundwasserbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

Das Bestandgebäude ist nach vorliegenden Planunterlagen / Bestandsplänen vollständig unterkellert und wird als Tiefgarage genutzt.

Über Betrieb und Nutzungszeitraum der Chemischen Reinigung liegen keine Informationen vor. Das ehemalige Ladenlokal ist unterkellert, der Keller wird als Hausanschlussraum genutzt so dass eine unmittelbare Bodenverunreinigung durch den Betrieb der Reinigung nicht zu vermuten ist.

Das Grundstück wird im KG [Kellergeschoss], EG und 1.OG flächendeckend gewerblich durch einen Baumarkt bzw. Parkhaus genutzt. Die darüber liegenden Geschosse werden durch Büros genutzt. Das Grundstück ist weitgehend überbaut und versiegelt, Grünflächen bzw. sensible Nutzung sind nicht vorhanden. Der ehemals durch die Tankstelle genutzte Bereich ist mit Verbundsteinen versiegelt und wird als Zufahrt zum Parkdeck bzw. Lieferbereich des Baumarktes genutzt.

Aufgrund der baulichen Nutzung kann ein direkter Bodenkontakt mit etwaigen Verunreinigungen und damit eine Beeinträchtigung der aktuellen Nutzung sicher ausgeschlossen werden.“

Aufgrund orientierender Bodenuntersuchungen im Jahre 2009 konnte das Grundstück Kurfürstenstraße 106 (Nr. 3201 im BBK) vom Altlastenverdacht befreit werden. Die Aufnahme erfolgte aufgrund der Vornutzung als Chemische Reinigung.

II. Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

II. 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und beschleunigtes Verfahren

Das planerische Ziel, nämlich innerstädtisches Wohnen bestandsorientiert zu sichern, wird auf Bezirksebene seit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan XI-B 8 im Jahre 1991 verfolgt. Die mit der Wiedervereinigung einsetzende Verdrängung innerstädtischer Wohnnutzungen in der City West gab den Auslöser für die Anpassung des überwiegend aus dem Ende der 1950 er Jahre stammenden Planungsrechts an die tatsächliche Nutzung.

Aufgrund der Teilung Berlins und des Verlustes zentraler Bereiche für die West-Berliner Bevölkerung wurde in den 1950/60 er Jahren die City West sowie ergänzende Bereiche Schönebergs und Kreuzbergs großräumig als Kerngebiet im Baunutzungsplan bzw. in Bebauungsplänen analog zu den jeweils aktuellen Flächennutzungsplänen ausgewiesen bzw. festgesetzt. Diese Erweiterungsflächen wurden jedoch nur marginal im Vergleich zum ausge-

wiesenen Umfang in Anspruch genommen und stehen über Jahrzehnte im Kontrast zur tatsächlichen Nutzung. Aufgrund der vorhandenen und zulässigen Nutzung kam es zu Verdrängungen und Nutzungskonflikten, die sich nach der Wiedervereinigung verstärkten.

Wegen vorgenommener Anpassungen des Flächennutzungsplanes im Schöneberger Bereich der City West im Jahre 2000 an die vorhandene Gebietsmischung bzw. teilweise dominierende Wohnnutzung waren in der verbindlichen Bauleitplanung bestandsorientiert Misch- und Wohngebiete festzusetzen.

Vor diesem Hintergrund war es geboten das Bebauungsplanverfahren XI-B8 einzustellen und einen neuen Bebauungsplan, den Bebauungsplan 7-13B mit ähnlichen Zielen jedoch erweitertem Geltungsbereich und aktuellen Inhalten (nicht nur Kerngebietsfestsetzungen mit zulässiger Wohnnutzung), aufzustellen.

Zur Beschleunigung der Schaffung neuen Planungsrechts war es sinnvoll den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-13B zu ändern und zu teilen und die einzelnen Bebauungspläne als beschleunigte Verfahren auf der Grundlage von § 13 a BauGB durchzuführen. Der Bebauungsplan 7-13Ba dient der kommunalen Innenentwicklung. Dieses Ziel liegt dem Städtebaurecht wie eine Leitvorstellung zugrunde. Eine Siedlungsentwicklung in die Fläche und das Umland der Städte führt zur Zersiedelung der Landschaft, steht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entgegen, schwächt die Innenstädte und erhöht das Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Belastungen für die Umwelt und den Menschen. Aus diesem Grund wurden Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung rechtspolitisch begünstigt. Da der Bebauungsplan 7-13Ba einzig die Änderung der Gebietsart von einer eher umweltbelastenden Kerngebietsausweisung in eine bestandsorientierte, eher umweltentlastende Mischgebietsausweisung zum Gegenstand hat, welche somit der Innenentwicklung dient, war die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ohne Umweltprüfung städtebaulich begründet. Das Bebauungsplanverfahren 7-13Ba war in diesem Zusammenhang auch mit den Bebauungsplänen 7-13Bb und 7-13Bc zu sehen, welche gemeinsam das oben formulierte Ziel für große Innenstadtbereiche umsetzen werden. Das Wohnen für Tausende Schöneberger ist nunmehr in der Innenstadt rechtlich gesichert. Damit einhergehend werden die Wohn- und Wohnumfeldbedingungen verbessert werden, wenn auch eher langfristig. Sowohl ein Wegzug der Bewohner, eine Verödung der Innenstadt sowie der innenstadtnahen Bereiche als auch eine Zunahme des Verkehrsaufkommens werden verhindert.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB lagen vor:

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, die weniger als 20.000 m² beträgt. Darüber hinaus darf der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen, nicht vorbereiten oder begründen.

Der innerstädtische Bebauungsplan 7-13Ba, welcher im Rahmen der Anpassung an bestehende Nutzungsanforderungen von Kerngebiet auf Mischgebiet überleitete, erfüllt die o.g. Kriterien. Mit der Anpassung des Planungsrechts an vorhandene Nutzungsstrukturen wird innerstädtisches Wohnen bestätigt und rechtlich gestärkt. Der Bebauungsplan verfolgt somit Maßnahmen der Innenentwicklung.

Es wurden bzw. werden keine Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichem Zusammenhang zu dem Bebauungsplan 7-13Ba aufgestellt, die sich kumulierend gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auswirken. Ein Maß der baulichen Nutzung wurde nicht festgesetzt, folglich kam es auch zu keiner Kumulation untereinander oder mit anderen § 13a-Bebauungsplänen.

Der Bebauungsplan 7-13Ba begründet darüber hinaus aufgrund der festgesetzten Gebietsart keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Der Plan erfüllt somit die Voraussetzungen des § 13 a BauGB.

Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind auch ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung sowie einer förmlichen Prüfung eines Eingriffs in Natur und Landschaft Gegenstand der Abwägung.

II. 2. Intention des Planes

Ziel des Bebauungsplans 7-13 Ba ist es, die vorhandene *Nutzungsmischung* nördlich des zentralen Bereichs am Wittenbergplatz, welche zuvor als Kerngebiet gesichert war, bestandsorientiert und entsprechend den allgemeinen gesamtstädtebaulichen Zielsetzungen *zu schützen und zu entwickeln*. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Wohnnutzung, denn sie trägt wesentlich zur Nutzungsvielfalt und Belebung der City-West bei und ist gleichzeitig, aufgrund der ursprünglichen Festsetzung "Kerngebiet", die am stärksten von Verdrängung und Störung bedrohte Nutzungsart.

Außerdem sollen *Nutzungskonflikte* in den Bereichen, die sich selbst nach jahrzehntelanger Festsetzung als Kerngebiet nicht zu einem solchen entwickelt haben und sich aus städtebaulicher Sicht nicht mehr zu einem zentralen Bereichen entwickeln sollen, durch eine bestandsorientierte Festsetzung von Mischgebieten, *ausgeschlossen* werden.

Darüber hinaus war in dem anspruchsvollen Schöneberger Innenstadtgebiet und seinen Randbereichen der *Entwicklung zu einem Vergnügungszentrum gegenzusteuern*.

II. 3. Begründung und Abwägung der Bebauungsplanfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist bestandsorientiert als Mischgebiet festgesetzt worden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Jahre 2000 reagierte erstmalig auf Landesebene auf die vorhandenen städtebaulichen Widersprüche und Konflikte.

Im Ortsteil Schöneberg war von dieser Flächennutzungsplanänderung der Bereich zwischen der Nürnberger Straße, Kurfürstenstraße, der Lietzenburger Straße und dem Nollendorfplatz / Else-Lasker-Schüler-Straße betroffen. Als Erläuterung heißt es: "Die Darstellungen des FNP werden für die Gebiete an der Klingelhöferstraße, An der Urania und nördlich der Lietzenburger Straße den insbesondere auf der Grundlage des Planwerk Innenstadt weiterentwickelten Nutzungsvorstellungen angepasst. Mit der Darstellung von gemischter Baufläche M 2 statt M 1 sollen im Sinne des Vorranges der Innenentwicklung vorhandene Entwicklungspotentiale verstärkt für Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden. Auch kerngebiets-typische Nutzungen können soweit erforderlich entwickelt werden." *Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wurde die Darstellung von gemischter Baufläche M 1 in Gemischte Baufläche M 2 geändert.*

Der Bebauungsplan 7-13Ba setzt diese Änderungen des Flächenutzungsplanes bestandsorientiert auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grundstücksscharf um. Das Bebauungsplangebiet wurde entsprechend als Mischgebiet festgesetzt.

Die vorhandene Nutzungs- und Gebäudestruktur entspricht dem eines klassischen innerstädtischen Mischgebietes. Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind flächenmäßig jeweils zu ungefähr gleichen Anteilen vorhanden. Die Gebäude dienen entweder fast ausschließlich dem Wohnen oder es handelt sich um reine Geschäfts- bzw. Hotelbauten. Die Erdgeschosse im Bebauungsplangebiet sind fast vollständig durch Ladenzonen geprägt. Eine räumliche Einteilung des Gebietes in stärker wohn- bzw. gewerblich geprägte Bereiche, war aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung nicht möglich. Diese Nutzungsmischung findet nicht nur grundstücksweise, sondern teilweise auch auf einem einzelnen Grundstück statt.

Nachdem im Rahmen der Wiedervereinigung die Berliner Mitte wieder ihre historische überregionale Funktion aufgenommen hat sowie weitere Zentren in ganz Berlin gestärkt bzw. neu

entstanden sind, kann die in den 1950er Jahren entwickelte Zielsetzung in Form der rechtlichen Vorhaltung von Expansionsflächen für zentrale Nutzungen im räumlichen Umfeld des Oberzentrums Kurfürstendamm / Tauentzienstraße nicht mehr aufrecht erhalten werden.

Die nach altem Recht noch als Kerngebiet gesicherten Flächen, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Ba liegen, haben nie zentrale Funktionen übernommen. Eine Entwicklung zum Kerngebiet war auch nur begrenzt möglich, weil die Gebäudestrukturen sowie der Eigentumsverhältnisse dem entgegenstanden bzw. noch -stehen. Städtebaulich ist die Entwicklung und planungsrechtliche Aufrechterhaltung eines Kerngebietes nicht mehr gewünscht.

Im Gegenteil soll das innerstädtische Wohnen am Rande des zentralen Bereichs der City West zur Belebung der Innenstadt erhalten und gestärkt werden. Dem Bedarf an Wohnen in der City mit guter Infrastruktur wird vorrangig Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung bestätigte der Fachbereich Wirtschaftsberatung die Ziele des Bebauungsplanes, da diesem Fachbereich kein Bedarf für eine Ausweitung kerngebietstypischer Nutzungen im Plangebiet angezeigt worden ist. Zudem sieht dieser Fachbereich die Gefahr, dass eine etwaige Verdrängung der Wohnnutzung mit einhergehender Verödung des Innenstadtbereiches für die im Bebauungsplangebiet ansässigen Unternehmen Probleme nach sich ziehen könnte.

Kerngebietstypische Nutzungen, die eine Beibehaltung geltenden Rechts hätten begründen können, hatten sich mit Ausnahme eines großflächigen Einzelhandels und einer Nachtbar (in einem Hotel integriert) nicht angesiedelt. Darüber hinaus befinden sich jedoch ungenehmigte Vergnügungsstätten im Gebiet, die aber nicht abwägungsrelevant sind, da Anträge auf derartige Nutzungsänderungen zurückgestellt werden müssen.

Die genehmigten kerngebietstypischen Nutzungen (ein großflächiger Einzelhandel und eine Nachtbar) rechtfertigten keine Ausweisung eines Kerngebietes, da das Wohnen im Plangebiet die Gebietsprägung von mindestens 50 % mitbestimmt. Das im Plangebiet vorhandene Wohnen wird rechtlich bestätigt und gestärkt und erhält wieder Entwicklungsmöglichkeiten.

Genehmigte kerngebietstypische Nutzungen genießen Bestandsschutz. Eine weitere Ausdehnung dieser Nutzungen in vom Wohnen geprägten Bereichen war städtebaulich nicht erwünscht, da sie der Nutzungsmischung entgegensteuert hätte. Weder Nutzungsänderungen über den rechtlich zulässigen Rahmen hinaus noch Erweiterungen sind mit den Zielen und Inhalten dieses Bebauungsplanes vereinbar und rechtfertigten keine Einzelfallregelung im Bebauungsplan (z.B. auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO).

Die bereits erfolgten Ansiedlungen eines großflächigen Einzelhandels und einer Nachtbar sowie von ungenehmigten kerngebietstypischen Vergnügungsstätten haben in der Vergangenheit zu Nutzungskonflikten mit dem Wohnen und anderen sensiblen Nutzungen, insbesondere durch verkehrliche und gewerblichen Emissionsbelastungen zu Tages- und Nachtzeiten sowie zu städtebaulichen Negativwirkungen, geführt. Diese galt es rechtlich für die Zukunft auszuschließen.

Darüber hinaus bestand die Gefahr bei Beibehaltung der Festsetzung eines Kerngebietes, dass innerstädtisches Wohnen, insbesondere in attraktiven Gründerzeitbauten, durch gewerbliche Nutzungen verdrängt wird. Dies hätte Mietsteigerungen und weitere Nutzungsmischungen nach sich ziehen können. Eine derartige Entwicklung stand / steht der Zielsetzung belebter Innenstadtbereiche entgegen.

Der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnen in einem innerstädtischen Gebiet, wie dem Bebauungsplangebiet, stehen grundsätzlich die unzureichenden Wohnumfeldbedingungen sowie die fehlenden öffentlichen Grün- und Freiflächen entgegen. Diesem Mangel steht jedoch die sehr günstige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Nähe zum Zoologischen Garten sowie die recht gute Erreichbarkeit des Tiergartens und des Grünzuges am Landwehrkanal gegenüber. Aufgrund der zentralen Lage des Gebietes mit vielfältigen Han-

dels- und kommerziellen Freizeitangeboten bei gleichzeitigem Fehlen familiengerechter Angebote wurden / werden die Wohnungen eher von Alleinstehenden bzw. Paaren nachgefragt, als von Familien mit Kindern, die stärker auf fußläufige Grün- und Spielflächen sowie Schulen angewiesen sind. Der städtebaulichen Zielsetzung, Sicherung von Wohnen in diesem innerstädtischen Gebiet, steht die unbefriedigende Freiflächeninfrastruktur nicht entgegen.

Darüber hinaus war zu berücksichtigen, dass die geplanten Gebietsfestsetzungen bestandsorientiert erfolgten. Die vorhandene Neubausubstanz steht einer anderen Nutzung überwiegend entgegen.

Teile des Plangebietes liegen an der durch verkehrliche Emissionen belasteten Kurfürstenstraße. Das tägliche Verkehrsaufkommen liegt gemäß der aktuellen Verkehrszählung (Umweltatlas, 2005) pro 24 Stunden täglich bei 30.001 bis 40.000 Kfz (incl. LKW und Motorräder).

Gemäß der Berliner Lärmkarte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung liegen die Lärmwerte (mittlerer Gesamtmittelungspegel tags/ nachts) im Bebauungsplangebiet an der Kurfürstenstraße grundsätzlich tags unter 70 dB (A) und nachts zwischen 60 und 64 dB (A).

Es war erkennbar, dass Gebäude, die von der Straße zurückgesetzt errichtet wurden, deutlich geringer durch den Verkehrslärm belastet sind. Auch die Verbreiterung der Kurfürstenstraße in Richtung Osten zugunsten eines Mittelstreifens wirkt sich positiv auf die Lärmbelastung an den Fassaden aus.

Die Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgerichtentscheidung 51, 15, NJW 1976, 1760 – Stuttgart-Degerloch) sieht eine Gesundheitsgefährdung bei Dauerschallpegeln von tags 70 dB(A) bzw. 60 nachts. Der Bundesgerichtshof entschied noch günstiger für einen Emissionen, und zwar 75 dB(A) tags, 65 dB(A) nachts (BGHZ 122, 76 NJW 1993, 1700).

Die Gesundheitsgefährdungsgrenze ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, aber auch konkret an der Kurfürstenstraße überwiegend eingehalten.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist auch die verkehrliche Luftbelastung als sehr hoch eingestuft worden. (vgl. SenStadt, Umweltatlas, Verkehrsbedingte Luftbelastung). Der *Luftaustausch* ist im Plangebiet mit überwiegend 19 bis 23 Mal pro Stunde als sehr hoch einzustufen. Dies ist auf den nahegelegenen Zoologischen Garten sowie Tiergarten zurückzuführen, denn die Winde wehen aus Norden. (Umweltatlas; Bodennahes Windfeld und Luftaustausch) Die langjährige Beobachtung der Entwicklung der Luftqualität (SO₂ und NO₂) hat sich jedoch zwischen 1994 und 2005 deutlich verbessert. (Umweltatlas)

Die im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen sind somit verschiedenen Emissionen ausgesetzt, wobei eine Verbesserung bzgl. der Luftqualität verzeichnet werden konnte.

Die vorhandenen sensiblen Nutzungen sind trotz dieser Vorbelastungen sowie jahrzehntelanger Festsetzung als Kerngebiet ansässig. Passive Schallschutzmaßnahmen durch den Eigentümer, z.B. Schallschutzfenster, sowie günstige Raumaufteilungen, die auch von der Straße abgewandte Aufenthaltsräume ermöglichen, sind zu unterstellen.

Eine Verbesserung der verkehrlich vorbelasteten Situation für die Bewohner an der Kurfürstenstraße war planungsrechtlich direkt nicht möglich. Einzig die Anpassung der Gebietsart an die Nutzung im Bestand konnte die Belange der hier Wohnenden erstmalig rechtlich berücksichtigen: Die Ansiedlung oder Expansion von zusätzlichen gewerblichen und verkehrlichen Emissionen im Bebauungsplangebiet wurde ausgeschlossen. Zukünftig sind keine weiteren emittierenden kerngebietstypischen Nutzungen mehr zulässig.

Die hohen verkehrlichen Emissionen der Kurfürstenstraße standen der Festsetzung eines Mischgebietes nicht entgegen. Zum einen erstreckt sich das Mischgebiet nicht nur entlang der Kurfürstenstraße, sondern auch in die ruhigeren und weniger belasteten Seitenstraßen. Eine Stärkung des Wohnens in den Seitenstraße und des Gewerbes an der Kurfürstenstraße

ße über den Bestand hinaus wird durch die Festsetzung rechtlich möglich sein und ist städtebaulich gewünscht.

Zwischen hohen verkehrlichen Emissionen und Nutzungen, die gegenüber Lärm und Schadstoffen empfindlich sind, bestehen grundsätzlich Konflikte. Diese sind in den seltensten Fällen in innerstädtischen Bereichen befriedigend lösbar. Zur Bewältigung dieser Konflikte sind andere Maßnahmen erforderlich.

Den Belangen der im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung entlang der Kurfürstenstraße wird durch die Baukörperstellung in Verbindung mit der günstigen Himmelsausrichtung Rechnung getragen. Die Blockrandbebauung garantiert ruhige, sonnige Innenhöfe. Durch textliche Festsetzung (Nr. 1) wurde, für den Fall der inneren Umgestaltung bzw. bei Neubebauung geregelt, dass ein gewisser Anteil von Wohnräumen von der Hauptverkehrsstraße abgewandt sein soll. Für die vorhandene Wohnnutzung stellt diese Regelung keine Verbesserung dar. Sie greift nur im Falle der Umgestaltung bzw. Umnutzung der vorhandenen Bebauung sowie bei Neubebauung. Aufgrund der Größe des Bebauungspangebotes sowie der vorhandenen Nutzungs- und Gebäudestruktur sind derartige Änderungen nicht ausgeschlossen, so dass die textliche Festsetzung somit zum Tragen kommen kann und somit städtebaulich begründet ist.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung bestätigte der Fachbereich Umwelt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen, da benötigte Festsetzungen berücksichtigt wurden.

Die Berücksichtigung von Schalldämm-Maßen bei Außenwänden und Fenstern ist bauordnungsrechtlich geregelt und bedurfte keiner ergänzenden planungsrechtlich Festsetzung. Aus diesem Grunde entfiel die Notwendigkeit für eine entsprechende planungsrechtliche Regelung.

Die Beschränkung auf emissionsarme Brennstoffe gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 trägt dem Immissionsschutz im Vorranggebiet Luftreinhaltung Rechnung.

Die Vorbelastung der im Plangebiet Wohnenden und Arbeitenden kann nicht reduziert werden. Den Belangen der im Plangebiet Wohnenden und Arbeitenden wurde jedoch durch die Änderung von Kerngebiet in ein bestandsorientiertes Mischgebiet Rechnung getragen, da zukünftig qualitativ und quantitativ weniger stark emittierende Nutzungen zulässig sind.

Der Altlastenverdacht bezieht sich auf zwei bebaute Grundstücke mit gewerblichen bzw. Mischnutzungen.

Auf dem Grundstück Ansbacher Straße 2 / Kurfürstenstraße 101-104 ist der potentielle Altlastenverursacher, eine Tankstelle, noch in Betrieb. Eine aktuelle Gefährdung für die auf dem Grundstück Wohnenden und Arbeitenden ist nicht gegeben. Somit ist auch kein Konfliktpotential bei Anpassung der planungsrechtlichen Gebietsart an die tatsächliche Mischnutzung zu erwarten.

Auch für das Grundstück Bayreuther Straße 3-4 war aufgrund des Altlastenverdachts weder Handlungsbedarf bzgl. der aktuellen Nutzung noch ein konkreter Untersuchungsbedarf gegeben. Somit war auch kein Konfliktpotential bei Anpassung der planungsrechtlichen Gebietsart an die tatsächliche Mischgebietsnutzung zu erwarten.

Im Rahmen einer möglichen Neubebauung der in Rede stehenden Grundstücke ist im Rahmen von Baugenehmigungen der Altlastenverdacht zu klären und evtl. Handlungsbedarf festzulegen (z.B. sachgerechte Entsorgung belasteten Bodens).

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird geregelt, dass im ganzen Plangebiet, also unabhängig davon, ob es sich um gewerblich oder durch Wohnen geprägte Teile des Mischgebietes handelt, „nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten“ nur ausnahmsweise zulässig sind.

Zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Ba zeichnete sich das Gebiet als sehr durchmischt aus. Überwiegend fanden sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen innerhalb eines Gebäudes oder auf einem Grundstück statt. Selten grenzen zwei oder mehr gewerblich genutzte Grundstücke aneinander. Somit weist das Mischgebiet derzeit keine

gewerblich geprägten Teile im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO auf. Insofern wird die textliche Festsetzung Nr. 2 insbesondere dann greifen, wenn sich die Nutzungsmischung räumlich verändert hat.

„Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten“ sind im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig, um die im Plangebiet Wohnenden und Arbeitenden besser vor gewerblichen und verkehrlichen Emissionen sowie vor Belästigungen durch Leuchtwerbung zu schützen. Darüber hinaus wird einem Trading-Down-Effekt vorgebeugt.

Für den Ausschluss von „nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten“, auch im Ausnahmefall, fehlten jedoch städtebauliche Gründe, da in jedem Fall Nutzungen denkbar sind, die mit der Umgebung vereinbar sind, wie z.B. kleine Diskotheken oder Tanzlokale in gewerblich genutzten Gebäuden. Darüber hinaus wurde das Bebauungsplangebiet nicht als derart schützenswert eingestuft, dass ein völliger Ausschluss der sogenannten „kleinen“ und mit dem Wohnen vereinbaren Vergnügungsstätten städtebaulich begründet werden konnte. Dies ergab sich aus seiner Nähe zum Schöneberger City West Bereich sowie seiner teilweisen Lage an der Hauptverkehrsstraße „Kurfürstenstraße“.

Bei der genehmigten Nachbar handelt es sich um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte. Sie genießt Bestandsschutz. Darüber hinausgehende Veränderungen sind im Einklang mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig.

II. 4. Keine Neuregelung des Maßes der baulichen Nutzung

Nicht nur die Art der baulichen Nutzung war im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Ba als überprüfungsbedürftig anzusehen, sondern grundsätzlich auch das Maß der baulichen Nutzung.

Für die Grundstücke im Bebauungsplangebiet regelt der Baunutzungsplanes von 1960 weiterhin das Nutzungsmaß in Verbindung mit dem Bebauungsplan XI-A. Zulässig sind hier nach eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 1,5 bei fünf zulässigen Vollgeschossen.

Diesem festgesetzten Nutzungsmaß (GFZ von 1,5) stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzgl. Maß der baulichen Nutzung teilweise entgegen: Bezüglich der Nutzungsintensität und -dichte in den Gemischten Bauflächen spricht der Erläuterungsbericht bei M 2-Flächen von einer mittleren Nutzungsdichte. Geschossflächenzahlen werden hier nicht explizit genannt. Sie wird jedoch größer als 1,5 unterstellt.

Auch das vorhandene Nutzungsmaß spiegelt das realisierte Maß nicht wieder: Die vorhandene hohe Dichte und Geschossigkeit stammt aus der Gründerzeit oder wurde auf der Grundlage von Befreiungen genehmigt. Die Grundflächenzahl im Bestand liegt überwiegend bei 0,5 und höher. Teilweise sind Grundstücke ganz bzw. überwiegend versiegelt. Die Geschossflächenzahl erreicht in der Regel einen Wert bis 3,0. Häufig wird dieser Wert sogar überschritten. In verschiedenen Teilen des Plangebiets stehen Hochhäuser, teilweise bis zu 18 Vollgeschossen.

Für das Grundstück bzw. die Grundstücksteilflächen, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-39 liegen, wurde das Maß der baulichen Nutzung (aber auch die Bauweise und die Bebauungstiefe) als funktionslos erklärt. Somit ist für die betroffenen Flächen das Maß der baulichen Nutzung auf der Grundlage von § 34 BauGB (unbepannter Innenbereich) zu ermitteln. Folglich besteht für diese Flächen grundsätzlich ein Planbedarf. Es handelt sich jedoch um einen Bereich, in dem die vorhandene Geschossflächenzahl über 3,0 liegt. Die geschlossene Bauweise ist prägend. Im Rahmen der Prüfung eines Bauantrages wären neben bauordnungsrechtlichen Vorgaben (z.B. Abstandsflächenrecht) auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu wahren. Vor diesem Hintergrund ist ein Erfordernis für die Neuregelung des Maßes der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Darüber hinaus würde eine bestandsorientierte Neuregelung des Nutzungsmaßes, auch ohne Seitenflügel, städtebaulich nicht begründbar sein. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass teilweise

auch nur Teilflächen von Grundstücken im Geltungsbereich des XI-39 liegen, was die Beurteilung des zulässigen Nutzungsmaßes erschwert.

Nutzungsmaße nach geltendem Recht, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die Nutzungsdichte im Bestand, die Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung sowie Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen stehen sich regelmäßig diametral gegenüber. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens war zu klären, ob hieraus ebenfalls ein Planerfordernis für die Neubestimmung des Maßes der baulichen Nutzung abzuleiten ist.

Ein Planerfordernis war nicht ersichtlich, da es sich um ein dicht bebautes Gebiet handelt. Die vorhandene Bebauungsstruktur steht einer Neu- bzw. Ergänzungsbebauung grundsätzlich entgegen. Dies spiegelte sich auch in Bauberatungen und Bauanträgen wieder, in denen das Maß der baulichen Nutzung in den letzten Jahren kaum Gegenstand war. Soweit dennoch Änderungswünsche bestehen, die weder mit dem Bestand noch mit dem geltenden Planungsrecht vereinbar sind, sind die Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB zu prüfen. Die Neuregelung des Maßes der baulichen Nutzung war zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Ba weder für die städtebauliche Entwicklung noch für die städtebauliche Ordnung erforderlich. Dagegen war zu befürchten, dass eine bestandsorientierte Neuregelung des Nutzungsmaßes für weniger dicht bebaute Grundstücke Begehrlichkeiten weckt, die der Zielsetzung des Bebauungsplanes 7-13Ba entgegenstehen.

Änderungen der Nutzungsart treten dagegen in bereits bebauten Gebieten häufiger auf und wirken sich zusätzlich stärker auf die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks und damit auf die städtebauliche Entwicklung aus. Bzgl. der Nutzungsart bestanden, wie oben dargelegt, Anlass und Erfordernis für eine Neuplanung, da mit zuvor geltendem Recht nicht steuernd in die städtebauliche Entwicklung eingegriffen werden konnte.

Die vollständige Aufhebung des Nutzungsmaßes aus den 1960 er Jahren und die Entscheidung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung auf der Grundlage von § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) wurde als mögliche Alternative ebenfalls geprüft. Diese Regelung hätte jedoch zur Folge gehabt, dass die vorhandene (teilweise städtebaulich problematische) Dichte für die planungsrechtliche Beurteilung herangezogen werden müsste. Sie hätte städtebaulich nicht gewünschten Entwicklungen Vorschub leisten können und einer städtebaulich sinnvollen Ordnung und Gestaltung des Gebietes entgegengestanden.

II. 5. Keine Neuregelungen bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nach geltenden Bebauungsplänen (Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit den Straßenbegrenzungslinie) bzw. durch die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien rechtlich ausreichend gesichert.

Entsprechendes gilt für die überbaubaren Grundstücksflächen. Es gelten überwiegend die straßenbegleitenden Baugrenzen in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise und Bauungstiefen. Auch die Tatsache, dass die zulässige Bebauungstiefe von 30 m (gemäß der Gebietsart Kerngebiet) weiter gilt, stellt i.V.m. dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung und der geschlossenen Bauweise kein planungsrechtliches Problem dar.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche trägt zwar -ähnlich wie das zulässige Nutzungsmaß- auf einer Vielzahl von Grundstücken weder dem Bestand noch den städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung. Die vorhandene Bebauung und Gebäudestruktur löst jedoch kein Planerfordernis aus.

Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Bayreuther Straße 6 entspricht der Baukörperausweisung gemäß dem Bebauungsplan XI-140.

Die Bauweise sowie die Bebauungstiefe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-39 wurden in dem Verwaltungsgerichtsurteil vom 11. Mai 1990 für ein Grundstück (außerhalb des Geltungsbereichs des 7-13 Ba) als funktionslos erklärt. Im Rahmen der Urteilsbegründung wurde die Funktionslosigkeit sämtlicher Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-39 dargelegt. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird folglich auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch geprüft. Die geschlossene Blockrandbebauung ist im Plangebiet und überwiegend in seiner Umgebung prägend. Die Gebäudetiefe der Vorderhäuser liegt bei maximal 15 m, Seitenflügel nutzen als Grenzbebauung die ganze Grundstückstiefe aus. Im Rahmen der Prüfung eines Bauantrages wären neben dem Bestand auch die bauordnungsrechtlichen Vorgaben (Abstandsflächen) sowie auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie an das Ortsbild zu wahren. Vor diesem Hintergrund ist ein Erfordernis für die Neuregelung des Maßes der baulichen Nutzung nicht erforderlich.

II. 6. Denkmalschutz

Der Bebauungsplanes 7-13Ba trägt den Belangen des Denkmalschutzes einschließlich Umgebungsschutz Rechnung: Die Änderung der Gebietsart schützt und stärkt die Wohnnutzung und andere, die Gebäudesubstanz bewahrende Nutzungen. Kerngebietstypische Nutzungen, welche in der Regel stärker in die Bausubstanz und Gebäudegestaltung eingreifen, sind auf den zentralen Schöneberger City-Bereich begrenzt.

Die Stärkung des Wohnens im Bebauungsplangebiet berücksichtigt die Belange des Denkmalschutzes, indem die Wohngebäude aus der Gründerzeit entsprechend ihrer Funktion genutzt werden dürfen.

II. 7. Weitere Abwägung

Der Bebauungsplan 7-13Ba stärkt, wie dargelegt, das innerstädtische Wohnen. Der Stärkung innerstädtischen Wohnens, insbesondere so gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebundene Bereiche wie das Bebauungsplangebiet, war vor der Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen im Umland bzw. am Stadtrand der Vorrang zu geben. Hierdurch werden zusätzliche Verkehre vermieden und mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Die Bebauungsplaninhalte wurden aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt, wie oben dargelegt, eine Gemischte Baufläche M 2 dar und nur teilweise eine Gemischte Baufläche M 1 dar. Aus Gemischten Bauflächen M 1 und M 2 sind Mischgebiete grundsätzlich entwickelbar.

Die Darstellungen des Landschafts- und Artenschutzprogramms für das Plangebiet zielen auf eine Entsiegelung, auf eine Erhöhung von Freiflächen und des Vegetationsanteils, auf die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna. Die Festsetzung eines Mischgebietes trägt diesen Anforderungen eher Rechnung als ein Kerngebiet, denn möglicherweise zurückgehaltene Investitionen in die Freiflächengestaltung auf den Wohngrundstücken erhalten mit rechtlicher Bestätigung des Wohnens im Bebauungsplangebiet ihre rechtliche Verpflichtung bzw. Bestätigung. Die Darstellungen für den öffentlichen Raum können nicht auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-13Ba tragen den Darstellungen des Landschafts- und Artenschutzprogramms, wenn auch nur in einem geringen Umfang im Rahmen der rechtlichen Nutzungsänderung, Rechnung und wurden hieraus entwickelt.

Der Bebauungsplan 7-13Ba gewährleistet, wenn auch nur in geringem Umfang, eine nachhaltige Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und einer dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Der Bebauungsplan trägt indirekt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die

natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

III. 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Ggf. zu erwartende Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es wird erwartet, dass sich Umweltauswirkungen gegenüber zuvor geltendem Recht und gegenüber dem Bestand nicht verändern bzw. leicht verbessern.

Begründet wird dies mit der deutlichen Reduzierung von Grundstücken, die Kerngebietsfunktionen zugunsten einer Stärkung der Wohnnutzung gegenüber altem Recht behalten. Dies hat zur Folge, dass emittierende und flächenintensive Nutzungen, wie sie in Kerngebieten allgemein zulässig sind (Nutzungen, die ein hohes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, aber auch anderweitig zur Lärm- und Luftbelastung beitragen; Nutzungen mit hohem Versiegelungsgrad und hoher Dichte), in deutlich geringerem Ausmaße zulässig sind.

Somit trägt eine bestandsschützende, die Wohnfunktionen stärkende Nutzungsart den Belangen des Umweltschutzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) Rechnung.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen werden nicht neu übergeplant, so dass diesbezüglich keine Auswirkungen zu prüfen waren.

Gegenüber zuvor geltendem Recht (Kerngebiet mit zulässiger 100 % iger Über- und Unterbaubarkeit der Grundstücke) ist eine Verbesserung für Natur- und Landschaft zu erwarten. Dies ergibt sich aus Wohnumfeldverbesserungen, die mit der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnen einhergehen, sowie der Reduzierung von gewerblichen Emissionen aufgrund der Beschränkung auf gewerbliche Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind.

III. 2. Haushaltmäßige Auswirkungen einschließlich Planungsschäden

Haushaltmäßige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Im Weiterem wird die Planungsschadenproblematik erörtert:

Nach § 42 BauGB müssen Eigentümer für nicht nur unerhebliche Minderungen des Bodenwerts, die durch eine Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung eintreten, grundsätzlich angemessen entschädigt werden. Dieser Entschädigungsanspruch gilt jedoch nur, wenn die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung vor Ablauf von sieben Jahren seit Zulässigkeit der Nutzung erfolgt. Demnach ist die Plangewährleistungsfrist im Bebauungsplangebiet abgelaufen.

§ 42 Abs. 3 BauGB regelt, dass bei Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung nach Ablauf der Siebenjahresfrist nur noch Entschädigungen für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden können, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Im Bebauungsplangebiet befindet sich ein großflächiger Einzelhandel sowie eine Nachtbar. Mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Ba werden diese Nutzungen nur noch Bestandsschutz genießen. Dies lässt nur Nutzungsänderungen zu, die mit den Genehmigungen vereinbar sind, jedoch keine Erweiterungen oder Ansiedlung anderer kerngebietstypi-

scher Nutzungsarten. Die Ausübung der genehmigten Nutzungen werden jedoch durch die Änderung des Planungsrecht weder unmöglich gemacht noch wesentlich erschwert. Auch der Grundstückswert wird dadurch, dass diese Nutzungen nur noch Bestandschutz genießen, nicht reduziert.

Ansprüche auf Ersatz von Vertrauensschaden nach § 39 BauGB, die ein Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans voraussetzen, ohne auf die Plangewährleistungsfrist begrenzt zu sein, sind nicht erkennbar.

Da nur flächenhaft gleichmäßige Festsetzungen getroffen wurden, sind Ansprüche aus einer Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes nicht zu befürchten.

IV. Verfahren

Verfahren zum Bebauungsplan 7-13 B

Der Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 23. November 2004 über die Aufstellung des Bebauungsplanes 7- 13 B wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 59 vom 17. Dezember 2004 auf Seite 4780 bekannt gemacht. Die Bezirksverordnetenversammlung wurde am 15. Dezember 2004 mit Drucksache 1186/XVII hierüber unterrichtet.

Am 8. Mai 2007 hatte das Bezirksamt die Verordnung über die Veränderungssperre 7-13 B / 53 für das Grundstück Ansbacher Straße 5, Bayreuther Straße 3,4, Kurfürstenstraße 105, 106 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg beschlossen. Am 20. Juni 2007 wurde sie von der BVV ebenfalls beschlossen. Die Verordnung wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 30. Juni 2007 auf Seite 246 veröffentlicht. Der Antrag auf Nutzungsänderung wurde hierauf zurückgezogen, so dass keine weiteren Veränderungssperren erforderlich wurden.

Aufstellung zum 7-13 Ba

Mit Schreiben vom 31. März 2009 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanung über die geplante Geltungsbereichsänderung sowie Teilung des Bebauungsplanes 7-13B in die drei Bebauungspläne 7-13Ba, 7-13Bb und 7-13Bc unterrichtet. Vorgetragene Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Das Bezirksamt hat am 7. Juli 2009 die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 7-13 B sowie die Teilung der verbleibenden Flächen in drei Bebauungsplanverfahren, u.a. 7-13 B a, beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen das Verfahren auf der Grundlage von § 13 a BauGB, als beschleunigtes Verfahren durchzuführen. Der Beschluss wurde am 24. Juli 2009 im Amtsblatt für Berlin Nr. 33, Seiten 1900/1901 bekannt gemacht.

Information gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Bekanntmachung, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten kann, erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 33, Seiten 1900/1901. Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit sich in der Zeit vom 3. August bis einschließlich 14. August 2009 zu informieren. Kein Bürger nutzte diese Gelegenheit. Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken gingen auch keine ein.

Behördenbeteiligung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27. November 2009 aufgefordert Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Aufgrund formaler Fehler wurde der Planentwurf überarbeitet und den Behörden per Mail und Post mit Schreiben vom 8. Dezember 2009 nachgesandt.

Von den 31 angeschriebenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden verschiedene Hinweise vorgetragen: Die Planung wird vom Fachbereich Wirtschaftsberatung argumentativ bestätigt. Die Verkehrsplanung der Senatsverwaltung bittet die Nürnberger Straße als übergeordnete Straße in der Begründung mit aufzuführen. Der Fachbereich Genehmigen gibt Hinweise zu bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen. Drei Leitungsverwaltungen informieren über die Lage der Leitungen im Straßenland. Der Fachbereich Umwelt bestätigt die Planung / Abwägung aus immissionsschutz- und bodenschutzrechtlicher Sicht. Die IHK regt an, das Maß der baulichen Nutzung an eine mittlere Nutzungsdichte anzupassen, da eine Grundflächenzahl von 0,3 einer innerstädtischen Dichte widerspricht. Diesem Hinweis wird nicht gefolgt, da bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet kein Planerfordernis besteht. Soweit ein solches Erfordernis für das Plangebiet oder Teile des Plangebietes besteht, kann jederzeit ein neues Bebauungsplanverfahren aufgestellt werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 4. Januar bis einschließlich 4. Februar 2010 statt und wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 57 vom 18. Dezember 2009 Seite 2815/2816 und in zwei Berliner Tageszeitungen am 18. Dezember 2009 fristgerecht bekannt gemacht.

Sowohl in der Bekanntmachung als auch in den Tageszeitungen wurde Folgendes klargestellt: „Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.“

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 23. Dezember 2009 über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und aufgefordert ggf. Stellungnahmen abzugeben. Das Amt für Geoinformation und Vermessung bestätigt die vermessungstechnische Korrektheit des Planes. Die Deutsche Telekom informiert über die Lage der Kabel im öffentlichen Straßenland.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hatte kein Bürger den Bebauungsplan 7-13Ba eingesehen und sich die Ziele und Inhalte erläutern lassen. Kein Bürger nahm Stellung zum Bebauungsplan.

Festsetzung

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 16. Februar 2010, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-13Ba an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde dort, nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung bereits am 10. Oktober 2010, der Bebauungsplan 7-13Ba sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Ba gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 17. Februar 2010 beschlossen.

Der Bebauungsplan 7-13Ba ist mit Schreiben vom 18. Februar 2010 und den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg angezeigt worden.

Der Bebauungsplan 7-13Ba ist nach Überprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung am 19. April 2010 rechtlich unbeanstandet geblieben und als ordnungsgemäß zustande gekommen bestätigt worden.

Am 4. Mai 2010 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Ba als Rechtsverordnung beschlossen. Im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin vom 11. Mai 2010, Nr. 12, Seite 255 wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Ba veröffentlicht

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

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

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

Aufgestellt: Berlin, den 29. April 2010
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Bauwesen

gez.
Baldow
Leiter des Fachbereichs Planen

gez.
Krömer
Bezirksstadtrat