

Stand nach Rechtsprüfung

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Entwurf des **Bebauungsplanes 7-13Bb** für die Grundstücke
Augsburger Straße 2/12, Passauer Straße 4-12, 33-38, Lietzenburger Straße 2/20 B, Ansbacher Straße 30/38, 31/35, Bayreuther Straße 10-11, Wormser Straße 4-6
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

I. Planungsgegenstand

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Bebauungsplanverfahren zum 7-13Bb ist zusammen mit den Verfahren zu den Bebauungsplänen 7-13Ba und 7-13Bc durch Teilung aus dem Bebauungsplan 7-13B hervorgegangen.

Veranlassung für das Bebauungsplanverfahren 7-13Bb 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, zu der das Bebauungsplangebiet gehört. Diese Entmischung barg die Gefahr der Verödung der Innenstadtgebiete.

Hintergrund war die seit Jahrzehnten geltende Festsetzung des Gebietes als Kerngebiet trotz hohem Anteil an Wohnen und untergeordneten gewerblichen Nutzungen.

Ziel des Bebauungsplanes ist nur die Änderung der Art der baulichen Nutzung neben Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Das Bebauungsplanverfahren war erforderlich, um die zuvor geltende Festsetzung eines Kerngebietes durch eine bestandsorientierte Festsetzung (Mischgebiet) zu ersetzen. Das zuvor geltende Recht trug dem Bestand im Plangebiet, Mischung aus Wohnen sowie Büronutzung, Handel, Hotels, Gastronomie und Parkhäusern, nicht Rechnung, sondern forcierte Nutzungskonflikte. Des Weiteren trug die zuvor geltende Kerngebietsfestsetzung den gesamtstädtischen Entwicklungsvorgaben gemäß dem Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche W 1, für keine Teilfläche Gemischte Baufläche M 1) nicht Rechnung.

I. 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Bb ging durch Teilung aus dem Bebauungsplan 7-13B hervor. Er umfasst alle Schöneberger Grundstücke südlich des Wittenbergplatzes, welche nach zuvor geltendem Recht Kerngebiet waren (mit Ausnahme einer im Kerngebiet integrierten Gemeinbedarfsfläche). Gleichzeitig übernahmen diese Grundstücke weder zentrale Funktionen noch sollen sie im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes diese übernehmen.

Diese Grundstücke liegen in den Seitenstraßen des Schöneberger Bereichs der City West sowie an der Lietzenburger Straße. Die Geltungsbereichsgrenze und damit die Grenze zwischen Kerngebiet und Mischgebiet ergab sich aus dem Gebäude- und Nutzungsbestand. Die Grundstücke an der Nürnberger Straße sowie an der Tauentzienstraße, Wittenbergplatz und Kleistraße sind durch kerngebietstypische Nutzungen geprägt bzw. sollen diese Funktionen übernehmen und stehen somit nicht im Einklang mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bb.

Die Grenzziehung des Geltungsbereichs berücksichtigt auch die allgemeine Zulässigkeit der vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet.

I. 3. Ausgangssituation

I. 3.1 Raumordnung und Landesentwicklungsplanung

Für das Bebauungsplangebiet ergaben sich 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:

- Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B (Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung)
- Grundsätze aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007 (Entwicklung verkehrssparender Siedlungsraum)
- Grundsatz aus 4.1 LEP B-B (räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung)

Beurteilungsergebnis: Die Ziele des Bebauungsplanes sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 - ABI. S. 2666 – stellt das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche W 1 (GFZ über 1,5) und nur Teilbereiche als Gemischte Baufläche M 1 dar. Das aus der W 1-Fläche zu entwickelnde Mischgebiet ist kleiner 3 ha.

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“ ist das Bebauungsplangebiet Teil der Wohnquartiere mit der 2. Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Zusätzlich gehört das Plangebiet zu „Flächen mit zentralen Nutzungen“, wo eine Entwicklung und Neuanlage von repräsentativen Freiflächen mit hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität angestrebt werden soll. 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: Wohnen W 1, wobei die vorhandene Kindertagesstätte als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechendem Symbol dargestellt ist. Blockbezogene Obergrenzen der Geschossflächenzahlen sind ebenfalls dargestellt. Sie liegen zwischen 2,8 und 6,0.

3. 3 Informelle Planung: Planwerk Innenstadt (Senatsbeschluss vom 18. Mai 1999)

Das Verfahren zum Bebauungsplan 7-13Bb war durch den Senatsbeschluss vom Mai 1999 bzgl. dem "Planwerk Innenstadt" indirekt berührt, da die Lietzenburger Straße südlich des Plangebietes zurückgebaut und der Straßenraum durch Ergänzungen in einigen Bereichen gefasst werden soll.

Der Senatsbeschluss stand / steht den Zielen des Bebauungsplanes 7-13Bb grundsätzlich nicht entgegen. Soweit die Planungsabsichten auf Senatsebene konkretisiert werden, sind ggf. qualifizierte Bebauungspläne für die in Rede stehenden Flächen aufzustellen. Aufgrund des ungeklärten Zeithorizonts für diese Planung konnte der Bebauungsplan 7-13Bb hierauf nicht Bezug nehmen. Ein Widerspruch war darüber hinaus nicht erkennbar.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung vor Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bb

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Bb galten bzgl. der Art der baulichen Nutzung und gelten bzgl. anderer Regelungen weiterhin verschiedene Bebauungspläne (XI-36, XI-38 und XI-203) und der Baunutzungsplan von 1960, überwiegend in Verbindung mit den Text-Bebauungsplänen XI-A und XI-B. Darüber hinaus haben die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien aus dem Beginn des letzten Jahrhunderts in diesem Bereich noch ihre Gültigkeit.

Aufgrund der komplizierten Rechtslage durch sich überlappende Verordnungen werden die vor Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bb geltenden Regelungen chronologisch aufgeführt:

XI-36 (festgesetzt am 17. April 1958) mit XI-A und XI-B

Der Bebauungsplan XI-36 bildete die Rechtsgrundlage für die Lietzenburger Straße als neue Verbindungsstraße. Angrenzende Blockteilflächen i.V.m. dem Bebauungsplan XI-B: Kerngebiet gemäß BauNVO 1977, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise i.V.m. BauNVO 1968 (gemäß Bebauungsplan XI-A): Grundflächenzahl 0,3, fünf zulässige Vollgeschosse, Geschossflächenzahl von 1,5, geschlossene Bauweise.

XI-38 (festgesetzt am 22. Oktober 1959) mit XI-A und XI-B

Der Bebauungsplan XI-38 bildete die Rechtsgrundlage für die Lietzenburger Straße / An der Urania als neue Verbindungsstraße. Angrenzende Blockteilflächen i.V.m. dem Bebauungsplan XI-B: Kerngebiet gemäß BauNVO 1977, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise i.V.m. BauNVO 1968 (Bebauungsplan XI-A): Grundflächenzahl 10,3, fünf zulässige Vollgeschosse, Geschossflächenzahl von 1,5, geschlossene Bauweise.

Baunutzungsplan

Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit den Bebauungsplänen XI-A und XI-B: Maß der baulichen Nutzung (Baustufe V/3), Bauweise (geschlossene) und Bebauungstiefen, und zwar in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1968.

XI-A (festgesetzt am 9. Juli 1971)

für den Geltungsbereich des Baunutzungsplans und der Bebauungspläne XI-36 und XI-38, für welche die BauNVO 1968 noch keine Anwendung fand: Überleitung des Maßes der baulichen Nutzung, der Baugrenzen und der förmlich festgestellten Baufluchtlinien, der Bebauungstiefe und der nicht überbaubaren Flächen auf die Baunutzungsverordnung von 1968. Aufgrund der Regelungsinhalte des Bebauungsplanes XI-A berührt er die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-13Bb jedoch nicht.

XI-24 (festgesetzt am 18. März 1971)

Der Bebauungsplan XI-24 setzt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 7-13Bb die Straßenverkehrsfläche der Südseite der Augsburgener Straße fest. Die übrigen Festsetzungen (Parkplatz, Betriebsstelle der Stadtreinigung) für das Grundstück bzw. die Grundstücksteilfläche sowie für die nördliche Seite der Augsburgener Straße wurden mit Festsetzung des Bebauungsplanes XI-203 überplant. (vgl. unten)

XI-B (festgesetzt am 8. Dezember 1986)

Kerngebiet gemäß BauNVO 1977, Planergänzungsbestimmungen für in den 1980er Jahren (überwiegend) unbebauten Grundstücke: 50% der Geschossfläche sind für Wohnungen zu verwenden, Beschränkung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten für einzelne Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen

XI-203 (festgesetzt am 20. Juni 2006)

Kerngebiet, wobei oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnen allgemein zulässig; Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte; Maß der baulichen Nutzung: reine Baukörperausweisung definiert (Blockrandbebauung mit bis zu acht Vollgeschossen sowie Garagengeschosse).

3.5 Bestand im Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet zeichnet sich zum Zeitpunkt der Festsetzung durch eine recht homogene Nutzungs- und Baustruktur aus.

Gebäudestruktur:

Prägend sind Wohnneubauten (bis zu 14 Geschossen) aus den 1980er Jahren, welche teilweise große Blockbereiche umfassen. Gründerzeitbauten und Neubauten aus der frühen Nachkriegszeit findet man auf historischen Grundstückszuschnitten.

Nutzungsstruktur:

Im Bebauungsplangebiet dominiert die Wohnnutzung. Fast alle Erdgeschosse werden gewerblich genutzt (Läden und Gastronomie). In Obergeschossen, insbesondere von Gründerzeitbauten, findet man Büros, Praxen und ein Hotel. Private und öffentlich nutzbare Garagengeschosse (Parkhäuser) wurden in Verbindung mit den Neubauten aus den 1980er Jahren errichtet. Auf dem Grundstück Augsburgener Straße 12 (teilweise auch auf dem Nachbargrundstück) befindet sich eine Kindertagesstätte.

Grundstückswise Nutzungsstruktur:

Lietzenburger Straße 2/8: Erdgeschoss mit Laden- und Gastronomienutzung, Wohnen in den Obergeschossen, Garagengeschosse mit Nutzungsrecht für Nachbargrundstück Kleiststraße 23-26 / Bayreuther Straße 36

Wormser Straße 4: im Erdgeschoss Läden, in den Obergeschossen überwiegend Wohnen und teilweise Büronutzung / Praxen

Wormser Straße 5: im Erdgeschoss Läden, in den Obergeschossen überwiegend Wohnen und teilweise Büronutzung / Praxen

Wormser Straße 6: im Erdgeschoss Läden (Bank), in den Obergeschossen Wohnen

Bayreuther Straße 10: im Erdgeschoss Gastronomie und Hoteleingang, in den Obergeschossen überwiegend Hotelnutzung (Vorderhaus und Seitenflügel) und Wohnen im Hinterhaus

Bayreuther Straße 11/ Lietzenburger Straße 12: im Erdgeschoss Laden- und Gastronomienutzung, in den Obergeschossen Wohnen

Ansbacher Straße 31/35: Wohnen in allen Geschossen

Ansbacher Straße 30: Leerstand, Zugang zu Häusern Passauer Straße 37 bzw. Ansbacher Straße 30 A und zu einem Kaufhaus (KaDeWe) mit Parkhaus

Ansbacher Straße 30A/36/ Lietzenburger Straße 16/20B / Passauer Straße 33-37: im Erdgeschoss Läden und Gastronomie, in den Obergeschossen Wohnen, Parkhaus in Garagengeschossen, Nr. 36: Zufahrt zum Parkhaus

Passauer Straße 38: Leerstand, Zugang zu Häusern Passauer Straße 37 bzw. Ansbacher Straße 30 A und zu einem Kaufhaus (KaDeWe) und mit Parkhaus

Passauer Straße 4: im Erdgeschoss Läden, in den Obergeschossen Wohnen, teilweise Büronutzung / Praxen

Passauer Straße 5-7: im Erdgeschoss Gastronomie und Laden / Praxis, in den Obergeschossen Altenwohnheim mit Pflegestation

Passauer Straße 9: im Erdgeschoss Läden, in den Obergeschossen überwiegend Wohnen und untergeordnet Büronutzungen / Praxen

Passauer Straße 10-12 / Augsburgener Straße 2/10: im Erdgeschoss Läden und Gastronomie, in den Obergeschossen Wohnen, teilweise Kindertagesstätte, Parkhaus in zwei Geschossen, Passauer Straße 10 Zufahrt zum Parkhaus

Augsburger Straße 12: Kindertagesstätte

Baudenkmale im Plangebiet:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Bb stehen zwei Gebäude unter Denkmalschutz:

Wormserstraße 4, Mietshaus, 1890 von Oskar Lange

Passauer Straße 4, Wohn- und Geschäftshaus, 1894-96, von Friedrich Jahnke, Fassadengestaltung 1919

Eigentumsverhältnisse:

Die Grundstücke sind überwiegend in Privateigentum. Zwei Grundstücke gehören dem Land Berlin, und zwar Augsburger Straße 12 und Augsburger Straße 2/10 / Passauer Straße 10-12. Die Bebauung des größeren Grundstücks wurde im Rahmen des Erbbaurechts an eine Wohnungsbaugesellschaft vergeben.

Baulasten

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde auf dem Grundstück Augsburger Straße 2/10 / Passauer Straße 10-12 eingetragen. Es gilt für die Grundstücke Augsburger Straße 12 (ehemals 16) sowie für die Grundstücke Nürnberger Straße 50-56.

Baulasten in Form von Fahr- und Stellplatzrechten liegen auf dem Grundstück Lietzenburger Straße 2/8. Die Grundstücke Ansbacher Straße 30/38, Lietzenburger Straße 16/20B, Passauer Straße 33-38 sind ebenfalls belastet, u.a. mit Geh-, Fahr-, Stellplatzrechten. Teilweise sind sie bauordnungsrechtlich und bzgl. der Nutzungsmaße wie ein Grundstück zu behandeln.

3. 6 Räumliche Umgebung und Einbindung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch heterogene Kern- und Wohnnutzungen geprägt: Nördlich und westlich an das Plangebiet grenzen Handelseinrichtungen sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung. Südlich der Lietzenburger und Augsburger Straße dominiert die Wohnnutzung.

In der näheren Umgebung des Plangebiets wurden folgende Bauten unter Denkmalschutz gestellt:

Kleiststraße 23-26, Bayreuther Straße 36, Geschäftshaus, 1955 von Hans Soll, Nürnberger Straße 50-56, Femina-Palast, Geschäftshaus, 1928-31 von Bielenberg & Moser.

Das Plangebiet ist hervorragend durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen: die U-Bahnhöfe Wittenbergplatz und Augsburger Straße, aber auch verschiedene Buslinien sind fußläufig erreichbar. Der Fern-, S- und U-Bahnhof Zoologischer Garten befindet sich im lokalen Radius.

Weitere Infrastruktureinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar. Hierzu zählen 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 in kurzer Entfernung.

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

Südlich der Lietzenburger Straße befinden sich in einem Blockinnenbereich eine Schule sowie eine Kindertagesstätte. Einzig die Infrastruktur an öffentlichen Spielflächen ist als unbefriedigend einzustufen.

3. 7 Altlasten

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Bebauungsplanverfahren wurde vom bezirklichen Fachbereich Umwelt mitgeteilt, dass zwei ehemalige Altlastenverdachtsflächen vom Verdacht befreit wurden sowie, dass eine Beeinträchtigung der Planinhalte nicht anzunehmen ist.

II. Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

II. 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und beschleunigtes Verfahren

Das planerische Ziel, nämlich innerstädtisches Wohnen bestandsorientiert zu sichern, wurde auf Bezirksebene seit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan XI-B 8 im Jahre 1991 verfolgt. Die mit der Wiedervereinigung eingesetzte Verdrängung innerstädtischer Wohnnut-

zungen in der City West gab den Auslöser für die Anpassung des überwiegend aus dem Ende der 1950er Jahre stammenden Planungsrechts an die tatsächliche Nutzung.

Aufgrund der Teilung Berlins und des Verlustes zentraler Bereiche für die West-Berliner Bevölkerung wurde in den 1950/60er 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 ausgewiesenen Umfang in Anspruch genommen und stehen über Jahrzehnte im Kontrast zur tatsächlichen Nutzung. Aufgrund der vorhandenen und in einem Kerngebiet zulässigen Nutzung kam es vereinzelt zu Verdrängungen und Nutzungskonflikten, die sich nach der Wiedervereinigung verstärkten.

Die vorgenommenen Anpassungen des Flächennutzungsplanes im Schöneberger Bereich der City West im Jahre 2000 an die überwiegend dominierende Wohnnutzung machte entsprechende Anpassungen der verbindlichen Bauleitplanung durch Sicherung bestandsorientierter Misch- und Wohngebiete notwendig.

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 (differenzierte Gebietsausweisungen), aufzustellen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 7-13Bb war die Sicherung des Plangebietes als besonderes Wohngebiet angestrebt. Als Ergebnis der Behördenbeteiligung konnte diese Gebietsart nicht weiterverfolgt werden. Nunmehr erfolgte die Sicherung des Bebauungsplangebietes als Mischgebiet.

Zur Beschleunigung der Schaffung neuen Planungsrechts war es sinnvoll den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-13B zu reduzieren (an anderer Stelle zu erweitern) und zu teilen und die einzelnen Bebauungspläne als beschleunigte Verfahren auf der Grundlage von § 13 a BauGB durchzuführen. Der Bebauungsplan 7-13Bb 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 werden Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung rechtspolitisch begünstigt. Da der Bebauungsplan 7-13Bb einzig die Änderung der Gebietsart von einer eher umweltbelastenden Kerngebietsausweisung in eine bestandsorientierte, eher umweltentlastende Mischgebietsausweisung verfolgte, welche somit der Innenentwicklung dient, war die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ohne Umweltprüfung städtebaulich begründet. Der Bebauungsplan 7-13Bb ist in diesem Zusammenhang auch mit den Bebauungsplänen 7-13Ba und 7-13Bc zu sehen, welche gemeinsam das oben formulierte Ziel für große Innenstadtbereiche zum Gegenstand haben. Das Wohnen für Tausende von Schönebergern wurde nunmehr in der Innenstadt rechtlich gesichert. Damit einhergehend werden die Wohn- und Wohnumfeldbedingungen wahrscheinlich verbessert, wenn auch eher langfristig. Einem Wegzug der Bewohner, eine Verödung der Innenstadt sowie der innenstadtnahen Bereiche wurde entgegengesteuert. Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens wurde vermieden.

Das Vorliegen der Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB wurde bestätigt:

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 7-13Bb, welcher im Rahmen der Anpassung an heutige Nutzungsanforderungen von Kerngebiet auf Mischgebiet überleitet, erfüllt die o.g. Kriterien. Mit der Anpassung des Planungsrechts an vorhandene Nutzungsstrukturen wurde 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 7-13Bb aufgestellt, die sich kumulierend gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auswirken. Ein Maß der baulichen Nutzung wurde nicht festgesetzt, folglich konnte es auch zu keiner Kumulation untereinander oder mit anderen § 13a-Bebauungsplänen kommen (z.B. mit den Bebauungsplänen 7-13Ba und 7-13Bc).

Der Bebauungsplan 7-13Bb wird darüber hinaus aufgrund der Gebietsart Mischgebiet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen. (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter lagen nicht vor (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Somit trifft § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB nicht zu und steht dem Bebauungsplanverfahren nicht entgegen.

Der Bebauungsplan erfüllte somit die Voraussetzungen des § 13 a BauGB.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren vom Verfahren der Umweltprüfung befreit. Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB waren auch ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung sowie einer förmlichen Prüfung eines Eingriffs in Natur und Landschaft Gegenstand der Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Auf die Ausführungen zum Denkmalschutz, zu Altlasten und zum Vorranggebiet für Luftreinhaltung (textliche Festsetzungen Nrn. 1 und 3) wird hingewiesen.

II. 2. Intention des Planes

Ziel des Bebauungsplans 7-13 Bb war die vorhandene *Wohnnutzung* südlich des zentralen Bereichs am Wittenbergplatz, welche zuvor planungsrechtlich noch als Kerngebiet gesichert war, bestandsorientiert und entsprechend den allgemeinen gesamtstädtebaulichen Zielsetzungen *zu schützen und zu entwickeln*. Besonders die Wohnnutzung trägt wesentlich zur Nutzungsvielfalt und Belebung der City-West bei und war gleichzeitig, aufgrund der geltenden Festsetzung "Kerngebiet", die am stärksten von Verdrängung und Störung bedrohte Nutzungsart.

Außerdem wurden potentielle *Nutzungskonflikte* in den Bereichen, die sich selbst nach jahrzehntelanger Festsetzung als Kerngebiet nicht zu einem solchen entwickelt hatten und sich aus städtebaulicher Sicht nicht mehr zu einem zentralen Bereich entwickeln sollen, durch eine bestandsorientierte Festsetzung eines Mischgebiets *ausgeschlossen*.

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

Bestandsorientiert wurden die Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet als Mischgebiet festgesetzt.

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

Im Ortsteil Schöneberg ist 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 Planwerks Innenstadt weiterentwickelten Nutzungsvorstellungen angepasst." Für den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes wurde die Darstellung von gemischter Baufläche M 1 in Wohnbaufläche W1 geändert.

Der Bebauungsplan 7-13Bb setzt diese Änderungen des Flächenutzungsplanes auf Bebauungsplanebene grundstücksscharf und bestandsorientiert um. Die Gebietsart, Mischgebiet, ist sowohl aus einer Wohnbaufläche W 1 (kleiner 3 ha) als auch aus einer gemischten Baufläche M 1 entwickelbar.

Aufhebung der Ausweisung eines Kerngebietes

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, konnte 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 zuvor geltendem Recht als Kerngebiet gesicherten Flächen, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Bb liegen, haben nie zentrale Funktionen übernommen. Eine Entwicklung zu einem Kerngebiet war auch nur begrenzt möglich, weil neben der Festsetzung eines Mindestwohnanteils von 50 % auf einigen Grundstücken auch die Gebäudestrukturen und die Eigentumsverhältnisse dem entgegenstanden. Städtebaulich ist die Entwicklung und planungsrechtliche Aufrechterhaltung eines Kerngebietes an dieser Stelle als überholt anzusehen.

Im Gegensatz dazu 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 soll vorrangig Rechnung getragen werden. Nutzungskonflikte sollen vermieden werden.

Kerngebietstypische Nutzungen, die eine Beibehaltung geltenden Rechts begründen könnten, hatten sich nicht angesiedelt.

Darüber hinaus bestand die Gefahr, bei Beibehaltung der Festsetzung eines Kerngebietes, dass innerstädtisches Wohnen, insbesondere in attraktiven Gründerzeitbauten, durch gewerbliche Nutzungen verdrängt wird sowie Nutzungskonflikte sich verschärfen. Dies hätte Mietsteigerungen und weitere Nutzungsentmischungen zur Folge haben können. Eine derartige Entwicklung stand der Zielsetzung belebter Innenstadtbereiche entgegen.

Der Sicherung von Wohnen im Rahmen der Festsetzung eines Mischgebietes 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 relativ gute Erreichbarkeit des Tiergartens und des Grünzuges am Landwehrkanal gegenüber. Aufgrund der zentralen Lage mit vielfältigen Handels- 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. Dem städtebaulichen Ziel, Sicherung von Wohnen in diesem innerstädtischen Gebiet, steht die unbefriedigende Freiflächeninfrastruktur nicht grundlegend entgegen. Zusätzlich war zu berücksichtigen, dass bei Neubauprojekten mit familiengerechten Wohnungen die Blockinnenbereiche (oberhalb von Parkgeschossen) begünstigt und mit Spielbereichen gestaltet wurden.

Darüber hinaus war abwägungsrelevant, dass die neue Gebietsartfestsetzung bestandsorientiert erfolgt.

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch teilte der bezirkliche Fachbereich Wirtschaftsberatung mit, dass grundsätzlich ein Kerngebiet präferiert wird, jedoch keine Einwände gegen eine Überplanung des in Rede stehenden Gebietes bestehen. Begründet wird dies damit, dass gegenüber der Wirtschaftsberatung kein Bedarf für eine Ausweitung kerngebietstypischer Nutzungen in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes angezeigt wurde. Darüber hinaus geht die Wirtschaftsberatung begründet davon aus, dass im Bebauungsplangebiet und seiner Umgebung ansässige Unternehmen Bestandsschutz genießen.

Mischgebiet

Die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanfestsetzung vorhandene Nutzungs- und Gebäudestruktur entsprach dem eines innerstädtischen Mischgebietes mit hohem Wohnanteil. Entsprechend wurde es als Mischgebiet planungsrechtlich gesichert:

Das Gebiet zeichnet sich einerseits durch einen hohen Wohnanteil aus. (Hintergrund waren die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen XI-B und XI-203, welche in Teilen des Kerngebietes einen Mindestanteil an Wohnen festgesetzt hatten bzw. Wohnen oberhalb des 1. Vollgeschosses allgemein zuließen.)

Andererseits findet man auf fast allen Grundstücken gewerbliche Nutzungen, wie unter I.3.4 dargelegt. Diese Nutzungen befinden sich in Ladenlokalen der Erdgeschoße bzw. liegen eingestreut in den oberen Geschossen. Darüber hinaus verfügen Neubaugrundstücke über öffentliche Parkgeschoße in voller Grundstückstiefe (im Erd- und 1. Obergeschoss).

Die vorhandene Gewerbestruktur entspricht nicht der eines allgemeinen Wohngebietes und bzgl. der Emissionen und Immissionen auch nicht der eines besonderen Wohngebietes. Aufgrund der Nähe zum Wittenbergplatz, also zum Schöneberger Bereich der City West, haben sich im Plangebiet Nutzungen mit überregionalem Einzugsbereich angesiedelt. Dies betrifft sowohl den Handel, die Gastronomie, das Hotelgewerbe, Banken als auch sonstige Gewerbebetriebe. Auch sind Garagen bzw. Parkgeschoße, die nicht nur dem im Gebiet verursachten Bedarf Rechnung tragen, mit dem Störgrad von Wohngebieten nur bedingt vereinbar.

Auch die auf den Nachbargrundstücken genehmigten und allgemein zulässigen kerngebiets-typischen Nutzungen standen aufgrund von Emissionen der Festsetzung eines allgemeinen und besondern Wohngebiet entgegen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 Baugesetzbuch teilte der bezirkliche Fachbereich Umwelt mit, dass die Immissionsschutzansprüche im Bebauungsplangebiet für Wohngebiete nicht erfüllt sind.

Das Gebiet stellt aus städtebaulicher Sicht einen Übergang vom zentralen Bereich am Wittenbergplatz, welcher als Kerngebiet gesichert ist, und den südlich der Lietzenburger und Augsburgs Straße gelegenen Wohngebieten dar. Die Festsetzung eines Mischgebietes trägt diesem Umstand, aus städtebaulicher Sicht am besten Rechnung. Die Belange der im Kern- und Mischgebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden gewahrt. Dies ist gerade im Bebauungsplangebiet aufgrund seiner Nähe zu zentralen Einrichtungen und der jahrzehntelangen Festsetzung als Kerngebiet städtebaulich geboten. Die Belange der im Plangebiet Wohnenden werden durch die Sicherung des Plangebietes als Mischgebiet erstmalig rechtlich umfassend gesichert.

Bei der Sicherung einer neuen Gebietsart war die über 40 Jahre geltende Festsetzung der Grundstücke als Kerngebiet mit entsprechenden Nutzungsdichten (GFZ im Bestand über 3,0; überwiegend stark versiegelte, kaum begrünte Grundstücke), genehmigten Gebäudestrukturen sowie die sich auf dieser Rechtsgrundlage angesiedelten Nutzungen zu berücksichtigen.

Die Beurteilung des Bebauungsplangebietes als „faktisches Wohngebiet“ war aufgrund der vorhandenen Gewerbestruktur nicht gegeben, auch wenn der Wohnanteil überwog / überwiegt. Darüber hinaus ist das Bebauungsplangebiet durch die Lietzenburger Straße sowie durch gewerbliche Emissionen (einschließlich Anliefer- und Kundenverkehre) belastet. Die Festschreibung bzw. Expansion von Wohnen wäre in Teilbereichen des Plangebietes somit städtebaulich problematisch gewesen. Gerade auch die Himmelsausrichtung der Bauten (im Süden liegt die Hauptverkehrsstraße) war zu berücksichtigen. Darüber hinaus stand aus städtebaulicher Sicht der Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind, nichts entgegen. Insbesondere in Gebäuden, welche durch verkehrliche oder sonstige Emissionen belastet sind. (vgl. weiter unten: Verkehrliche Belastungen)

Die Sicherung des Gebietes als Wohngebiet gemäß § 4 bzw. § 4a BauGB war somit trotz der vorherrschenden Wohnnutzung somit weder rechtlich möglich noch städtebaulich sinnvoll.

Um den öffentlichen und privaten Belangen in erforderlichem Umfang Rechnung zu tragen, kommt für das Plangebiet einzig die Sicherung als Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung in Frage. Diese Gebietsart trägt den Belangen der vorhandenen und zu erhal-

tenden Wohnnutzung sowie den Belangen der Wirtschaft, insbesondere in der direkten Nähe zu zentralen Bereichen liegenden Baugebieten, am weitestgehenden Rechnung. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur ist eine räumliche Einteilung des Gebietes in stärker wohn- bzw. gewerblich geprägte Bereiche nicht möglich.

Verkehrliche Belastungen

Teile des Bebauungsplangebietes befinden sich an der durch verkehrliche Emissionen belastenden Lietzenburger Straße. 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). Im Bereich der Martin-Luther-Straße steigt das Verkehrsaufkommen auf 60.001 bis 70.000.

Gemäß Umweltatlas (FIS-Broker Sachdatenanzeige Straßenverkehrslärm) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung liegen die Lärmwerte (mittlerer Gesamtmittelungspegel an der Bebauung) an der Lietzenburger Straße tags zwischen 65 und 68 dB (A) und nachts zwischen 58 und 61 dB (A).

Es ist erkennbar, dass Gebäude bzw. Gebäudeteile, die von der Straße zurückgesetzt stehen, deutlich geringer durch den Verkehrslärm belastet sind.

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 Emittenten, und zwar 75 dB(A) tags, 65 dB(A) nachts (BGHZ 122, 76 NJW 1993, 1700).

In den Seitenstraßen (Passauer Straße, Ansbacher und Bayreuther Straße) liegen die Schallpegelwerte deutlich niedriger. Anliefer- und Kundenverkehre des Kerngebietes (nördlich des Bebauungsplangebietes gelegen) können zu punktuellen Lärmbelastungen führen. Die Gesundheitsgefährdungsgrenze ist im Plangebiet überwiegend eingehalten.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist auch die verkehrliche Luftbelastung als erhöht belastet eingestuft worden (vgl. SenStadt, Umweltatlas, Verkehrsbedingte Luftbelastung). Der *Luftaustausch* ist im Plangebiet überwiegend 0 bis unter 5 Mal pro Stunde, teilweise 5 bis unter 15 bzw. 15 bis unter 30 Mal (nur nachts) als sehr unterschiedlich, überwiegend jedoch als gering einzustufen. Die geringe Luftbewegung ist der innerstädtischen Lage geschuldet. Dass jedoch überhaupt ein Austausch über 5 Mal pro Stunde stattfindet, was für Innenstadtgebiete nicht üblich ist, ergibt sich aus größeren Freiflächen (Wittenbergplatz, Straße An der Urania) in der Umgebung des Bebauungsplangebietes (Umweltatlas; Bodennahes Windfeld und Luftaustausch). Gemäß der langjährigen Beobachtung der Entwicklung der Luftqualität (SO₂ und NO₂) hat sich diese jedoch zwischen 1994 und 2005 leicht verbessert (Umweltatlas).

Die im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen sind somit verschiedenen Emissionen ausgesetzt, wobei eine leichte 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.

Die verkehrliche Vorbelastung kann planungsrechtlich nicht geändert werden. Eine Verbesserung der durch Verkehr vorbelasteten Situation für die Bewohner an der Lietzenburger Straße ist planungsrechtlich direkt nicht möglich. Einzig die Anpassung der Gebietsart an die Nutzung im Bestand konnte die Belange der im Bebauungsplangebiet Wohnenden rechtlich berücksichtigen: Die Ansiedlung und Expansion von zusätzlichen gewerblichen und verkehrlichen Emissionen im Bebauungsplangebiet wurde neu geregelt. Nunmehr sind keine weiteren emittierenden kerngebietstypischen Nutzungen mehr zulässig.

Die hohen verkehrlichen Emissionen der Lietzenburger Straße standen der Festsetzung eines Mischgebietes nicht entgegen. Zum einen erstreckt sich das Mischgebiet nicht nur entlang der Lietzenburger Straße, sondern auch in die ruhigeren und weniger belasteten Seitenstraßen. Eine Stärkung des Wohnens in den Seitenstraßen und des Gewerbes an der Lietzenburger Straße 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 sensiblen Nutzungen entlang der Lietzenburger Straße wird durch die geschlossene Baukörperstellung Rechnung getragen. Blockrandbebauungen garantieren ruhige Innenhöfe. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wurde, für den Fall der inneren Umgestaltung bzw. bei Neubebauung geregelt, dass ein gewisser Anteil von Wohnräumen von dieser Hauptverkehrsstraße abgewandt sein muss. 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 Bebauungsplangebietes sowie der vorhandenen Nutzungs- und Gebäudestruktur sind derartige Änderungen nicht ausgeschlossen, so dass die textliche Festsetzung zum Tragen kommen kann und somit städtebaulich begründet ist.

Die Berücksichtigung von Schalldämm-Maßen bei Außenwänden und Fenstern ist bauordnungsrechtlich geregelt und bedarf keiner ergänzenden planungsrechtlich Festsetzung. Aus diesem Grunde entfällt 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, welche einer Vorbelastung ausgesetzt sind, wurde darüber aber durch die Änderung von Kerngebiet in ein bestandsorientiertes Mischgebiet Rechnung getragen. Nunmehr sind qualitativ und quantitativ nur noch weniger stark emittierende Nutzungen zulässig.

Vergnügungsstätten

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wurde 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.

Derzeit zeichnet sich das Plangebiet als wohngeprägtes Gebiet aus. Überwiegend finden gewerbliche Nutzungen nur in Gebäuden mit dominierender Wohnnutzung statt. Somit weist das Mischgebiet derzeit keine gewerblich geprägten Teile im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO auf. Insofern würde die textliche Festsetzung Nr. 2 insbesondere erst dann greifen, wenn sich die Nutzungsmischung räumlich verändert.

„Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten“ sind im Bebauungsplangebiet nur ausnahmsweise zulässig, um die im Gebiet Wohnenden und Arbeitenden besser vor gewerblichen und verkehrlichen Emissionen sowie vor Belästigungen durch Leuchtwerbung zu schützen. Darüber hinaus soll einem Trading-Down-Effekt in der direkten Nachbarschaft zum Schöneberger Teil der City West vorgebeugt werden.

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. Tanzlokale oder kleinere Bars mit beschränkten Öffnungszeiten. Darüber hinaus ist das Gebiet nicht als derart schützenswert einzustufen, dass ein völliger Ausschluss der sogenannten „kleinen“ und mit dem Wohnen vereinbaren Vergnügungsstätten städtebaulich begründet wäre. Dies ergibt sich aus der Nähe zum Schöneberger City-West-Bereich sowie seiner teilweisen Lage an der Hauptverkehrsstraße „Lietzenburger Straße“.

Zwingender Wohnanteil von mindestens 50 % gemäß dem Bebauungsplan XI-B

Der Bebauungsplan XI-B setzt / setzte fest, dass u.a. auf einem Grundstück mit der Ursprungsbezeichnung „Lietzenburger Straße 2, Kleiststraße 23-26, Bayreuther Straße 36“ mindestens 50 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Die Fläche mit dieser ursprünglichen Grundstücksbezeichnung liegt nach Geltungsbereichsredu-

zierung und Teilung des Bebauungsplanes 7-13B sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-B als auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Bb. Die Änderung der Gebietsart im Bebauungsplangebiet (Grundstück Lietzenburger Straße 2/8) wirkt sich somit grundsätzlich auf die andere Teilfläche des Ursprungsgrundstücks (Grundstück Kleiststraße 23-26 / Bayreuther Straße 36) aus. Denn nunmehr muss nicht nur auf dem Gesamtgrundstück, sondern auch auf dieser Fläche an der Kleiststraße ein 50 %-Wohnanteil realisiert werden.

Realisiert wurde auf dem Grundstück Kleiststraße 23-26 / Bayreuther Straße 36 der gewerbliche Anteil und der Wohnanteil wurde auf dem Grundstück Lietzenburger Straße 2/ 8 angehängelt.

In diesem Zusammenhang ist jedoch zu erwähnen, dass das Ursprungsgrundstück noch vor Festsetzung des Bebauungsplanes XI-B geteilt wurde. Die Genehmigung der Bauungen (Geschäfts- bzw. Wohnhaus) wurde ebenfalls vor Festsetzung des Bebauungsplanes XI-B grundstücksweise erteilt. Die Grundstücksteilung ohne Berücksichtigung des Wohnanteils für jedes Grundstück erfolgte somit nicht im Einklang mit der o.g. (damals noch nicht rechtsverbindlichen) Planergänzungsbestimmung.

Es ist festzuhalten, dass eine Mischbebauung auf dem Grundstück Bayreuther Straße 36 / Kleiststraße 23-26 analog zum Bebauungsplan XI-B städtebaulich nur bedingt sinnvoll ist. Da es sich jedoch bei der Bebauung um ein genehmigtes Geschäftshaus handelt, welches auch entsprechend genutzt wird, ergibt sich hieraus kein direktes Planerfordernis.

Unabhängig hiervon wird der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 7-13Bd, der u.a. für das in Rede stehende Grundstück aufgestellt wurde und neben der Überleitung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung auch Regelungen zu Vergnügungsstätten und Bordellen zum Gegenstand hat, die geltende Regelung zu einem 50 % Wohnanteil im Kerngebiet aufheben.

Kindertagesstätte und Garagengeschosse auf den Grundstücken Augsburger Straße 2/12 / Passauer 10-12

Gemäß dem Bebauungsplan XI-203 war die vorhandene Kindertagesstätte Augsburger Straße durch geschossweise Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gesichert und zwar (innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 7-13Bb) sowohl auf dem Grundstück Augsburger Straße 12 als auch auf dem Grundstück Augsburger Straße 2/10 / Passauer 10/12. Der Bebauungsplan 7-13Bb setzt keine explizite Bestätigung dieser Kindertagesstätte fest. Die vorhandene Einrichtung ist als Anlage für soziale Zwecke in einem Mischgebiet allgemeinen zulässig. Beide Grundstücke gehören derzeit noch dem Land Berlin. Nach Veräußerung des Grundstücks bleibt die Kindertagesstätte aufgrund der entsprechenden Grunddienstbarkeit zivilrechtlich gesichert. Nachdem das Grundstück im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XI-203 bebaut wurde und entsprechend genutzt wird, ist eine planungsrechtliche Bestätigung einer Kindertagesstätte nicht mehr erforderlich. Die Erschließung des Grundstücks Augsburger Straße 12 bzw. der rückwärtige Teil Nürnberger Straße 50-55 ist grundbuchrechtlich gesichert. (Die Belange der Kindertagesstätte, welche im Bebauungsplan XI-203 durch die Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wurden, waren somit bereits berücksichtigt.)

Die Belange der Familien und Kinder sowie des Trägers der Kindertagesstätte bleiben mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bb gewahrt.

Entsprechendes gilt für die im Bebauungsplan gesicherten Garagengeschosse. Auch sie sind nach Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bb im Rahmen der Ausweisung eines Mischgebietes allgemein zulässig und bedürfen keiner ergänzenden planungsrechtlichen Bestätigung. Einer Umnutzung dieser Fläche zu anderen Zwecken, welche auf der Grundlage des Bebauungsplanes 7-13Bb zulässig ist, steht die grundbuchrechtliche Sicherung entgegen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch teilte das bezirkliche Jugendamt (JugZ) mit, dass der Standort der vorhandenen Kindertagesstätte auf der Grundlage des Bebauungsplanes 7-13Bb ausreichend gesichert ist.

3. Keine Neuregelung des Maßes der baulichen Nutzung

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

Für die Grundstücke im Bebauungsplangebiet regeln überwiegend der Baunutzungsplan von 1960 bzw. die Bebauungspläne XI-36 und XI-38 das Nutzungsmaß in Verbindung mit dem Bebauungsplan XI-A. Zulässig sind hiernach eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 1,5 bei fünf zulässigen Vollgeschossen.

Der Bebauungsplan XI-203 lässt in Verbindung mit einer reinen Baukörperausweisung eine Geschossflächenzahl von fast 3,0 und eine Grundflächenzahl von fast 1,0 zu.

Der festgesetzten Geschossflächenzahl von 1,5 stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzgl. Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich entgegen: Die zulässige Nutzungsdichte in W 1-Flächen liegt über einer Geschossflächenzahl von 1,5. Bezüglich der Nutzungsintensität und -dichte in den Gemischten Bauflächen spricht der Erläuterungsbericht bei M 1-Flächen (betroffen ist im Bebauungsplangebiet nur ein kleiner Geländestreifen) von einer hohen Nutzungsdichte.

Das geltende Nutzungsmaß spiegelt (mit Ausnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-203) 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 einen Wert bis 3,0, aber auch höher.

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 ist nicht ersichtlich, da es sich um ein dicht bebautes Gebiet handelt. Die vorhandene Bebauungsstruktur steht einer Neu- bzw. Ergänzungsbebauung grundsätzlich entgegen. Dies spiegelt 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 ist folglich weder für die städtebauliche Entwicklung noch für die städtebauliche Ordnung erforderlich. Darüber hinaus hätte eine bestandsorientierte Neuregelung des Nutzungsmaßes für weniger dicht bebaute Grundstücke Begehrlichkeiten wecken können, die der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes 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 dem zuvor geltendem Recht nicht steuernd in die städtebauliche Entwicklung eingegriffen werden konnte.

Die vollständige Aufhebung des Nutzungsmaßes 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 hätte herangezogen werden müssen. Sie hätte städtebaulich nicht gewünschten Entwicklungen Vorschub geleistet und einer städtebaulich sinnvollen Ordnung und Gestaltung des Gebietes entgegengestanden.

4. Keine Neuregelungen bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Baugrundstücke sind nach geltenden Bebauungsplänen (Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit den Straßenbegrenzungslinien) 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, einer zulässigen Nutzungsdichte und teilweise Bebauungstiefen. Auch die Tatsache, dass die zulässige Bebauungstiefe von 30 m (gemäß der zuvor geltenden Gebietsart Kerngebiet) weiter gelten wird, stellt i.V.m. dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung und der geschlossenen Bauweise kein planungsrechtliches Problem dar.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche trägt -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. (bzgl. des Planwerk Innenstadt vgl. unter I.3.3)

Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Augsburgs Straße 2/12 / Passauer Straße 10-12 entspricht der reinen Baukörperausweisung gemäß dem Bebauungsplan XI-203.

II. 5. Denkmalschutz

Der Bebauungsplan 7-13Bb trägt den Belangen des Denkmalschutzes einschließlich Umgebungsschutz Rechnung: Die Änderung der Nutzungsart in Mischgebiet schützt und stärkt die vorhandene Wohnnutzung und andere, die Gebäudesubstanz bewahrende Nutzungen. Kerngebietstypische Nutzungen, welche in der Regel stärker in die Bausubstanz und Gebäudegestaltung eingreifen, werden auf den zentralen Schöneberger City-Bereich begrenzt. Die Stärkung des Wohnens im Bebauungsplangebiet berücksichtigt die Belange des Denkmalschutzes, indem die Bauten aus der Gründerzeit entsprechend ihrer historischen Funktion genutzt werden dürfen.

II. 6. Weitere Abwägung

Der Bebauungsplan 7-13Bb stärkt, wie dargelegt, das innerstädtische Wohnen. Der Stärkung innerstädtischen Wohnens, insbesondere so gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebundene Bereiche wie das Plangebiet, ist 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 Wohnbaufläche W 1 und teilweise eine gemischte Baufläche M 1 dar. Aus gemischten Bauflächen M 1 sind Mischgebiete grundsätzlich entwickelbar. Die geplante Mischgebietsfläche, welche aus der Wohnbaufläche W 1 entwickelt werden soll, ist deutlich kleiner als 3 ha. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand (Mischnutzung) und an den Anforderungen des Immissionsschutzes (teilweise hohe verkehrliche Belastung). Die Entwicklungsfähigkeit war somit gegeben. 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 Gebietsausweisung eines Mischgebietes kann diesen Anforderungen eher Rechnung tragen als ein Kerngebiet, denn möglicherweise zurückgehaltene Investitionen in die Freiflächengestaltung auf den Wohngrundstücken erhalten mit rechtlicher Bestätigung des Wohnens im Plangebiet 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 7-13Bb tragen den Darstellungen des Landschafts- und Artenschutz-

programms, wenn auch nur in einem geringen Umfang im Rahmen der rechtlichen Nutzungsänderung, Rechnung und wurden hieraus entwickelt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-13Bb gewährleisten, 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 mit Festsetzung des Bebauungsplanes gegenüber geltendem Recht und Bestand nicht verändern bzw. leicht verbessern.

Begründet wird dies mit der deutlichen Reduzierung von innerstädtischen Grundstücken, die Kerngebietsfunktionen beibehalten, zugunsten einer Stärkung der Wohnnutzung gegenüber zuvor geltendem Recht. 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), nunmehr in deutlich geringem 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 die überbaubare Grundstücksflächen sind nicht neu geregelt worden, so dass diesbezüglich keine Auswirkungen zu prüfen waren.

Gegenüber zuvor geltendem Recht (Kerngebiet mit zulässiger 100 %-ger Über- und Unterbaubarkeit der Grundstücke) wird mindestens eine geringfügige Verbesserung für Natur- und Landschaft erwartet. Dies ergibt sich aus Wohnumfeldverbesserungen, die grundsätzlich mit der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnen einhergehen, sowie der Reduzierung von gewerblichen Emissionen aufgrund der quantitativen 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 die 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 Plangebiet auf fast allen Grundstück abgelaufen. Aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplanes XI-203 gilt die Gewährleistungsfrist noch für die landeseigenen Grundstücke Augsburgsberger Straße 2/12 / Passauer Straße 10-12. Die Eigentumsverhältnisse, die vorhandene Nutzungsstruktur und das an eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft vergebene Erbbaurecht lassen jedoch keine Entschädigungsansprüche erwarten.

§ 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.

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.

Aufstellung zum 7-13 Bb

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.

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 Bb, 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. In der Bekanntmachung wurde auf die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen und über die Beteiligungsmöglichkeit und -frist in der Zeit vom 3. bis 14. August 2009 (gemäß §13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB) hingewiesen.

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

Die Bekanntmachung, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten kann, erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 33, Seiten 1900/1901. Auf die Regelungen des § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung wurde im Rahmen der Bekanntmachung hingewiesen. 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 keine ein.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 4. Februar 2010 aufgefordert Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Von 13 Stellen wurden Hinweise und Bedenken vorgetragen:

Der Hinweis des Fachbereichs Umwelt, dass die vorhandenen und genehmigten gewerblichen Nutzungen und haustechnischen Anlagen im Bebauungsplangebiet und auf den als Kerngebiet gesicherten benachbarten Grundstücken mit der Stömpfindlichkeit eines

Wohngebietes nicht vereinbar sind, führte zur Änderung der Planung. Die geplante Festsetzung eines besonderen Wohngebietes wurde zugunsten eines Mischgebietes aufgegeben. Diese Änderung berührt die Grundzüge der Planung und machte die Wiederholung einer Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Die Weiterführung der Zielsetzung, Festsetzung eines besonderen Wohngebietes, hätte Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung im Bebauungsplangebiet und im benachbarten Kerngebiet zur Folge gehabt. Da die Belange des Gewerbes im zentralen Bereich der City West eine hohe Bedeutung haben, wurde im Rahmen der Abwägung zugunsten des Gewerbes entschieden. Denn die Belange der im Gebiet Wohnenden erlangen auch bei Festsetzung eines Mischgebietes eine Aufwertung gegenüber zuvor geltendem Recht.

Entsprechend des Hinweises vom Fachbereich Genehmigen und Denkmalschutz wurde die Begründung um ein weiteres Denkmal ergänzt. Die inhaltliche Zustimmung des Jugendamtes und des Fachbereich Wirtschaftsberatung zur Planung ist in die Begründung eingeflossen. Hinweise von Leitungsverwaltungen über die Lage der Leitungen wurden zur Kenntnis genommen, ebenso von den Verkehrsplanern der Senatsverwaltung bzgl. der Nicht-Beeinträchtigung der Verkehrsfunktion durch die Planung.

Erneute Beteiligung der Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 a Abs. 2 und 3 BauGB

Aufgrund der eingegangenen Hinweise im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine wesentlichen Hinweise / Bedenken im Rahmen der erneuten Beteiligung erwartet, so dass die Wiederholung der Behördenbeteiligung parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Grundlage von § 4 a Abs. 2 BauGB stattfand.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 7. Juni 2010 aufgefordert Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen waren nicht bebauungsplanrelevant (SenStadt XF) oder redaktioneller Art (SenStadt IB). Änderungen der Planung bzw. der Begründung waren nicht erforderlich.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14. Juni bis einschließlich 13. Juli 2010 statt und wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 4. Juni 2010, Seiten 830/831 (Berichtigung eines Druckfehlers im Amtsblatt 18. Juni 2010 vom Seiten 932/933) und in zwei Berliner Tageszeitungen am 4. Juni 2010 fristgerecht bekannt gemacht. Ein Bürger sah Bebauungsplan- und Begründungsentwurf ein. Stellungnahmen gingen keine ein.

Festsetzung

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 17. August 2010, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-13Bb an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde dort, nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung, der Bebauungsplan 7-13Bb sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bb gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 29. September 2010 beschlossen.

Der Bebauungsplan 7-13Bb ist mit Schreiben vom 30. September 2010 und den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg angezeigt worden.

Der Bebauungsplan 7-13Bb ist nach Überprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung am 18. November 2010 rechtlich unbeanstandet geblieben und als ordnungsgemäß zustande gekommen bestätigt worden / beanstandet worden.

Am 7. Dezember 2010 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bb als Rechtsverordnung beschlossen. Im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin vom 17. Dezember 2010, Nr. 31, Seite 545 wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bb veröffentlicht.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 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 Gesetzes 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)

gez.

Baldow

Leiter des Fachbereich Planen