

Stand nach Rechtsprüfung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Entwurf des Bebauungsplanes **7-13Bc**

für die Grundstücke An der Urania 1, 5, Kurfürstenstraße 123-130, Einemstraße 11, Ahornstraße 1-5, Maienstraße 1A-3, Courbierestraße 3-17, Kleiststraße 3-8, 32-35, Eisenacher Straße 1-3A, Fuggerstraße 2/10, Kalckreuthstraße 3-4, 16-19 und eine Teilfläche des Grundstücks Martin-Luther-Straße 3-7 / Fuggerstraße 12 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

I. Planungsgegenstand

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

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

Veranlassung für das Bebauungsplanverfahren 7-13Bc war, analog zur Veranlassung für den ursprünglichen Bebauungsplan 7-13B, die bereits nach der Berliner Wiedervereinigung (zu Beginn der 1990er Jahre) einsetzende Verdrängung der Wohnnutzung aus dem Schöneberger Bereich der City West, zu der das Bebauungsplangebiet gehört. Diese Entmischung birgt die Gefahr der Verödung der innenstadtnahen Gebiete.

Hintergrund war die seit Jahrzehnten geltende Festsetzung des Gebietes als Kerngebiet trotz prägender Wohnnutzung bzw. Mischung aus Wohnen und 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 Wohn- bzw. Mischgebietsfestsetzung zu ersetzen. Das zuvor geltende Recht trug dem Bestand im Plangebiet, prägendem Wohnen bzw. einer Mischung aus Wohnen, Büronutzung, Handel, Hotels und Gastronomie, nicht Rechnung, sondern forciert Nutzungskonflikte. Des Weiteren trug die zuvor geltende Kerngebietsfestsetzung den gesamtstädtischen Entwicklungsvorgaben gemäß dem Flächennutzungsplan (Gemischte Baufläche M 2; im Südwesten auch Wohnbaufläche W 1) nicht Rechnung.

I. 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Bc ging durch Teilung aus dem Bebauungsplan 7-13B hervor. Er umfasst alle Schöneberger Grundstücke östlich der Straße An der Urania / Martin-Luther-Straße zwischen Kurfürstenstraße und Fuggerstraße, welche nach zuvor geltendem Recht Kerngebiet (mit Ausnahme des Grundstücks Maienstraße 1A/B) waren. Gleichzeitig übernehmen diese Grundstücke jedoch bis dato keine zentralen Funktionen und sollen diese Funktionen im Einklang mit den Darstellungen des Flächenutzungsplanes auch nicht übernehmen.

Diese Grundstücke sind entweder durch eine überwiegende bis ausschließliche Wohnnutzung geprägt oder durch eine gründerzeitliche und moderne Mischbebauung.

Die Grundstücke an der Martin-Luther-Straße / An der Urania sind durch kerngebietstypische Nutzungen geprägt und stehen somit nicht im Einklang mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bc. Sie sollen entsprechend geltendem Recht Kerngebiet bleiben und sind folglich nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens 7-13Bc.

Die Grenze des Geltungsbereichs, welche teilweise gleichzeitig die Grenzziehung zwischen Kern- und Mischgebiet ist, berücksichtigt auch die allgemeine Zulässigkeit der vorhandenen, genehmigten gewerblichen Nutzungen im Misch- bzw. Allgemeinen Wohngebiet.

Das landeseigene Flurstück 126 (An der Urania / Kurfürstenstraße) liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, da es Bestandteil einer Neuplanung im Rahmen des Planwerks Innenstadt ist. Hier ist eine Blockrandbebauung vorgesehen. Da planungsrechtliche Änderungen für das Flurstück qualifizierte Inhalte gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zum Gegenstand haben müssen, wären entsprechende Regelungen nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes 7-13Bc vereinbar. Soweit Planungsklarheit besteht, kann für das in Rede stehende Flurstück ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Nach geltendem Recht ist das in Rede stehende Flurstück als Kerngebiet festgesetzt, jedoch ohne Nutzungsmaß und Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen. Somit ist es nicht bebaubar bzw. als Kerngebiet nutzbar. Hintergrund der Festsetzung als Kerngebiet war die angestrebte, jedoch rechtlich nicht umgesetzte Berücksichtigung dieser Fläche bei der Berechnung des Nutzungsmaßes für die südlich gelegenen privaten Grundstücke.

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:

- 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. 2 LEPro 2007 sowie 4.1 (G) LEP B-B (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung)
- Grundsätze 4.8 Abs. 1 und 3 LEP B-B (Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen; gemäß Festlegungskarte 2 liegt das Plangebiet zwischen den beiden symbolhaft dargestellten Städtischen Kernbereichen „Gebiet / Umfeld Kurfürstendamm / Tauentzienstraße“ und „Gebiet / Umfeld Potsdamer Straße“)

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

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 dar; Grundstücke an der Fuggerstraße sind teilweise als Wohnbaufläche W 1 dargestellt.

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 Bebauungsplangebiet

zu den Wohnquartieren der 2. bzw. 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 der BEP enthält folgende Darstellungen: Überwiegend „Wohnen W 1“, entlang der Kurfürsten- und Kleiststraße als „Mischgebiet mit hohem Wohnanteil“. Blockbezogene Obergrenzen der Geschossflächenzahlen sind ebenfalls dargestellt. Sie liegen zwischen 1,8 und 3,5.

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

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

Der Senatsbeschluss stand / steht Zielen des Bebauungsplanes 7-13Bc 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 und der unterschiedlichen Zielsetzung (einerseits qualifizierte Neuplanung und andererseits Anpassung der Gebietsart an den Bestand) konnte der Bebauungsplan 7-13Bc hierauf nicht Bezug nehmen. Ein Widerspruch war darüber hinaus nicht erkennbar.

I. 3.4 Verbindliche Bauleitplanung vor Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bc

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Bc galten bzgl. der Art der baulichen Nutzung und gelten bzgl. anderer Regelungen weiterhin neben dem Baunutzungsplan von 1960 (in Verbindung mit förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien), jedoch nur für kleine Restflächen, eine Vielzahl von Bebauungsplänen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass alle Grundstücke (mit Ausnahme Maienstraße 1A-1B) als Kerngebiet festgesetzt waren. Den Plänen lagen / liegen jedoch die Bauordnung 1958 sowie verschiedene Baunutzungsverordnungen zugrunde, so dass die Regelungsinhalte für die Kerngebiete entsprechend unterschiedlich waren. Darüber hinaus enthielten die Bebauungspläne zusätzliche textliche Bestimmungen, teilweise über die Zulässigkeit von Wohnen. Wohnen war somit nur in Teilen des Bebauungsplangebietes zulässig. Auch das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist sehr differenziert. Im Baunutzungsplan gelten niedrige Nutzungsmaße: Grundflächenzahl 0,3 bei fünf zulässigen Vollgeschossen. In neueren Bebauungsplänen wurde eine höhere und dichtere Bebauung zugelassen, meist durch differenzierte Baukörperausweisungen und durch die Begrenzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (teilweise über 10 Vollgeschosse). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-39 gelten aufgrund eines Verwaltungsgerichtsurteils keine Nutzungsmaße.

Konkret galten vor Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bc folgende Pläne uneingeschränkt:

Baunutzungsplan (von 1960) in Verbindung mit den historischen Straßen- und Baufluchtlinien; in Verbindung mit XI-A

nur noch für einzelne Grundstücke südlich Kleiststraße und an der Ahornstraße: Kerngebiet gemäß der BauOBln 1958; Maß der baulichen Nutzung: V/ 3 bzw. an der Ahornstraße III/3.

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

Der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für einen Bauabschnitt der Straße An der Urania als neue Verbindungsstraße. Angrenzende Blöcke / Blockteiflächen: Kerngebiet auf der Grundlage der BauOBln 1958 i.V.m. mit dem Bebauungsplan XI-A (vgl. unten); durch die

Bebauungspläne XI-40 und XI-163 in Teilbereichen überplant. Das Maß der baulichen Nutzung (fünf zulässige Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,3), Bauweise und Bebauungstiefe waren Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens für ein Grundstück (außerhalb des Geltungsbereichs des 7-13 Bc) und wurden im Urteil für den ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als funktionslos erklärt.

XI-40 (festgesetzt am 19. Mai 1970)

für ein damaliges Neubaugebiet östlich Courbierestraße: Kerngebiet gemäß BauNVO 1968 ergänzt durch textliche Regelungen sowie Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksfläche; differenzierte Baukörperausweisungen, teilweise in Ergänzung mit textlichen Regelungen, 1 bis 16 Vollgeschosse sind zulässig.

XI-A (festgesetzt am 9. Juli 1971)

für den Geltungsbereich des Baunutzungsplans und grundsätzlich (vgl. oben) für den Bebauungsplan XI-39, für den 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. Aufgrund der Regelungsinhalte des Bebauungsplanes XI-A berührt er die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-13Bc jedoch nicht.

XI-163 (festgesetzt am 29. November 1977)

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für den "Rückbau" der Straße An der Urania / Kurfürstenstraße. Teilblockfläche: Kerngebiet gemäß BauNVO 1968, Ergänzung durch textliche Regelungen (u.a. Wohnen ab dem 1. bzw. 3. Vollgeschoss allgemein zulässig); differenzierte Baukörperausweisung mit 8 bis 16 zulässigen Vollgeschossen. Der reinen Baukörperausweisung lag die Zielsetzung der rechtlichen Vereinigung der Grundstücke Kurfürstenstraße 123-125, Courbierestraße 1 mit dem nördlich gelegenen landeseigenen Flurstück (heutige Bezeichnung 126) zugrunde, die jedoch nie erfolgte. Land Berlin hat somit seinen Anspruch verwirkt.

XI-173 (festgesetzt am 16. Dezember 1980)

für die Grundstücke Kurfürstenstraße 127-128: Kerngebiet gemäß BauNVO 1977, Wohnungen sind allgemein zulässig, differenzierte Baukörperfestsetzung, ein bis neun zulässige Vollgeschosse.

XI-190 (festgesetzt am 18. Oktober 1992)

für die Grundstücke Ahornstraße 4-5 als Kerngebiet und das Grundstück Maienstraße 1A/1B als Allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO 1990; reine Baukörperausweisung, zwei bis vier zulässige Vollgeschosse.

XI-200 (festgesetzt am 14. November 1993)

für die Grundstücke Kurfürstenstraße 129-130 und Einemstraße 11: Kerngebiet gemäß BauNVO 1990, Wohnungen sind ab dem 2. Vollgeschoss allgemein zulässig, differenzierte Baukörperfestsetzung, Oberkantenfestsetzung.

I. 3.5 Bestand im Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet zeichnete sich zum Zeitpunkt der Festsetzung durch eine heterogene Nutzungs- und Baustruktur aus.

Gebäudestruktur:

Im Plangebiet überwiegt eine Neubebauung, teilweise als Wohnhochhäuser errichtet. Die Stellplatzfrage wurde auf diesen Grundstücken durch Tiefgaragen gelöst. In der Courbierestraße sowie im Bebauungsplangebiet südlich der Kleiststraße sind noch überwiegend Gründerzeitbauten erhalten. Die Bebauung in der Ahorn- und der Maienstraße ist geprägt durch Villen aus der vorletzten Jahrhundertwende (Kielgänviertel) sowie lockere Neubebauungen.

Nutzungsstruktur:

Eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen prägt das Bebauungsplangebiet südlich der Kleiststraße sowie teilweise an der Kleist- und Kurfürstenstraße. Auf den überwiegenden Grundstücken wird jedoch fast ausschließlich gewohnt. In den Erdgeschosszo-

nen, vereinzelt in oberen Geschossen, findet man gewerbliche Nutzungen. Neben mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen hat sich hier auch eine genehmigte „nicht kerngebietstypische“ Vergnügungsstätte angesiedelt. Dass sich teilweise hinter genehmigten Gasstätten ungenehmigte Vergnügungsstätten „verbergen“, konnte auf der Grundlage der Akten der Bauaufsicht nicht bestätigt werden. Darüber hinaus befinden sich ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (Discounter) sowie ein Bowling Center im Plangebiet.

Freiflächen

Die Freiflächen der Wohnneubauten sowie die Gärten im ehemaligen Villengebiet „Kielganviertel“ (Grundstücke in der Ahorn- und Maienstraße) sind gärtnerisch angelegt und verfügen über private Spielbereiche. Teilweise sind die Freiflächen durch Tiefgaragen unterbaut. Höfe aus der Gründerzeit sind aufgrund der Enge häufig nicht oder nur extensiv begrünt.

Baudenkmale im Plangebiet:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Bc befinden sich folgende Denkmäler:

Courbièrestraße 6, Mietshaus, 1885-86

Maienstraße 3, Villa, 1869, 1897

Ahornstraße 4, Villa, Geisberg, 1905-06

Eisenacher Straße 2, Mietshaus, 1886-87

Eisenacher Straße 3-3A, Fuggerstraße 2, Mietshaus, 1886

Fuggerstraße 4, Mietshaus, 1903

Fuggerstraße 6, Kalckreuthstraße 16, Mietshaus, 1892

Eigentumsverhältnisse:

Sämtliche Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich vollständig in Privateigentum.

I. 3.6 Räumliche Umgebung und Einbindung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch heterogene Kern-, Misch- und Wohnnutzungen geprägt: Östlich und teilweise westlich des Plangebietes befinden sich Handelseinrichtungen sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung. Die übrigen Bereiche sind durch Mischnutzungen bzw. Wohnnutzungen geprägt.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich folgende Denkmäler: Maienstraße 4, Villa, 1869, 1933 erweitert; Fuggerstraße 3, Mietshaus, 1896

Das Plangebiet ist hervorragend durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen: die U-Bahnhöfe Wittenberg- und Nollendorfplatz, aber auch viele Buslinien sind fußläufig erreichbar. Der Fern-, S- und U-Bahnhof Zoologischer Garten ist günstig gelegen.

Weitere Infrastruktureinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar. Hierzu zählen der Tiergarten und der Grünzug am Landwehrkanal als Naherholungsflächen, 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 fußläufig bzw. im lokalen Radius.

Kurfürstenstraße sowie die Straßenzüge Tauentzienstraße / Kleiststraße sowie Martin-Luther-Straße / An der Urania aber auch die Lietzenburger 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.

Einzig die Infrastruktur für Kinder und Jugendliche, insbesondere bzgl. öffentlichen Spielflächen, Kindertagesstätten und Grundschulen, ist als unbefriedigend einzustufen. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich drei Spielplätze: Eisenacherstraße 4 und 120 sowie Maienstraße 1.

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 Altlastenverdachtsflächen eine Einschätzung abgegeben:

Bodenbelastungskataster Nr. 14551, Grundstücksteilfläche Coubièrstr.3 / An der Urania 5: ehemalige Betriebstankstelle bis 1983, der Rückbau der Lagerbehälter, Leitung und Benzinabscheider sind aufgrund der Neubebauung (Lager der Kellersohle) als sicher anzunehmen. Ein diesbezüglicher Abrissantrag wurde 1986 gestellt. Da der Rückbau nicht sachgerecht dokumentiert wurde, können Restbelastungen im Boden nicht ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf den geringen Grundwasserflurabstand (< 3 m) bleibt der Altlastenverdacht bestehen. Aufgrund der vollständigen Überbauung und Gebäudestruktur kann eine Gefährdung aktueller Nutzer bzw. Beeinträchtigung der Wohnnutzung sicher ausgeschlossen werden.

Bodenbelastungskataster Nr. 2161: Grundstücksteilfläche Martin-Luther-Straße 9: ehemalige Tankstelle bis 1991, Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen vor, Fläche wurde nach Sanierungsmaßnahmen vom Altlastenverdacht befreit.

Bodenbelastungskataster Nr. 2045, Grundstücksteilfläche Einemstr.11: ehemalige Tankstelle bis 1993, Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen vor, Fläche wurde nach Sanierungsmaßnahmen vom Altlastenverdacht befreit.

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 für Teilbereiche des Plangebietes verfolgt. Die mit der Wiedervereinigung eingesetzte 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 Flächenutzungsplänen 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 im Kerngebiet zulässigen Nutzung kam es 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 vorhandene Gebietsmischung bzw. teilweise dominierende Wohnnutzung machte entsprechende Änderungen der verbindlichen Bauleitplanung durch Sicherung bestandsorientierter Misch- und Wohngebiete notwendig. Vor den Änderungen des Flächennutzungsplanes konnten zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung keine allgemeinen Wohngebiete im angestrebten Umfang aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund war es geboten das Bebauungsplanverfahren XI-B8 einzustellen und einen neuen Bebauungsplan, den Bebauungsplan 7-13B mit analogen Zielen jedoch erweitertem Geltungsbereich und aktuellen Inhalten, aufzustellen.

Zur Beschleunigung der Schaffung neuen Planungsrechts war es sinnvoll den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-13B zu reduzieren, zu teilen und dann die einzelnen Bebauungspläne als beschleunigte Verfahren auf der Grundlage von § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Der Bebauungsplan 7-13Bc dient der kommunalen Innenentwicklung. Dieses Ziel liegt dem Städtebaurecht wie eine Leitvorstellung zugrunde. Eine Sied-

lungsentwicklung in die Fläche und das Umland von Städten 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 7-13Bc einzig die Änderung der Gebietsart von einer eher umweltbelastenden Kerngebietsausweisung in eine bestandsorientierte, eher umweltentlastende Mischgebiets- bzw. Wohngebietsausweisung verfolgt, welche somit der Innenentwicklung dient, war die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ohne Umweltprüfung städtebaulich begründet. Der Bebauungsplan 7-13Bc ist in diesem Zusammenhang auch mit den Bebauungsplänen 7-13Ba und 7-13Bb zu sehen, welche gemeinsam das oben formulierte Ziel für große Innenstadtbereiche zum Gegenstand haben. Das Wohnen für Tausende von Schönebergern wird nunmehr in der Innenstadt rechtlich gesichert. Damit einhergehend werden die Wohn- und Wohnumfeldbedingungen verbessert werden, wenn auch eher langfristig. Einem Wegzug der Bewohner, eine Verödung der Innenstadt sowie der innenstadtnahen Bereiche wird entgegengesteuert. Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens wird ebenfalls 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 7-13Bc, welcher im Rahmen der Anpassung an heutige Nutzungsanforderungen von Kerngebiet auf allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet überleitet, 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 7-13Bc 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 7-13Bb).

Der Bebauungsplan 7-13Bc wird darüber hinaus aufgrund der Gebietsarten Misch- und allgemeines Wohngebiet 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 erfüllt 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 Bc ist es, das vorhandene *Wohnen* bzw. die vorhandene *Nutzungsmischung* im Bereich östlich des Straßenzuges An der Urania / Martin-Luther-Straße, welcher zuvor planungsrechtlich noch 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 war gleichzeitig, aufgrund der

geltenden Festsetzung "Kerngebiet", die am stärksten von Verdrängung und Störung bedrohte Nutzungsart. Teilweise war Wohnen planungsrechtlich zuvor nicht zulässig.

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 als allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet, *ausgeschlossen*.

Zusätzlich war in den Randbereichen der Schöneberger Innenstadt der *Entwicklung zu einem Vergnügungszentrum gegenzusteuern*.

II. 3. Begründung und Abwägung der Bebauungsplanfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Bestandsorientiert wurden die Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt.

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

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 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."

Der Bebauungsplan 7-13Bc setzt diese Änderungen des Flächenutzungsplanes bestandsorientiert auf Bebauungsplanebene grundstücksscharf um: durch Festsetzung als allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet. Dies dient dem Schutz der im Bebauungsplangebiet Wohnenden, da Wohnen derzeit in nicht unerheblichem Umfang nicht zulässig ist. Das allgemeine Wohngebiet war gemäß Aussage der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus der Darstellung der Gemischten Baufläche M 2 entwickelbar, obwohl es größer, wenn auch nur geringfügig, als 3 ha ist. Begründet wurde die Entwicklungsfähigkeit mit der dominierenden Wohnnutzung im Bestand.

Aufhebung der Ausweisung eines Kerngebietes:

Nachdem im Rahmen der Wiedervereinigung die Berliner Mitte wieder ihre historische überregionale Funktion aufgenommen hatte sowie weitere Zentren in ganz Berlin gestärkt bzw. neu entstanden waren, 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 noch als Kerngebiet gesicherten Flächen, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Bc liegen, haben nie zentrale Funktionen übernommen. Eine Entwicklung zu einem Kerngebiet war auch nur begrenzt möglich, weil die Gebäudestrukturen sowie der Eigentumsverhältnisse dem entgegenstanden.

Städtebaulich war die Entwicklung und planungsrechtliche Aufrechterhaltung eines Kerngebietes als überholt anzusehen. Der Ausweisung eines Kerngebietes stand die vorhandenen Nutzung und Gebäudestruktur entgegen und hätte vielfältige Nutzungskonflikte zugelassen (gewerbliche und verkehrliche Emissionen, Belästigungen durch Vergnügungsstätten und Bordelle), welche es rechtlich auszuschließen galt.

Das innerstädtische Wohnen sollte 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 sollte vorrangig Rechnung getragen werden.

Kerngebietstypische Nutzungen, die eine Beibehaltung zuvor geltenden Rechts hätten begründen können, hatten sich nicht angesiedelt. Denn weder die Genehmigung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels noch einer „nicht kerngebietstypischen“ Vergnügungsstätte begründen im ansonsten durch Wohnen bzw. durch eine Mischnutzung geprägten Bereich die Beibehaltung einer Kerngebietsfestsetzung. Das Vorhandensein ungenehmigter Vergnügungsstätten kann nicht ausgeschlossen werden. Diese waren aber nicht abwägungsrelevant, da Anträge auf derartige Nutzungsänderungen hätten zurückgestellt werden müssen.

Die genehmigte kerngebietstypische Nutzung, der großflächige Einzelhandel, sowie die genehmigte Vergnügungsstätte und andere gewerbliche Nutzungen, genießen Bestandschutz. Aufgrund der Dichte des Gebietes, des Sortimentsangebotes und der geringen Überschreitung der Großflächigkeitsregel, löst der Handel keine Konflikte aus. Das genehmigte Bowlingcenter ist grundsätzlich über den Bestandsschutz hinaus auch als Anlage für sportliche Zwecke (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig) bzw. als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig) in allgemeinen Wohngebieten planungsrechtlich gesichert. Bei Bowling- und Kegelbahnen, auch wenn sie gewerblich betrieben werden, steht (gerichtlich bestätigt) nicht die gewerbliche Nutzung, sondern die freizeitgemäße Sportart im Vordergrund. Die Lage des Bowlingcenters im Blockinnenbereich steht verkehrlichen Nutzungskonflikten mit der benachbarten Wohnnutzung nicht entgegen. Beschwerden von Seiten der Wohnbebauung sind nicht bekannt. (Eine Ausweisung dieses Bereichs als Mischgebiet war somit vor dem Hintergrund der vorhandenen Nutzungen weder erforderlich noch gerechtfertigt.) Andere vorhandene gewerbliche Nutzungen können sich grundsätzlich im Mischgebiet bzw. allgemeinen Wohngebiet nach Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bc als sonstige Gewerbebetriebe / nicht störende Gewerbebetriebe allgemein bzw. im Rahmen einer Ausnahmeregelung über den Bestandsschutz hinaus weiterentwickeln. Die Vergnügungsstätte wurde als „nicht kerngebietstypisch“ genehmigt und ist somit auch nach Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bc ausnahmsweise zulässig. Innerhalb dieses Rahmens bestehen auch Veränderungsmöglichkeiten.

Eine Ansiedlung kerngebietstypischer Nutzungen in vom Wohnen geprägten Bereichen ist städtebaulich nicht erwünscht, da sie dem Wohnen und der wohnverträglichen Nutzungsmischung entgegensteuern würde. Weder Nutzungsänderungen über den rechtlich zulässigen Rahmen hinaus noch Erweiterungen waren mit den Zielen dieses Bebauungsplanes vereinbar und rechtfertigten keine Einzelfallregelung im Bebauungsplan (z.B. auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO).

Die Ansiedlungen von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (welche jedoch nicht mehr vorhanden sind) hatte in der Vergangenheit zu Nutzungskonflikten mit dem prägenden Wohnen, insbesondere durch verkehrliche und gewerbliche Emissionsbelästigungen 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 der Zielsetzung belebter Innenstadtgebiete entgegen.

Abgrenzung zwischen Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet

Die Abgrenzung zwischen den Misch- und allgemeinen Wohngebieten erfolgte bestandsorientiert und berücksichtigt verkehrliche Emissionen:

Im allgemeinen Wohngebiet wird fast ausschließlich gewohnt. Neben dieser dominierenden Nutzung entspricht auch die Gebäudestruktur der geplanten Gebietsausweisung. Diese Struktur stand somit grundsätzlich der Ausweisung eines Mischgebietes entgegen. Darüber hinaus waren weitere Verdrängungen der vorhandenen Wohnnutzung und die Stärkung gewerblicher Nutzungen, mit einhergehenden Emissionen, städtebaulich nicht gewünscht.

Die vorhandenen, genehmigten gewerblichen und sonstigen Nutzungen sind mit dem prägenden Wohnen und folglich mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes verein-

bar: Büronutzungen sowie Einzelhandel befinden sich überwiegend in Erd- und nur teilweise in Ober- und Untergeschossen. Trotz verschiedener gewerblicher Nutzungen in der Courbiestraße wäre die Festsetzung dieser Grundstücke als Mischgebiet weder mit der dominierenden Wohnnutzung noch mit den gesamtstädtischen Zielen (Erhalt und Schutz innerstädtischen Wohnens vor Emissionen und Verdrängung) vereinbar gewesen. Der gewerblich genutzte Teil des Gebäudes Kleiststraße 3, 4, 6 beherbergt gewerbliche Büronutzungen. Die gewerbliche Nutzung dieses Gebäudeteiles ist nicht nur mit der festgesetzten Nutzungsart vereinbar, sondern auch aufgrund der verkehrlichen Emissionen der Kleiststraße städtebaulich gewünscht. Die Festsetzung der straßenseitigen Gebäude in diesem Bereich als Mischgebiet hätte zusätzliche Konflikte zwischen gewerblichen Nutzungen und der dort hinterliegenden Wohnnutzung eröffnet, da stärker emittierende Nutzungen zulässig gewesen wären. Außerdem hätte dann auch in diesem, durch Verkehr stark belastetem Gebäudeteil gewohnt werden müssen / können, um der Mischung gemäß § 6 Baunutzungsverordnung Rechnung zu tragen.

Bowling Center sind nicht nur grundsätzlich in allgemeinen Wohngebieten zulässig und im vorliegenden Fall mit der benachbarten Wohnnutzung vereinbar, wie oben ausführlich dargestellt, sondern es war auch keine andere Gebietsart an dieser Stelle des Bebauungsplangebietes denkbar. Die Festsetzungen eines Kern- oder Mischgebietes kamen aufgrund der rechtlichen Zulässigkeit weiterer emittierende (gerade im Blockinnenbereich) und der (notwendigen) Zulässigkeit von Wohnen nicht in Frage.

Aufgrund der historischen Gebäude- und Gebietsstruktur sowie aufgrund der Erschließungsanlagen Ahorn- und Maienstraße kam aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht in diesem Bereich auch keine andere Gebietsausweisung in Frage als die eines allgemeinen Wohngebietes. Das Grundstück Ahornstraße 1A/B wurde als allgemeines Wohngebiet bestätigt. Mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bc findet für dieses Grundstück, einheitlich mit der Umgebung, die Baunutzungsverordnung von 1990 Anwendung. Dies trägt der Planklarheit und Vereinfachung der rechtlichen Situationen Rechnung.

Mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bc grenzt allgemeines Wohngebiet an Kerngebiet (An der Urania 7 / Kleiststraße 9, Kleiststraße 2). Hieraus ergeben sich jedoch keine (neuen) Konflikte, was sich aus der Baukörperstellung sowie der aktuellen Kerngebietsnutzung auf diesen Flächen ergibt. Unabhängig davon verbessert sich die Situation für die Bewohner des allgemeinen Wohngebietes, da Emittenten auf Nachbargrundstücke beschränkt wurden und sich nicht mehr auf den überwiegend bewohnten Grundstücken ansiedeln dürfen. Darüber hinaus wird das Rücksichtnahmegebot zugunsten der Bewohner Anwendung finden können.

Im Mischgebiet ist der Anteil gewerblich genutzter Grundstücke bzw. Grundstücksteile wesentlich höher als im allgemeinen Wohngebiet. Dieser Nutzung im Bestand sowie der Lage der Grundstücke an den Hauptverkehrsstraßen Kurfürsten- und Kleiststraße musste durch entsprechende Gebietsausweisung Rechnung getragen werden. Darüber hinaus korrespondiert die Ausweisung eines Mischgebietes an der Kurfürstenstraße sowie südlich der Kleiststraße mit dem Planungsrecht auf den angrenzenden Grundstücken bzw. benachbarten Blöcken.

Stärkung des Wohnens im geplanten Allgemeinen Wohn- und im Mischgebiet:

Der Sicherung von Wohnen in einem innerstädtischen Gebiet, wie dem Bebauungsplangebiet, standen / 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 Tiergarten mit Grünzug am Landwehrkanal sowie zum Zoologischen Garten gegenüber. Darüber hinaus verfügen die Neubauwohnblöcke im Gebiet über großzügige private Spielflächen.

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, denn von Familien mit Kindern, die stärker auf fußläufige Grün- und Spielflächen sowie Schulen angewiesen sind. In den Neubauwohnhäusern beidseitig der Courbiestraße wohnen jedoch, aufgrund der Wohnungsgrößen so-

wie der familienfreundlicheren Freiflächengestaltung, auch Kinder und Jugendliche. Diese Anlagen verfügen über private Frei- und Spielbereiche.

Der städtebaulichen Zielsetzung, Sicherung von Wohnen in diesem innerstädtischen Gebiet, stand die grundsätzlich unbefriedigende öffentliche Freiflächeninfrastruktur nicht entgegen.

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

Teile des Bebauungsplangebietes liegen an durch verkehrliche Emissionen belasteten Straßen: Das tägliche Verkehrsaufkommen liegt gemäß der aktuellen Verkehrszählung (Umweltatlas, 2005) pro 24 Stunden täglich bei 20.001 bis 30.000 (Kurfürstenstraße, Kleiststraße, Einemstraße) bzw. bei 50.001 bis 60.000 Kfz (An der Urania; incl. LKW und Motorräder).

Im Gebiet wurden an den Gebäudefassaden der in Rede stehenden Straßen folgende Werte ermittelt (SenStadt, Umweltatlas, Straßenverkehrslärm, mittlerer Gesamtbeurteilungspegel an der Bebauung): tags 65 bis unter 70 dB(A) und nachts 60 bis unter 65 dB(A).

Der Strategischen Lärmkarte – Fassadenpegel Gesamtlärm (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex Summe Verkehr 2005/2006; Umweltatlas) ist die fassadenweise Abstufung der Lärmbelastung zu entnehmen. Demnach sind die Fassaden, welche von der Straße abgerückt sind, bzw. Eckfassaden deutlich geringer belastet als Fassadenteile, welche in der Straßenflucht errichtet wurden.

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).

Die Gesundheitsgefährdungsgrenze ist demnach im Bebauungsplangebiet grundsätzlich eingehalten.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist auch die verkehrliche Luftbelastung als sehr hoch bewertet worden. (vgl. SenStadt, Umweltatlas, Verkehrsbedingte Luftbelastung). Der Luftaustausch ist im Gebiet (überwiegend 5 bis 15 Mal pro Stunde) als eher gering einzustufen, jedoch ist das Bebauungsplangebiet besser durchlüftet als viele andere Innenstadtbereiche. Die Winde wehen aus Norden, und somit aus dem Bereich des Tiergartens. (Umweltatlas; Bodennahes Windfeld und Luftaustausch) Die langjährige Beobachtung der Entwicklung der Luftqualität (SO₂ und NO₂) hat jedoch zwischen 1994 und 2005 eine deutliche Verbesserung aufgezeigt. (Umweltatlas)

Die im Bebauungsplangebiet 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 noch 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 durch Verkehr vorbelasteten Situation für die Bewohner an den Hauptverkehrsstraßen 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 standen der Festsetzung von Misch- und Wohngebieten nicht entgegen.

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 allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet entlang der Hauptverkehrsstraßen zulässigen Wohnnutzung wird durch die vorhandene und überwiegend recht-

lich gesicherte Baukörperstellung in Verbindung mit der meist günstigen Himmelsausrichtung Rechnung getragen. Die Blockrandbebauung garantiert überwiegend ruhige und sonnige Innenhöfe / Blockinnenbereiche. Im Bereich An der Urania / Kurfürstenstraße ist die Bebauung deutlich von den Fahrbahnen der Hauptverkehrsstraße abgerückt. (Gemäß dem Planwerk Innenstadt ist hier teilweise zusätzlich eine niedrigere Ergänzungsbebauung angedacht, die sich als Lärmschutzmaßnahme positiv für die dort hintergelegene Bebauung auswirken kann.) Auch die Wohnbauten Kleiststraße 4A, 5 und 6A liegen ca. 25 m hinter dem Fahrdamm. Dies hat eine immissionsmindernde Wirkung.

Die textliche Festsetzung (Nr. 1) regelt, dass ein gewisser Anteil von Aufenthaltsräumen von den jeweiligen Hauptverkehrsstraßen abgewandt sein muss. Dies bestätigt die bereits erfolgten Wohnungsgliederungen in den meisten Gebäuden. Diese Regelung stellt aber auch für den Fall möglicher innerer Umgestaltungen, Umnutzungen bzw. bei Neubebauungen sicher, dass ein gewisser Anteil von Wohnräumen von der Hauptverkehrsstraße abgewandt ist. Sie greift nur im Falle der Umbauten im Bestand sowie bei Neubebauung. Aufgrund der Größe des Gebietes sowie der vorhandenen Nutzungs- und Gebäudestruktur sind derartige Änderungen nicht ausgeschlossen, so dass die textliche Festsetzung nicht nur bestandschützend ist, sondern auch zukünftig zum Tragen kommen kann. Sie ist folglich städtebaulich begründet.

Die Berücksichtigung von Schalldämm-Maßen bei Außenwänden und Fenstern ist bauordnungsrechtlich geregelt und bedarf keiner ergänzenden planungsrechtlichen 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 für die im Gebiet Wohnenden und Arbeitenden kann nicht reduziert werden. Den Belangen der im Plangebiet Wohnenden und Arbeitenden, welche einer Vorbelastung ausgesetzt sind, wurde aber durch Änderung von Kerngebiet in ein bestandsorientiertes Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet Rechnung getragen..

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.

Zentrale Standorte, in denen diese Nutzungen denkbar gewesen wären und nicht im Konflikt mit anderen Nutzungen gestanden hätten, findet man im Plangebiet nicht.

Derzeit zeichnet sich das Plangebiet als grundsätzlich wohngeprägtes Gebiet aus. Überwiegend findet auf Wohngrundstücken nur eine eingestreute gewerbliche Nutzung statt. Rein gewerblich genutzte Grundstücke sind selten. Somit wies das Mischgebiet zum Zeitpunkt der Bebauungsplanfestsetzung keine gewerblich geprägten Teile im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO auf. Insofern würde die textliche Festsetzung Nr. 2 insbesondere 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 vorgebeugt werden.

Für den Ausschluss von „nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten“, auch im Ausnahmefall, fehlen jedoch städtebauliche Gründe, da in jedem Fall Nutzungen denkbar sind, die mit der Umgebung vereinbar sind, wie z.B. kleine Diskotheken oder Tanzlokale in überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden. Darüber hinaus ist das Gebiet nicht als derart schützenswert einzustufen, dass ein völliger Ausschluss der sogenannten „kleinen“ und mit dem Wohnen vereinbarenden Vergnügungsstätten städtebaulich begründet wäre. Dies ergibt sich aus der Nähe zum Schöneberger City West Bereich sowie seiner teilweisen Lage an verschiedenen Hauptverkehrsstraßen.

Bei der genehmigten Vergnügungsstätte handelt es sich um eine „nicht kerngebietstypische“ Vergnügungsstätte. Sie genießt Bestandsschutz und kann sich nach Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bc im vorgegebenen Rahmen grundsätzlich auch weiterentwickeln. Darüber hinaus gehende Veränderungen sind im Einklang mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig.

Altlasten

Der Altlastenverdacht bezieht sich auf ein bebautes Wohngrundstück mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss. Gefährdungen der vorhandenen Nutzungen wurden im Rahmen der Prüfung durch den bezirklichen Fachbereich Umwelt ausgeschlossen. Der Altlastenverdacht stand somit einer Ausweisung des Grundstücks als allgemeines Wohngebiet nicht entgegen.

II. 3. Keine Neuregelung des Maßes der baulichen Nutzung

Nicht nur die Art der baulichen Nutzung war im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Bc als überprüfungsbedürftig anzusehen, sondern auch das Maß der baulichen Nutzung. 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 jedoch regelmäßig diametral gegenüber, so dass, wie im Weiteren dargelegt, eine Änderung bzw. Neufestsetzung des Nutzungsmaßes weder städtebaulich erforderlich noch begründbar ist:

Für die Grundstücke innerhalb der Bebauungspläne XI-40, XI-163, XI-173, XI-190 ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt; und zwar durch reine Baukörperausweisung in Verbindung mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XI-163 wurde die rechtliche Zusammenlegung der privaten Grundstücke Kurfürstenstraße 123-125, Courbierestraße 1 mit dem nördlich gelegenen landeseigenen Flurstück 126 angestrebt, jedoch nie durchgesetzt. Mit Erteilung der Baugenehmigung vor Vergabe eines Erbbaurechts ist der rechtliche Anspruch des Landes Berlin folglich verwirkt. Somit wurde das private Grundstück mit einem deutlich höheren Nutzungsmaß (GFZ über 3,0) bebaut, als in der Begründung zum Bebauungsplan XI-163 (GFZ von 2,4) dargelegt.

Das zulässige und realisierte Nutzungsmaß liegt im Geltungsbereich aller genannten Bebauungspläne bzgl. der Geschossflächenzahl über 3,0, auf einem Grundstück über 4,0. Somit sind nicht nur die Obergrenzen gemäß § 17 BauGB für die bestehende Kerngebietsfestsetzung (GFZ-Obergrenze 3,0) sondern auch für die festgesetzte Misch- und Allgemeine Wohngebietsausweisung (GFZ-Obergrenze 1,2) erheblich überschritten.

Aufgrund der bereits vor Jahrzehnten erfolgten Realisierung der zulässigen Bebauung wird eine planungsrechtliche Reduzierung des Nutzungsmaßes keine Änderungen im Bestand zur Folge haben. Nach zuvor geltendem Recht war Wohnen im Kerngebiet bereits entweder allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

Vor diesem Hintergrund löste die Änderung der Art der baulichen Nutzung für die in Rede stehenden Grundstücke kein Planerfordernis aus. Eine Reduzierung wäre auch nicht städtebaulich begründbar gewesen.

Für die Grundstücke im Bebauungsplangebiet, für die der Baunutzungsplan von 1960 überwiegend das Nutzungsmaß in Verbindung mit dem Bebauungsplan XI-A regelt, sind eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 1,5 bei fünf zulässigen Vollgeschossen festgelegt. Tatsächlich handelt es sich jedoch um gründerzeitliche Mietshäuser mit Geschossflächenzahlen bis teilweise über 4,0. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke Ahornstraße 1-3, welche zum ehemaligen Kielganischen Villenviertels aus dem 19.Jh. gehören. Hier liegt die Geschossflächenzahl im Bestand unter 1,5. Der Baunutzungsplan lässt jedoch auch nur eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,9 bei drei zulässigen Vollgeschossen zu.

Ein Planerfordernis war auch für diese Grundstücke 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 für die in Rede stehenden Grundstücke aktuell weder bzgl. der städtebaulichen Entwicklung noch der städtebaulichen Ordnung erforderlich. Darüber hinaus hätte eine bestandsorientierte Neuregelung des Nutzungsmaßes für weniger dicht bebaute Grundstücke Begehrlichkeiten wecken können, die der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes entgegengestanden hätten.

Für die Grundstücke, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-39 liegen, wurde das Maß der baulichen Nutzung (aber auch die Bauweise und die Bebauungstiefe) im Rahmen einer Begründung zu einem Urteil als funktionslos erklärt. Somit ist für die betroffenen Grundstücke das Maß der baulichen Nutzung auf der Grundlage von § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu ermitteln. Folglich besteht für diese Grundstücke grundsätzlich ein Planbedarf. Es handelt sich jedoch um einen Bereich, in dem die vorhandene Geschossflächenzahl überwiegend bei 3,0, teilweise über 4,0 liegt. Die geschlossene Bauweise ist grundsätzlich 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 wäre eine bestandsorientierte Neuregelung des Nutzungsmaßes, auch ohne Seitenflügel, städtebaulich nicht begründbar gewesen.

Die geltenden Nutzungsmaße stehen auch nur teilweise im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes: 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 analog zur Wohnbaufläche W 1 als größer 1,5 unterstellt. Geschossflächenzahlen über 3,0 sind für Wohn- und Mischbereiche jedoch hierunter nicht mehr zu subsumieren.

Fazit:

Die vorhandenen sehr unterschiedlichen Nutzungsmaße sind historisch gewachsen und dokumentieren unterschiedliche Entwicklungsphasen, gerade in Berlin nach Errichtung der Mauer. Eine Änderung dieser Nutzungsmaße ist weder städtebaulich gewünscht noch erforderlich. Darüber hinaus finden im Bestand selten An- und Ausbauten statt. Sind derartige Maßnahmen in größerem Umfang oder Neubauten beabsichtigt, ist eine Neureglung des geltenden Planungsrechts zu prüfen.

Anträge auf Änderung der Nutzungsart werden dagegen in bereits bebauten Gebieten regelmäßig gestellt und können sich stärker auf die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks und damit auf die städtebauliche Entwicklung auswirken. 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 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) hohe 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.

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen 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:

Für die Grundstücke innerhalb der Bebauungspläne XI-40, XI-163, XI-173, XI-190 ist die überbaubare Grundstücksfläche eindeutig regelt. Ein Planerfordernis ergibt sich nicht, da entsprechend diesen Vorgaben auch gebaut wurde.

Für die Grundstücke, für die der Baunutzungsplan gilt, gelten die straßenbegleitenden Baugrenzen in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise und Bebauungstiefen gemäß der BauOBln 1958. 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 einigen Grundstücken weder dem Bestand noch den städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung. Die vorhandene Bebauung und Gebäudestruktur löst jedoch kein Planerfordernis aus.

Für die Grundstücke, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-39 liegen, wurde die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche im Rahmen einer Begründung zu einem Urteil als funktionslos erklärt. Somit sind für die betroffenen Grundstücke diese Regelungen auf der Grundlage von § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu ermitteln. Die geschlossene Blockrandbebauung ist im Bebauungsplangebiet und seiner Umgebung trotzdem grundsätzlich prägend. Diese Prägung wirkt sich auch auf die Grundstücke aus, welche sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplan 7-13B c und XI-39 liegen. 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 ersichtlich.

Fazit:

Sowohl das geltende Planungsrecht (Maß, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen) als auch die Gebietsprägung (Geschossigkeit, geschlossene Bauweise, Bebauungstiefe) bestimmen in einem historisch gewachsenen Innenstadtgebiet die zukünftige Entwicklung in diesem ausreichend. Darüber hinaus finden im Bestand selten An- und Ausbauten statt. Sind derartige Maßnahmen in größerem Umfang oder Neubauten beabsichtigt, ist eine Neuregelung des geltenden Planungsrechts zu prüfen.

II. 5. Denkmalschutz

Der Bebauungsplan 7-13Bc trägt den Belangen des Denkmalschutzes einschließlich Umgebungsschutz Rechnung: Die geänderten Gebietsarten schützen und stärken die 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 Gebiet berücksichtigt die Belange des Denkmalschutzes, indem die Villen aus der Gründerzeit entsprechend ihrer Funktion (Wohnen und Büros) genutzt werden dürfen.

II. 6. Weitere Abwägung

Der Bebauungsplan 7-13Bc 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 gemischte Baufläche M 2 dar, teilweise eine Wohnbaufläche W 1. 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 allgemeinen Wohngebietes bzw. Mischgebietes kann diesen Anforderungen eher Rechnung tragen als ein Kerngebiet, denn der Versiegelungsgrad dieser Nutzungen ist grundsätzlich geringer. Darüber hinaus erhalten möglicherweise zurückgehaltene Investitionen in die Freiflächengestaltung auf den wohn- und gemischt genutzten Grundstücken mit rechtlicher Sicherung 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 7-13Bc tragen den Darstellungen des Landschafts- und Artenschutzprogramms, wenn auch nur in geringem Umfang und Rahmen der rechtlichen Nutzungsänderung, Rechnung und wurden hieraus entwickelt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-13Bc 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 eine 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 mindestens leicht verbessern.

Begründet wird dies mit der deutlichen Reduzierung von 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 im Plangebiet nicht mehr 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 sind nicht neu geregelt worden, so dass diesbezüglich keine Auswirkungen zu prüfen waren.

Gegenüber zuvor geltendem Recht (Kerngebiet mit bis zu 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 Beschränkung auf gewerbliche Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind.

III. 2. Haushaltsmäßige Auswirkungen einschließlich Planungsschäden

Haushaltsmäßige 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 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 Plangebiet befindet sich ein großflächiger Einzelhandel sowie eine genehmigte „nicht kerngebietstypische“ Vergnügungsstätte. Nach Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bc genießen diese Nutzungen Bestandsschutz. Veränderungen werden nur bedingt zulässig sein. Dies lässt Nutzungsänderungen zu, die mit den erfolgten Genehmigungen vereinbar sind, jedoch keine Erweiterungen oder Ansiedlung anderer kerngebietstypischer Nutzungsarten. Die Ausübung der genehmigten Nutzungen wird jedoch durch die Änderung des Planungsrechts weder unmöglich gemacht noch wesentlich erschwert. Auch der Grundstückswert wird sich dadurch, dass diese Nutzung zukünftig nur noch Bestandsschutz 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.

Aufstellung des Bebauungsplanes 7-13Bc

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 B c, 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 wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten kann, erfolgte im Amtsblatt für Berlin vom 24. Juli 2009, 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 ging auch keine ein.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23. Dezember 2009 zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Von 30 angeschriebenen Behörden und Stellen haben 21 geantwortet, sieben haben Hinweise und Bedenken vorgetragen:

Zwei Leitungsverwaltungen verweisen auf Leitungen im öffentlichen Straßenland. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X informiert über das nicht abschließende Wissen über das Vorhandensein von Kampfmitteln. Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz weist auf die begrenzten Kapazitäten der Wasserbetriebe aufgrund von Sanierungsarbeiten hin. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Der Fachbereich Umwelt weist auf die unvollständige Aufzählung der Hauptverkehrsstraßen in der textlichen Festsetzung Nr. 1 hin. Die textliche Festsetzung wurde entsprechend ergänzt. Die Senatsverwaltung für Finanzen regt an, das Flurstück 126 in den Geltungsbereich mit aufzunehmen. Die Begründung wurde um Hinweise auf die unterschiedlichen Planungserfordernisse für das Flurstück 126 und die anderen Grundstücke ergänzt. Dem Hinweis konnte aus diesem Grund nicht gefolgt werden. Die Industrie und Handelskammer (IHK) erhebt Einwendungen gegen die Festsetzung der Grundstücke an der Courbierestraße sowie des Grundstücks mit dem Bowlingcenters als Allgemeines Wohngebiet und nicht als Mischgebiet. Da die vorhandenen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind sowie Gebäude- und Nutzungsstruktur dem Wohnen entsprechen, wird dem Vorschlag nicht gefolgt. Darüber hinaus sollen gemäß der IHK nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten an zentralen Standorten zumindest ausnahmsweise zulässig sein. Dies ist bereits durch textliche Festsetzung vorgesehen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Reduzierung des Geltungsbereichs

Mit Schreiben vom 28. April 2010 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanung über die geplante Geltungsbereichsreduzierung um das Grundstück Fuggerstraße 14 / Martin-Luther-Straße 9 unterrichtet. Bedenken wurden keine vorgetragen.

Das Bezirksamt hat am 1. Juni 2010 die Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 11. Juni 2010 im Amtsblatt für Berlin Nr. 23, Seite 881 bekannt gemacht.

Die Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 7-13Bc um das Grundstück Fuggerstraße 14 / Martin-Luther-Straße 9 trägt der hohen Lärm- und Luftbelastung Rechnung, der dieses Eckgrundstück an der Hauptverkehrsstraße Martin-Luther-Straße ausgesetzt ist. Aufgrund der offenen Bauweise auf dem nördlichen Grundstück ist eine Blockrandschließung zur Schaffung ruhiger Hofbereiche unrealistisch. Das Grundstück soll Kerngebiet bleiben.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet 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 und in zwei Berliner Tageszeitungen am 4. Juni 2010 fristgerecht bekannt gemacht.

Kein Bürger sah Bebauungsplan- und Begründungsentwurf ein. Stellungnahmen gingen auch keine ein.

Festsetzung

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

Der Bebauungsplan 7-13Bc 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 7-13Bc 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 7-13Bc als Rechtsverordnung beschlossen. Im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin vom 17. Dezember 2010, Nr. 31, Seite 546 wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bc 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 Fachbereichs Planen