

Stand: Verordnungserlass

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl 21 – 6142/ 7-13 Be

2011
2343

Begründung
gemäß § 9 Absatz 8 BauGB
zum Entwurf des **Bebauungsplanes 7-13Be**
für die Grundstücke An der Urania 7/17, Kleiststraße 9-12, 30-31, Martin-Luther-Straße 1/9,
12/20a, Fuggerstraße 14, 17/21 und Geisbergstraße 1-2 / Motzstraße 40
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

I. Planungsgegenstand

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Bebauungsplanverfahren zum 7-13Be ist im Zusammenhang mit den Verfahren zu den Bebauungsplänen 7-13Ba bis 7-13Bf aus dem Bebauungsplan 7-13B hervorgegangen. Alle Pläne haben die planungsrechtliche Neuordnung bzgl. der Art der baulichen Nutzung des Schöneberger Bereichs der City West zum Gegenstand. Sowohl die vorhandene Nutzungsstruktur als auch die gesamtstädtische Bedeutung des Bereichs sollte / soll planungsrechtlich gesichert und städtebaulich durch die Bebauungspläne 7-13Ba bis 7-13Be neu geregelt werden.

Veranlassung für das Bebauungsplanverfahren 7-13Be waren Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und kerngebietstypischen Nutzungen im Kerngebiet an der Martin-Luther-Straße (südlich Fuggerstraße), welche die planungsrechtliche Sicherung der hier prägenden Wohnnutzung notwendig machte.

Ein weiterer Anlass für das Bebauungsplanverfahren war die städtebaulich ungeordnete Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen im Plangebiet. Anträge und Bauvoranfragen für diese Nutzungen wurden zusätzlich zu den vorhandenen Nutzungen gestellt. Um die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten und Bordelle im Plangebiet auszuschließen bzw. zu steuern, insbesondere vor dem Hintergrund einiger Leerstände im Plangebiet, war die Änderung der verbindlichen Bauleitplanung städtebaulich geboten.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren 7-13Bf bereitete der Bezirk ein „Rahmenkonzept für die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg“ vor. Dieses soll die Beschränkung von Kerngebieten auf zentrale Bereiche sowie die räumliche Gliederung der Zulässigkeit der Vergnügungsstätten und Bordelle in Kern- und Mischgebieten vorsehen. Dieses Konzept liegt bis dato nur im Entwurf vor und wurde noch nicht durch die zuständigen Gremien beschlossen. Die mit dem Bebauungsplan 7-13Be angestrebten Änderungen gehen konform mit dem „Rahmenkonzept“. Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes am Rand des historisch gewachsenen und zweitwichtigsten Zentrums in Berlin sowie als Übergangsbereich zu Schöneberger Wohngebieten kommt dem Gebiet bzgl. Nutzungskonflikten und Verdrängungsgefahren eine besondere Bedeutung zu. Vergnügungsstätten und Bordelle sollen zukünftig nur ausnahmsweise und räumlich beschränkt zugelassen werden. Der Bebauungsplan 7-13Be soll die Ziele des Konzeptes grundstücksscharf umsetzen.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Straßenverkehrsflächen bedurften keiner Neuregelung.

Das Bebauungsplanverfahren war erforderlich, um die Belange der in reinen bzw. fast reinen Wohngebäuden Wohnenden vor den oben dargelegten Nutzungskonflikten zu schützen sowie um das städtebauliche Ziel des Rahmenkonzeptes planungsrechtlich umzusetzen.

Das Verfahren zum Bebauungsplan 7-13Be wurde auf der Grundlage von § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Dies war für die Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung ausreichend, wie im Weiterem dargelegt wird.

Der Bebauungsplan dient der kommunalen Innenentwicklung, in dem Wohnen südlich der Fuggerstraße bestandsorientiert gestärkt und geschützt wird. Ebenfalls der kommunalen Innenentwicklung dient der Erhalt und Schutz der Prägung des Plangebietes durch die vorhandenen hochwertigen zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur insbesondere vor Nutzungskonflikten und Verdrängung aufgrund von Störungen durch Vergnügungsstätten und Bordelle.

I. 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Be umfasst alle Schöneberger Grundstücke der City West östlich der Straße An der Urania und beidseitig der Martin-Luther-Straße, welche nach geltendem Recht Kerngebiet sind.

I. 3. Ausgangssituation

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 Absatz 1 Ziff. 2 LEP B-B (Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung)
- Grundsatz 4.8 Absatz 3 LEP B-B (Lage des Plangebietes im Bereich zwischen den beiden symbolhaft dargestellten städtischen Kernbereichen „Gebiet / Umfeld Kurfürstendamm / Tauentzienstraße“ und „Gebiet / Umfeld Potsdamer Straße“ gemäß Festlegungskarte 2 des LEP B-B)
- Grundsatz 4.8 Absatz 1 LEP B-B (Entwicklung großflächiger Einzelhandlungseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen gemäß Festlegungskarte 2 des LEP B-B)

Beurteilung: Die angezeigten Planungsziele lassen zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die den Bestand schützende Festsetzung von Wohn- und Mischbaufläche entspricht den Zielen 4.5 Absatz 1 Ziff. 2 LEP B-B.

Der Lage des Plangebietes in einem Bereich zwischen zwei symbolhaft dargestellten städtischen Kernbereichen gemäß LEP B-B wird aus Sicht der Gemeinsamen Landesplanung angemessen Rechnung getragen. Die im Plangebiet befindlichen Handelsbetriebe sowie die zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur wurde gesichert; neue großflächige Einzelhandlungseinrichtungen sind nicht geplant.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 - ABl. S. 2666, zuletzt geändert am 17. Februar 2011 (Abl. S. 438)– stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche M 1 bzw. M 2 dar und die Flächen südlich der Fuggerstraße als Wohnbaufläche W 1. Die Bildungseinrichtung „Urania Berlin e.V.“ wird durch das Symbol „Kultur“ zusätzlich gekennzeichnet.

Die geplante Sicherung der Flächen nördlich der Fuggerstraße als Kerngebiet ist aus den Darstellungen der Mischbauflächen M 1 und M 2 gemäß Entwicklungsgrundsatz grundsätzlich (Regefall) entwickelbar. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dem Bestand Rechnung.

Entsprechendes gilt für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes aus einer Wohnbaufläche.

Aber auch die Entwicklung eines ca. 0,9 ha großen Kerngebietes mit Sicherung eines Mindestwohnanteils von 60 % der Geschossfläche ist aus einer Wohnbaufläche mit dem Entwicklungsgrundsatz gemäß den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan (AV-FNP) vereinbar.

3.2.2 Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro 2006)

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro 2006) stellt das Plangebiet 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 Plangebiet zu den Vorranggebieten Luftreinhaltung und Klimaschutz. Gemäß dem Plan „Erholung und Freiraumnutzung“ ist das Plangebiet Teil der Wohnquartiere mit der 2. bzw. 3. Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Bzgl. des Landschaftsbildes sind Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich als Entwicklungsziele genannt. Alle Ziele sind im Rahmen des Bebauungsplanes umsetzbar.

3.2.3 Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (beschlossen am 12. April 2011) und Leitlinien für die City West

Gemäß dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 gehört der Teil des Plangebietes nördlich der Fuggerstraße zum Zentrumsbereich „Zoo- Kurfürstendamm, Tauentzienstraße“. Der städtebauliche Handlungsbedarf wird als mittel eingestuft, der Handlungsbedarf bzgl. Einzelhandel als gering. Teilweise gehört das Plangebiet zum zentrentragenden Stadtraum.

Der gleiche Bereich ist auch Gegenstand der Neuplanung im Rahmen der City West. Konkrete Ziele wurden jedoch nicht formuliert.

3.2.4 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) - Schöneberg Nord - wurde im Mai 2005 vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beschlossen. Das Nutzungskonzept enthält folgende Darstellungen für das Plangebiet nördlich der Fuggerstraße: Kerngebiet; für das Plangebiet südlich der Fuggerstraße: Wohnen W 1. Blockbezogene Obergrenzen der Geschossflächenzahlen sind ebenfalls dargestellt. Sie liegen zwischen 2,7 und 3,5.

Bzgl. der Entwickelbarkeit der geplanten Gebietsarten wird auf die Ausführungen zum Flächennutzungsplan verwiesen.

3. 3 Informelle Planung: Planwerk Innere Stadt

Das Verfahren zum Bebauungsplan 7-13Be wird durch den Senatsbeschluss vom Mai 1999 zum "Planwerk Innere Stadt" (Fortschreibung November 2010) indirekt berührt, da die Straße An der Urania sowie die Fugger- /Martin-Luther-Straße durch bauliche Ergänzungen räumlich neu gefasst werden sollen.

Der Senatsbeschluss steht dem Bebauungsplane 7-13Be 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 kann der Bebauungsplan 7-13Be hierauf nicht Bezug nehmen. Ein Widerspruch ist darüber hinaus nicht erkennbar.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im Bereich des Bebauungsplanes 7-13Be gelten zwei Bebauungspläne (XI-39 und XI-18). Der Text-Bebauungsplan XI-A kommt nicht in Verbindung mit dem Bebauungsplan XI-39 zum Tragen, wie im weiteren ausgeführt wird. Da der Bebauungsplan 7-13Be nur die Art der baulichen Nutzung ändern soll, werden die geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise, zur Straßenverkehrsfläche, Stellplätzen sowie zu Pflanzbindungen mit Festsetzung des 7-13B e weitergelten.

XI-39 (festgesetzt am 21. März 1961)

Der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für einen Bauabschnitt der Straße An der Urania als neue Verbindungsstraße. Die angrenzenden Blockteiflächen, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Be liegen, sind als Kerngebiet gemäß Bauordnung Berlin 1958 festgesetzt.

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 Bebauungsplanes 7-13Be) und wurden im Jahre

1990 im Rahmen des Urteils für den ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wegen Funktionslosigkeit als außer Kraft gesetzt erklärt. Somit kommt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-39 auch nicht der Bebauungsplan XI-A zum Tragen.

XI-18 (festgesetzt am 31. Mai 1972)

Der Bebauungsplan XI-18 setzt die Grundstücke Fuggerstraße 17/21, Martin-Luther-Straße 12/20 a, Motzstraße 40, Geisbergstraße 1-2 als Kerngebiet fest. Bei den Grundstücken Fuggerstraße 17/21 und Martin-Luther-Straße 12/18 erfolgte die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch reine Baukörperausweisung in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse: ein bzw. vier bis acht Vollgeschosse. Hieraus ergeben sich folgende Nutzungsmaße: Fuggerstraße 17/ Martin-Luther-Straße 12: GRZ von 0,58 und GFZ von 3,0; Fuggerstraße 19: GRZ 0,25 und GFZ 1,8; Fuggerstraße 21/ Martin-Luther-Straße 14/18: GRZ 0,44 und GFZ 1,4. Bis auf das Grundstück Fuggerstraße 19 entspricht der Gebäudebestand den geltenden Festsetzungen. Die Bebauung auf dem Grundstück Nummer 19 stammt aus der Gründerzeit. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Grundstücke Martin-Luther-Straße 20 / 20 a, Motzstraße 40 / Geisbergstraße 1-2 sind bis zu acht Vollgeschosse in Verbindung mit einer Geschossflächenzahl von 2,0 zulässig. Die Überschreitung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bis zehn bei Einhaltung der zulässigen Geschossflächenzahl ist auf den genannten Grundstücken möglich.

Darüber hinaus wurden Flächen als zweigeschossige Stellplatzflächen bzw. als nicht überbaubare Grundstücksflächen, für welche Pflanzbindungen gelten, gesichert.

3.5 Bestand im Plangebiet

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebiets stellt den östlichen Rand der City West dar. Geprägt ist dieser Bereich durch die „Urania Berlin e.V.“, als kulturelle Einrichtung mit ausgeprägter gesamtstädtischer Bedeutung, durch Geschäfts- und Verwaltungsbauten, durch ein Parkhaus sowie durch ein Hotel. Einige Gebäudeteile stehen leer. Die Bebauung weist keine einheitliche städtebauliche Struktur auf. Einzig in der Kleiststraße wurde das Prinzip der Blockrandbebauung verfolgt. Im nördlichen Teil des Plangebietes stehen nur Bauten aus der Nachkriegszeit mit ein bis acht Vollgeschossen sowie das 18-geschossige, sogenannte Phillips-Hochhaus. Das Grundstück Martin-Luther-Straße 9 / Fuggerstraße 14 ist unbebaut und wird durch einen Autohandel genutzt.

Der Planbereich südlich der Fuggerstraße ist nicht mehr Teil des City West-Gebietes. Er zeichnet sich durch vier- bis achtgeschossige Neubauten in Blockrandbebauung aus. Ein Gebäude stammt noch aus der Gründerzeit. Es überwiegt die Wohnnutzung, nur vereinzelt finden sich gewerbliche (freiberufliche) Nutzungen oberhalb des Erdgeschosses. Aufgrund der jahrzehntelangen Festsetzung als Kerngebiet haben sich neben mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen (Gaststätte, Läden) auch Vergnügungsstätten, ein Bordell sowie Handel mit überörtlichem Einzugsbereich angesiedelt.

Die nicht überbauten Flächen im gesamten Plangebiet sind überwiegend versiegelt bzw. durch Tiefgaragen unterbaut. Nur in Teilen sind die Flächen oberhalb der Tiefgaragen begrünt.

3.6 Baudenkmale in der Umgebung des Bebauungsplangebietes:

An der Urania 20/22 Dorlandhaus, 1964-66, Gutbrod, Kiess, Schwaderer
Courbièrestraße 6, Mietshaus, 1885-86

Fuggerstraße 23, Sanatorium Hygieia, 1908, Berger und Liepe

Fuggerstraße 25, Dienst –und Wohngebäude der ehemaligen Gasanstalt, 1900

Im Bebauungsplangebiet, im Bereich der Gebäude Martin-Luther-Straße 14 / 18 befindet sich eine archäologische Fundstelle. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit alle Bodeneingriffe im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege abzustimmen.

3. 7 Eigentumsverhältnisse:

Sämtliche Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum.

3. 8 Räumliche Umgebung und Einbindung

Westlich des Bebauungsplangebietes, entlang der Kleiststraße bzw. An der Urania, setzt sich die City West mit zentralen Einrichtungen fort. Die übrige Umgebung des Plangebietes ist durch heterogene Misch- und Wohnnutzungen sowie Gemeinbedarfeinrichtungen geprägt.

Das Gebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (U-Bahn und Bus).

Die Straßenzüge Tauentzienstraße / Kleiststraße und 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 begrenzt zu bezeichnen. Auf den Privatgrundstücken befinden sich jedoch ober- und unterirdische Stellplatzmöglichkeiten.

In der Geisbergstraße, benachbart zum Bebauungsplangebiet, ist eine Schule.

Der Viktoria-Luise-Platz bietet als öffentliche Freifläche Aufenthaltsqualitäten. Öffentliche Grün- und Freiflächen befinden sich in räumlicher Nähe und sind teilweise fußläufig erreichbar (Grünzug am Landwehrkanal, Tiergarten). Direkt südlich des Plangebietes wurde ein Spielplatz angelegt.

3. 9 Altlasten

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

II. Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

II. 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und beschleunigtes Verfahren

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 damals aktuellen Flächennutzungsplänen ausgewiesen bzw. festgesetzt.

Bereits im Jahre 1991 wurde mit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XI-B8 für Teile des Plangebietes das planerische Ziel, nämlich zentrale Nutzungen rund um den Wittenbergplatz bestandsorientiert zu sichern, aber auch die ausgewogene Nutzungsmischung (u.a. Wohnen, Büros, Handel) an weniger zentralen Bereichen zu erhalten, verfolgt, jedoch entsprechend der Darstellung des damals aktuellen Flächennutzungsplanes im Rahmen von Kerngebietsausweisungen.

Im Jahre 2000 wurden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an den Bestand angepasst, indem gemischte Bauflächen M 1 in M 2-Flächen, außerhalb des Bebauungsplangebietes, auch Wohnbauflächen, umgewandelt wurden. Auf Bezirksebene sind seit diesem Zeitpunkt, zur Stärkung der zentralen Nutzungen, Kerngebiete auf die Bereiche zu beschränken, welche weiterhin zentrale Nutzungen aufnehmen sollen. Die anderen Bereiche sind folglich bestandsorientiert als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet zu sichern.

Vor dem Hintergrund dieser Flächennutzungsplanänderung war es geboten das Bebauungsplanverfahren XI-B8 einzustellen und neue Bebauungspläne, die Bebauungspläne 7-13B und XI-18-2 aufzustellen. Der Bebauungsplan 7-13Be ist aus den Bebauungsplänen XI-18-2 und 7-13B hervorgegangen und verfolgt die ursprünglichen Ziele für die in Rede stehenden Grundstücke weiter.

Das Verfahren zum Bebauungsplan 7-13Be wurde als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt:

Aufgrund der angestrebten Änderung der Gebietsart von Kerngebiet in allgemeines Wohngebiet für zwei Grundstücke, welche die Grundzüge der Planung berührt, kam die Durchführung des Verfahrens zum Bebauungsplan 7-13Be als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht in Frage.

Der Bebauungsplan 7-13Be dient der kommunalen Innenentwicklung. Somit ist die Durchführung als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB möglich. Das Ziel der Innenentwicklung liegt dem Städtebaurecht wie eine Leitvorstellung zugrunde. Eine Siedlungsentwicklung 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.

Der Bebauungsplan 7-13Be hatte, neben der Bestätigung der Gebietsart Kerngebiet, für die meisten Grundstücke auch die Änderung der Gebietsart von einer eher umweltbelastenden Kerngebietsausweisung in eine bestandsorientierte, eher umweltentlastende Wohngebietsausweisung bzw. Sicherung eines Anteils der Geschossfläche für Wohnen zum Ziel. Insbesondere diese Zielsetzung dient der Innenentwicklung. Somit war die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ohne Umweltprüfung rechtlich begründet. Zusätzlich wurde auf Kerngebietsgrundstücken südlich der Fuggerstraße ein Mindestanteil an Wohnraum gesichert. Damit einhergehend werden die Wohn- und Wohnumfeldbedingungen verbessert, wenn auch eher langfristig. Einem Wegzug der Bewohner, eine Verödung der Innenstadt sowie der innenstadtnahen Bereiche wird auf zwei Grundstücken entgegengesteuert. Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens wird ebenfalls vermieden.

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

Gemäß § 13 a Absatz 1 Nummer 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Absatz 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 7-13Be, welcher Nutzungskonflikte zwischen vorhandenem Wohnen, Gewerbe und störendem Gewerbe ausschließt, erfüllt die o.g. Kriterien. Mit der Anpassung des Planungsrechts an vorhandene Nutzungsstrukturen auf den in Rede stehenden Grundstücken 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 7-13Be aufgestellt, die sich kumulierend gemäß § 13 a Absatz 1 Nummer 1 BauGB hätten auswirken können. Ein Maß der baulichen Nutzung wurde nicht festgesetzt, da das weiterhin geltende Recht ausreichend ist, um diesbezüglich die städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Folglich kam es auch zu keiner Kumulation untereinander oder mit anderen § 13a-Bebauungsplänen (auch nicht mit den zuvor festgesetzten Bebauungsplänen 7-13Ba bis 7-13Bc).

Der Bebauungsplan 7-13Be begründet darüber hinaus aufgrund der rechtlichen Bestätigung eines Kerngebietes bzw. der Neufestsetzung eines allgemeinen Wohngebietes keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben (vgl. § 13 a Absatz 1 Satz 4 BauGB). Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter lagen nicht vor (vgl. § 13 a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

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

Die Umweltbelange gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 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.

II. 2. Intention des Planes

Ziel des Bebauungsplans 7-13 Be ist es, die vorhandene kerngebietstypische Nutzung und Nutzungsvielfalt zu bestätigen und entsprechend der gesamtstädtischen Bedeutung des Plangebietes als Teil der City West weiterzuentwickeln. Negative Imageverluste, Verdrängungen und Preissteigerungen durch Vergnügungszentren und Bordelle sollen verhindert werden.

Die Entwicklung zu einem Vergnügungszentrum soll verhindert werden. Nutzungskonflikte sollen vermieden werden.

Weiteres zentrales Ziel war es, das vorhandene Wohnen im südlichen Teil des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern bzw. zu schützen. Verdrängungen und Nutzungskonflikte werden eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden.

II. 3. Begründung und Abwägung der Bebauungsplanfestsetzungen

Allgemeines Wohngebiet

Die Grundstücke Martin-Luther-Straße 20 / 20a, Motzstraße 40 und Geisbergstraße 1-2 wurden bestandsorientiert als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Darstellung der Grundstücke als Wohnbaufläche W 1 gemäß dem Flächennutzungsplan.

Entgegen der Festsetzung der Grundstücke als Kerngebiet wurden Wohnbauten genehmigt und errichtet, welche nur in der Martin-Luther-Straße über Ladenlokale verfügen. Weder eine kerngebietstypische noch eine mischgebietstypische Nutzung hat sich in den Ladenlokalen bzw. in den oberen Geschossen angesiedelt.

Einer bestandsorientierten Sicherung der Grundstücke als allgemeines Wohngebiet stand somit nichts entgegen. Die Festsetzung wird den Belangen der benachbarten Schule Rechnung tragen, da Nutzungskonflikte für die Zukunft rechtlich ausgeschlossen sind.

Mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Be grenzt allgemeines Wohngebiet an Grundstücke, die Kerngebiet bleiben. Auch wenn auf diesen Kerngebietsgrundstücken ein hoher Wohnanteil rechtlich gesichert werden soll, bleiben kerngebietstypische gewerbliche Nutzungen zulässig. Hieraus ergeben sich jedoch keine (neuen) Konflikte, was sich teilweise aus der Baukörperstellung 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.

Die Freiflächen des allgemeinen Wohngebietes sind überwiegend gärtnerisch angelegt und verfügen über Kinderspielbereiche. Diese Flächen sind über die planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan XI-18 und auch auf der Grundlage von § 8 Bauordnung Berlin gesichert.

Die zweigeschossige Stellplatzanlage, welche planungsrechtlich im Bebauungsplan XI-18 als zu bepflanzende Freifläche festgesetzt ist, genießt Bestandsschutz. Bereits zum Zeitpunkt der Genehmigung dieser Anlage wurden die Ziele des XI-18 nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan XI-18 setzt keine Stellplatzanlage fest.

Verkehrliche Belastungen

Die Gebäude auf den Grundstücken Martin-Luther-Straße 20 / 20a, Motzstraße 40 und Geisbergstraße 1-2 sind teilweise den verkehrlichen Emissionen der Martin-Luther-Straße ausgesetzt.

Das tägliche Verkehrsaufkommen liegt gemäß der aktuellen Verkehrszählung (Umweltatlas, 2005) pro 24 Stunden täglich bei 40.001 bis 50.000 Kfz (incl. LKW und Motorräder). Gemäß Umweltatlas (FIS-Broker Sachdatenanzeige Straßenverkehrslärm) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung liegen die Lärmwerte (mittlerer Gesamtmittelungspegel an der Bebauung) an der Martin-Luther-Straße tags zwischen 70 und 75 dB (A) und nachts zwischen 65 und 70 dB (A).

Es ist erkennbar, dass Gebäude bzw. Gebäudeteile, die von der Martin-Luther-Straße zurückgesetzt bzw. in der Motz- und Geisbergstraße 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).

Die Gesundheitsgefährdungsgrenze ist somit für die Häuser Martin-Luther-Straße 20 / 20a überwiegend nur zur ruhigen Hofseite hin eingehalten.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist auch die verkehrliche Luftbelastung als sehr hoch eingestuft worden (vgl. SenStadt, Umweltatlas, Verkehrsbedingte Luftbelastung). Der *Luftaustausch* ist im Plangebiet überwiegend 9 bis unter 19 Mal pro Stunde für Innenstadtgebiete als gut zu beurteilen (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 bis deutlich verbessert (Umweltatlas).

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

Die vorhandenen sensiblen Nutzungen sind trotz dieser Vorbelastungen sowie jahrzehntelanger Festsetzung als Kerngebiet ansässig. Passive Schallschutzmaßnahmen durch den Eigentümer, z.B. Schallschutzfenster, sowie günstige Raumaufteilungen, die auch von der Straße abgewandte Aufenthaltsräume ermöglichen, sind zu unterstellen. In diesem Zusammenhang wird auf die textliche Festsetzung Nummer 1 (vgl. weiter unten) verwiesen.

Die verkehrliche Vorbelastung kann planungsrechtlich nicht geändert werden. Eine Verbesserung der durch Verkehr vorbelasteten Situation für die Bewohner an der Martin-Luther-Straße ist planungsrechtlich direkt nicht möglich. Einzig die Anpassung der Gebietsart an die Nutzung im Bestand kann die Belange der im Gebiet Wohnenden rechtlich berücksichtigen: Die Ansiedlung und Expansion von zusätzlichen gewerblichen und verkehrlichen Emissionen auf den in Rede stehenden Grundstücken wurde neu geregelt. Es sind keine emittierenden kerngebietstypischen Nutzungen mehr zulässig sein.

Die hohen verkehrlichen Emissionen der Martin-Luther-Straße standen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht entgegen, da es sich um eine den Bestand bestärkende Festsetzung handelte sowie die Grundstücke über ruhige Blockinnenbereiche verfügen.

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

Kerngebiet

Die Grundstücke im Plangebiet nördlich der Fuggerstraße wurden bestandsorientiert als Kerngebiet bestätigt. Diese Gebietsart entspricht der generalisierten FNP-Darstellung des Plangebietes als Gemischte Baufläche M1 bzw. M 2 und wurde dementsprechend aus dieser entwickelt. Das Kerngebiet im Bebauungsplan 7-13Be nördlich der Fuggerstraße ist, gemäß dem Stadtentwicklungsplan als Teil des Zentrumsbereichs der City West zu betrachten. (Die Flächen sind auch gemäß den vom Berliner Senat beschlossenen „Leitlinien für die City West“ Bestandteil und gehören als Rand zum „aktiven Stadtzentrum“.)

Innerhalb des Zentrenkernbereichs konzentrieren sich Handelsbetriebe analog zu den Darstellungen der Einzelhandelskonzentration im Flächennutzungsplan an Tauentzienstraße / Wittenbergplatz und zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und Kultur an der Kleiststraße / Martin-Luther-Straße. Dem Symbol für Kultur im Flächennutzungsplan am Standort der „Urania“ wurde ebenfalls mit der Festsetzung eines Kerngebietes entsprochen. Auch die vorhandene Nutzungs- und Gebäudestruktur entspricht dem eines innerstädtischen Kerngebietes.

Die Grundstücke südlich der Fuggerstraße sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W 1 dargestellt. Sie zeichnen sich auch gemäß der FNP-Darstellung durch eine prägende Wohnnutzung sowie überwiegend durch mit dem Wohnen verträglichem Gewerbe aus. Aufgrund der Ansiedlung von kerngebietstypischen Nutzungen ist jedoch eine Ausweisung als Wohn- bzw. Mischgebiet, trotz des hohen Wohnanteils, rechtlich nicht möglich. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wurde die im Bebauungsplan XI-18 gesicherte Gebietsart Kerngebiet bestätigt. Gleichzeitig wurde durch textliche Festsetzung ein Mindestwohnanteil pro Geschossfläche gesichert. Dies trägt den Belangen der im Gebiet wohnenden Schöneberger Rechnung. Eine Entwickelbarkeit eines ca. 0,9 ha großen Kerngebietes mit einem zwingenden Wohnanteil von 60 % der zulässigen Geschossfläche ist aus den Darstellungen einer Wohnbaufläche somit gegeben. Dies ergibt sich aus dem Entwicklungsgrundsatz der AV-Flächennutzungsplan: die Fläche ist deutlich unter 3 ha; die prozentuale Nutzungsmischung wird dem eines Mischgebietes entsprechen, jedoch auch kerngebietstypische Nutzungen zulassen; die Festsetzung trägt dem Bestand Rechnung.

Der Bebauungsplan 7-13Be verfolgt keine Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Gleichwohl ist großflächiger Einzelhandel in Kerngebieten allgemein zulässig. Dies ist mit den Ausführungsvorschriften über großflächigen Einzelhandel auch für die Kerngebietsflächen des Plangebietes vereinbar, da sie zur Innenstadt gehören, teilweise gemäß Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen M1 dargestellt sind sowie aufgrund der jahrzehntelangen Festsetzung als Kerngebiet. Über zuvor geltendes Recht hinaus wurde kein neues Kerngebiet festgesetzt, sondern es wurde nur geltendes Recht (neben ergänzenden Regelungen) bestätigt wer-

den. Mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Be wurde die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel nur für die Grundstücke südlich der Fuggerstraße eingeschränkt. Denn südlich der Fuggerstraße sind mindestens 60 % der Geschossfläche dem Wohnen vorbehalten. Dies entspricht den Zielen der o.g. Ausführungsvorschrift, denn analog zu den bereits festgesetzten Bebauungsplänen 7-13Ba bis 7-13Bc wurde der Bebauungsplan 7-13Be an die Ziele des Flächennutzungsplanes angepasst.

Die vorhandenen Gebäude mit ihrer genehmigten Nutzungsstruktur (Wohnen, Büros, Kultur, kleine Ladeneinheiten) sowie das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise (für die Grundstücke südlich der Fuggerstraße) stehen grundsätzlich einer Umnutzung für einen großflächigen Einzelhandel entgegen.

Besondere städtebauliche Gründe für den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, auch südlich der Fuggerstraße, liegen jedoch für das Plangebiet nicht vor.

Baunutzungsverordnung 1990

Die Bestätigung des Kerngebietes hat eine Überleitung der Rechtsgrundlage von der Bauordnung 1958 bzw. Baunutzungsverordnung 1968 auf die Baunutzungsverordnung von 1990 zur Folge. Hieraus ergab sich eine Vereinheitlichung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet. Es war weder städtebaulich begründet, noch begründbar, warum einzelne Nutzungen auf einem Grundstück zulässig waren, auf dem Nachbargrundstück jedoch nicht. Eine Vereinheitlichung der Rechtsgrundlage war somit zwingend geboten.

Darüber hinaus wurde weder durch die Bauordnung 1958 noch durch die BauNVO 1968 den Ansprüchen an ein „modernes“ Kerngebiet Rechnung getragen, denn die Zweckbestimmungen von bzw. die Ansprüche an Kerngebiete hatten sich innerhalb der letzten 50 Jahre teilweise grundlegend geändert. Betroffen waren hiervon kulturelle Einrichtungen, Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Parkhäuser und Tankstellen. Diese Nutzungen waren nach geltendem Recht nicht bzw. nur ausnahmsweise zulässig. Tatsächlich hatten sich diese Nutzung jedoch teilweise angesiedelt und gehören zu „modernen“ Kerngebieten. Städtebauliche Gründe, warum diese Nutzungen nicht zulässig waren bzw. sein sollten, waren nicht erkennbar.

Textliche Festsetzungen bzgl. Wohnen

Die Grundstücke Fuggerstraße 17/21 und Martin-Luther-Straße 12/18 werden überwiegend bewohnt. Teilweise findet man in den Geschossen eingestreut Räume für freie Berufe. Die Erdgeschosse werden gewerblich genutzt. Aufgrund der jahrzehntelangen Festsetzung der Grundstücke als Kerngebiet hatten sich auch kerngebietstypische Nutzungen angesiedelt. Neben einem großflächigen Discounter, einem Oberbekleidungsgeschäft mit überörtlichem Einzugsgebiet sind dies insbesondere vielfältige Vergnügungsstätten und ein Bordell. Vor diesem Hintergrund war eine planungsrechtliche Sicherung der Grundstücke als Wohngebiet, entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes, oder als Mischgebiet nicht möglich.

Um sowohl den öffentlichen Belangen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, den Belangen der kerngebietstypischen Nutzungen als auch der Bewohner Rechnung zu tragen, wurde die vorhandene Wohnnutzung innerhalb der Kerngebietsausweisung bestätigt und gesichert.

Dies erfolgte durch die textliche Festsetzung Nummer 2 „Im Kerngebiet sind auf den Grundstücken Fuggerstraße 17/21 und Martin-Luther-Straße 12/18 mindestens 60 vom Hundert der gemäß dem Bebauungsplan XI-18 zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.“

Diese textliche Festsetzung gilt in Verbindung mit dem festgesetzten Bebauungsplan XI-18, welcher das Maß der baulichen Nutzung abschließend regelt (überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse; die sich hieraus ergebende Geschossflächenzahl liegt bei 1,4 bis 1,8 und auf dem Eckgrundstück bei 3,0). Diese Festsetzungen gelten nach Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Be unverändert weiter. Insofern war es nicht erforderlich, im Bebauungsplan 7-13Be das geltende Maß der baulichen Nutzung erneut festzusetzen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass auf zwei Grundstücken (Fuggerstraße 17 und 21 und Martin-Luther-Straße 12/18) der Gebäudebestand dem geltenden Planungsrecht entspricht. Auf dem Grundstück Fuggerstraße 19 liegt das Nutzungsmaß im Bestand über dem festgesetzten. Hieraus ergaben sich jedoch keine Widersprüche. Für die

Geschossfläche, die über dem festgesetzten Nutzungsmaß und außerhalb der überbaubaren liegt, gilt der Bestandsschutz. Da Nutzungsänderungen für die rückwärtigen Gebäudeteile aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes XI-18 nur im Rahmen von Befreiungen möglich sind, kann die textliche Festsetzung Nummer 2 indirekt zur Anwendung kommen.

Die besonderen städtebaulichen Gründe, die diese Regelung rechtfertigen, ergaben sich aus der vorhandenen prägenden Wohnnutzung sowie den sensiblen Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen auf den Nachbargrundstücken. Aber auch der Gebäudebestand, überwiegend bauordnungsrechtlich genehmigte Wohnbauten mit nur vereinzelt gewerblichen Einheiten oberhalb des Erdgeschosses, bestätigten diesen Umstand. Die Gebäudestruktur schließt somit eine Entwicklung zu einem „reinen“ Kerngebiet für Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur aus. Gemäß den gesamtstädtischen Zielen (Flächennutzungsplan) ist eine Entwicklung der in Rede stehenden Fläche zu einem Kerngebiet südlich der Fuggerstraße auch nicht gewünscht.

Die in Rede stehenden Grundstücke sind Teil eines großen zusammenhängenden Kerngebietes (rund um den Wittenbergplatz und im Nachbarbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf), welches sich entlang der Tauentzienstraße, Wittenbergplatz, Kleiststraße, An der Urania bis zur Martin-Luther-Straße erstreckt. Für dieses große Kerngebiet bleibt seine Zweckbestimmung gemäß § 7 Absatz 1 BauNVO erhalten. Dies gilt auch, wenn durch die textliche Festsetzung Nummer 2 ein Teil des Kerngebietes nicht mehr der vorwiegenden Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur dient (§ 7 Absatz 4 Satz 2 BauNVO).

Die textliche Festsetzung zum Erhalt und zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung schränkt aufgrund des Rücksichtnahmegebotes die Belange des kerngebietstypischen Gewerbes für die in Rede stehenden Grundstücke ein. Aufgrund der sensiblen Umgebung, Schule und Wohnen auf den Nachbargrundstücken bestand bereits jetzt ein Rücksichtnahmegebot für die Umgebung. Betroffen sind darüber hinaus nur emittierende Nutzungen und somit ein kleiner Teil der kerngebietstypischen Nutzungen.

Das vorhandene Wohnen war gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes XI-18 nur ausnahmsweise zulässig. Der Bestand lag / liegt somit um ein Vielfaches höher, als das was im Rahmen einer Ausnahme hätte zugelassen werden dürfen. Fast alle Bauten wurden während des Verfahrens zum Bebauungsplan XI-18 errichtet.

Vor dem Hintergrund des Gebäude- und Nutzungsbestandes sowie der Genehmigungen (zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung oder im Rahmen späterer Nutzungsänderungen) ist eine Erschwernis der wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke durch Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Be nicht erkennbar gewesen. Darüber hinaus lässt die Regelung über die Geschossfläche ausreichend Entwicklungsspielraum. Vorhandene gewerbliche Nutzungen in unterschiedlichen Geschossen und Gebäudeteilen bleiben zulässig bzw. können sich weiterentwickeln. Weitere Nutzungen können sich bis zu 40 % der Geschossfläche ansiedeln. Die Regelung über die Geschossfläche gemäß § 7 Absatz 4 Nummer 2 BauNVO trägt den Belangen der Wirtschaft somit eher Rechnung als eine Regelung über Geschosse gemäß Nummer 1.

Darüber hinaus lässt die Sicherung des Wohnens über einen prozentualen Anteil der Geschossfläche die Nutzung ruhigerer Gebäude bzw. Gebäudeteile für Wohnen zu (z.B. in der ruhigeren Fuggerstraße, in Seitenflügel- und Quergebäude sowie in zum Blockinnenbereich hin orientierte Wohnungen).

Trotz des im Rahmen der Baugenehmigung realisierten hohen Wohnanteils auf den in Rede stehenden Grundstücken sind die Freiflächen der Grundstücke überwiegend versiegelt bzw. unterbaut. Dies entspricht überwiegend den Festsetzungen des Bebauungsplanes XI-18 bzw. dem Gebäudebestand auf dem in der Gründerzeit bebauten Grundstück Fuggerstraße 19.

Die begrünten Freiflächen bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes XI-18 sowie auf der Grundlage von § 8 Bauordnung Berlin gesichert.

Die vorhandenen und im Bebauungsplan XI-18 gesicherten Stellplatzanlagen genießen Bestandsschutz. Der Bebauungsplan 7-13Be musste diese Anlagen nicht zusätzlich bestätigen.

Verkehrliche Belastungen für das Wohnen und Arbeiten im Kerngebiet

Fast alle Grundstücke sind durch die verkehrlichen Emissionen an den Straßen An der Urania, Martin-Luther-Straße und Kleiststraße ausgesetzt.

Das tägliche Verkehrsaufkommen liegt gemäß der aktuellen Verkehrszählung (Umweltatlas, 2005) pro 24 Stunden in der Martin-Luther-Straße täglich bei 40.001 bis 50.000 Kfz, An der Urania 50.001 bis 60.000 Kfz und in der Kleiststraße 20.001 bis 30.000 (incl. LKW und Motorräder). Gemäß Umweltatlas (FIS-Broker Sachdatenanzeige Straßenverkehrslärm) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung liegen die Lärmwerte (mittlerer Gesamtmittelungspegel an der Bebauung) an dem Straßenabschnitt der Martin-Luther-Straße südlich der Fuggerstraße tags zwischen 70 und 75 dB (A) und nachts zwischen 65 und 70 dB (A). An den übrigen Abschnitten der Hauptverkehrsstraßen im Bebauungsplangebiet liegen die Mittelungspegel durchschnittlich (sowohl tags als auch nachts) um 5 bis 10 dB (A) niedriger.

Es ist erkennbar, dass Gebäude bzw. Gebäudeteile, die von den Hauptverkehrsstraßen zurückgesetzt bzw. in der Fuggerstraße und Kalckreuthstraße stehen, deutlich geringer durch den Verkehrslärm belastet sind.

Für einen Vergleich wird der Grenzwert der 16. BImSchV für Kern- und Mischgebiete dargelegt: tags 64 dB(A), nachts 54dB(A).

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 im geplanten Kerngebiet überwiegend eingehalten. Nur für die Wohn- und gewerblichen Nutzungen an der Martin-Luther-Straße (südlich Fuggerstraße) werden die Gesundheitsgefährdungswerte nur zur ruhigen Hofseite hin eingehalten.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist auch die verkehrliche Luftbelastung als sehr hoch belastet eingestuft worden (vgl. SenStadt, Umweltatlas, Verkehrsbedingte Luftbelastung). Der *Luftaustausch* ist im Plangebiet überwiegend 13 bis unter 19 Mal pro Stunde für Innenstadtgebiete als gut einzustufen (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 bis deutlich verbessert (Umweltatlas).

Die im auf den in Rede stehenden Grundstücken lebenden und arbeitenden Menschen sind somit verschiedenen Emissionen ausgesetzt, wobei eine Verbesserung bzgl. der Luftqualität verzeichnet werden konnte.

Die vorhandenen sensiblen Nutzungen sind trotz dieser Vorbelastungen sowie jahrzehntelanger Festsetzung als Kerngebiet ansässig. Passive Schallschutzmaßnahmen durch den Eigentümer, z.B. Schallschutzfenster, sowie günstige Raumaufteilungen, die auch von der Straße abgewandte Aufenthaltsräume ermöglichen, sind zu unterstellen. In diesem Zusammenhang wird auf die textliche Festsetzung Nummer 1 (vgl. weiter unten) verwiesen.

Die verkehrliche Vorbelastung kann planungsrechtlich nicht geändert werden. Eine Verbesserung der durch Verkehr vorbelasteten Situation für die Bewohner und Arbeitnehmer ist planungsrechtlich direkt nicht möglich.

Die hohen verkehrlichen Emissionen der Martin-Luther-Straße stehen der Festsetzung eines Mindestwohnanteils nicht entgegen, da es sich um eine den Bestand bestärkende und weitere Nutzungskonflikte und Störungen mindernde Festsetzung handelt sowie die Grundstücke über ruhige Blockinnenbereiche verfügen.

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

Textliche Festsetzungen bzgl. Vergnügungsstätten und Bordellen

Durch die textliche Festsetzungen Nummer 3 wurde die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen eingeschränkt:

„Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe nur ausnahmsweise im ersten und zweiten Vollgeschoss zulässig.“

Vergnügungsstätten im städtebaulich Sinn sind gewerbliche Nutzungen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und / oder Geselligkeitstribs einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen. Beispiel-

haft seien genannt: Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Striptease-Lokale usw.), Diskotheken, Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos) und Wettbüros.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind Prostitutionseinrichtungen die sich nach Größe und Ausprägung unterscheiden. Bordelle sind größere Einrichtungen und Lauffhäuser. Unter bordellartige Betriebe fallen von der Anzahl der Prostituierten her kleinere Einrichtungen, wie Erotik-Massagesalons, erotische Modellwohnungen, Sauna-Clubs, FKK-Clubs sowie Wohnungsbordelle, Terminwohnungen.

Städtebauliche Erforderlichkeit der textlichen Festsetzung:

Das Kerngebiet nördlich der Fuggerstraße soll als Teil der City West seinen hochwertigen Charakter behalten. Vergnügungsstätten und Bordelle / bordellartige Betriebe können auf den in Rede stehenden Grundstücken das Image des gesamtstädtisch bedeutenden Zentrums negativ beeinflussen. Gerade durch die räumliche Trennung des Plangebietes von der City West durch den breiten Straßenzug An der Urania / Martin-Luther-Straße ist die Stärkung der Teilflächen der City West im Plangebiet vor Verdrängung und Imageverlusten zu schützen. Einer Verödung ist, vor dem Hintergrund der ersten Leerstände, entgegenzuwirken. Die bereits südlich der Fuggerstraße erfolgte Ansiedlung und Häufung von Vergnügungsstätten und Bordellen soll nicht in den Bereich der City West (nördlich der Fuggerstraße) vordringen und südlich der Fuggerstraße soll die Ansiedlung auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt werden. Die Umnutzung von Gewebeeinheiten in Vergnügungsstätten wird auch nördlich der Fuggerstraße aktuell nachgefragt.

Aufgrund der jahrzehntelangen Festsetzung der Grundstücke südlich der Fuggerstraße als Kerngebiet haben sich hier vielfältige Vergnügungsstätten (Spielhalle, Nachtbars, Sex-Video-Vorführungen) und ein Bordell angesiedelt. Anfragen und Anträge auf Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten und Bordelle lagen vor. Nunmehr kann man von einem kleinen Vergnügungsviertel sprechen. Verdrängungen höherwertiger Nutzungen, Leerstände, hohe Fluktuation, Nutzungskonflikte zwischen Wohnen im Kerngebiet und auf den Nachbargrundstücken sowie zu Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule) westlich des Plangebietes, einschließlich Beschwerden, waren die Folge. Hinzu kommen verkehrliche Belastungen (u.a. Parken im Blockinnenbereich) durch Kunden der Bordelle und Vergnügungsstätten. Diese städtebauliche Fehlentwicklung musste für die Zukunft, parallel zur Stärkung des Wohnens in Teilen des Kerngebietes, verhindert werden. Darüber hinaus war eine Ausdehnung dieser Nutzungen in den Bereich der City West, nördlich der Fuggerstraße, auszuschließen.

Die City West ist als einer der beiden großen Zentrumsbereiche der Stadt ein wesentlicher Imagefaktor für die überregionale Attraktivität und Bedeutung der Metropole Berlin. Der Charakter der City West als Einkaufsstandort, als Ort touristischen Interesses, als Standort für Bildung, Kultur, Wissenschaft und Büronutzungen war zu erhalten und entsprechend weiterzuentwickeln. Die vorhandene, historisch geprägte, typische Struktur der Nutzungsmischung und -vielfalt muss erhalten und verbessert werden. Die City West hat eine gesamtstädtische Bedeutung und musste deshalb auch entsprechend planerisch vor Imageverlust, Verdrängungen und Nutzungsentmischungen gesichert werden.

Auch wenn bis zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Be nur Anfragen auf Nutzungsänderungen in Vergnügungsstätten für Grundstücke nördlich und südlich der Fuggerstraße vorlagen bzw. die konkrete Nutzung und Eigentumsverhältnisse (z.B. durch die Urania Berlin e.V.) der Ansiedlung der genannten Nutzungen entgegensteht, war es geboten, die textliche Festsetzung Nummer 3 auf das gesamte Kerngebiet zu beziehen. Eine grundstückswise Differenzierung, in Abhängigkeit der vorhandenen Nutzungen und Eigentümer war städtebaulich nicht begründbar. Denn jederzeit können Grundstücke den Besitzer und Nutzer wechseln. Zusätzlich könnten Leerstände, wie vorhanden, und als Folge die Ansiedlung städtebaulich unerwünschter Nutzungen für den Geltungszeitraum des Bebauungsplanes 7-13Be nicht ausgeschlossen werden. Eigentumsverhältnisse und vorhandene Nutzungen waren weder in der Vergangenheit noch werden sie für die Zukunft ein Schutz vor der Ansiedlung von Bordellen und Vergnügungsstätten mit städtebaulich relevantem Verdrängungs- und Konfliktpotential darstellen. Hier war die

kommunale Planungshoheit gefordert, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Aufgrund der im Plangebiet sowie seiner Umgebung (Tauentzien-, Kleiststraße und Nollendorfplatz) bereits vorhandenen Nutzungen aus der Sex-Branche und aufgrund des sich allgemein geänderten Freizeitverhaltens und somit der zunehmenden Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen, sind die sich hieraus ergebenden potentiellen städtebaulichen Probleme für das ganze Bebauungsplangebiet im Rahmen des Bebauungsplanes zu bewältigen.

Fazit: Die genannten besonderen städtebaulichen Gründe waren als Rechtfertigung für die geplante Festsetzung bzgl. Vergnügungsstätten und Bordellen ausreichend.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen im ersten und zweiten Vollgeschoss:

Gemäß § 1 Absatz 7 Nummer 2 BauNVO kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen als Ausnahme zugelassen werden.

Vergnügungsstätten und Bordelle / bordellartige Betriebe sind aufgrund Begleiterscheinungen und Auswirkungen mit einem sozialen negativen Werturteil breiter Bevölkerungskreise behaftet und können sich negativ auf Verkehrswert und Mietpreis auswirken. Darüber hinaus treten Vergnügungsstätten und Bordelle regelmäßig optisch durch ein negatives Bild, z.B. durch reißerische Werbung auf. Gerade in traditionsverpflichteten Innenstadtgebieten wie der City West und benachbarten gemischt genutzten Bereichen mit entsprechender „Visitenkarte“ wirkt sich dies negativ auf das Image des Bereichs, auf die Qualität der anderen Nutzungen und auf den Bodenwert aus. Verdrängung und Nutzungskonflikte treten im Bebauungsplangebiet durch die vorhandenen Nutzungen bereits auf. Von einem Trading-Down-Effekt, wenn auch von einem räumlich begrenzten, kann gesprochen werden.

Befürchtungen, dass es zu vermehrten Ansiedlungen von Vergnügungsstätten im Gebiet, also auch nördlich der Fuggerstraße, hätte kommen können, welche zu weiteren Verdrängungen und Nutzungskonflikten, zu einer Erhöhung der Grundstückspreise und damit zu Erschwernissen für die Ansiedlung sonstiger Nutzungen hätten führen können, waren im Bebauungsplangebiet aufgrund der vorhandenen Nutzungen und entsprechenden Erfahrungen mit diesen, aufgrund von Anträgen und vielfältigen Leerständen nicht von der Hand zu weisen.

Die textliche Festsetzung zielt nicht gegen den sittlichen Wert der genannten Nutzungen, sondern hat den Ausschluss nicht hinzunehmender Störungen in einem einerseits gesamtstädtisch bedeutenden Zentrum und andererseits in einem durch überwiegendes Wohnen geprägtes Kerngebiet zum Gegenstand.

Diese textliche Festsetzung soll sicherstellen, dass Vergnügungsstätten bzw. Bordelle / bordellartige Betriebe sensible Nutzungen innerhalb des Kerngebietes (allgemein und ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen, kulturelle Einrichtungen wie die Urania sowie weitere Einrichtungen des Handels, der Wirtschaft und der Verwaltung, die sich bewusst für die City West entschieden haben) nicht belästigen oder stören. Vergnügungsstätten und Bordelle können sich durch verkehrliche und sonstige Emissionen auszeichnen. Darüber hinaus können sie zu bodenrechtlichen Spannungen aufgrund des von ihnen regelmäßig ausgehenden Störpotentials führen: Belästigungen von Hausbewohnern, von Gewerbetreibenden sowie ihren Kunden und von Besuchern kultureller Einrichtungen, Beeinträchtigung der Schutzbedürftigkeit von Minderjährigen, Verschmutzungen der Treppenhäuser, Störungen durch unzufriedene und alkoholisiert Kunden bis hin zu gewalttätigen Begleiterscheinungen. Gerade vor dem Hintergrund, dass Kunden von Vergnügungsstätten und Bordellen in größeren Gewerbe- oder gemischtgenutzten Einheiten an falschen Türen klingeln und das Treppenhaus mitnutzen, ist eine Beschränkung dieser Nutzungen auf die unteren beiden Vollgeschosse zur Reduzierung des Störpotentials geboten.

Ein völliger Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen ist weder städtebaulich erforderlich noch begründbar.

Vergnügungsstätten und Bordelle / bordellartige Betriebe sollen im Ausnahmefall genehmigt werden dürfen, wenn sie sich auf das erste und zwei Vollgeschosse beschränken und mit der Umgebung vereinbar sind. Ob und in welchem Umfang Vergnügungsstätten und Bordelle stören, hängt häufig von der konkreten Betriebsform (Zweckbestimmung, Umfang, Öffnungszeiten)

ab. Insofern trägt die Ausnahmeregelung den Belangen der in Rede stehenden Nutzungen Rechnung, indem sie beim Fehlen von Nutzungskonflikten zulässig sind.

Die Beschränkung auf das erste und zweite Vollgeschoss beugt den o.g. potentiellen Störungen und Nutzungskonflikten vor, schränkt Verdrängungen ein und schließt die Inanspruchnahme weiterer Geschossfläche des Untergeschosses aus.

Eine über die Regelungen der textlichen Festsetzung Nummer 3 hinausgehende Zulässigkeitsbeschränkung von Unterarten von Vergnügungsstätten war aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Spielhalle, zur Schaustellung von Personen) städtebaulich weder begründbar noch umsetzbar.

Die textliche Festsetzung Nummer 3 steht teilweise Nutzungen im Bestand entgegen. Betroffen ist ein Bordell oberhalb des zweiten Vollgeschosses sowie eine Teilfläche einer Vergnügungsstätte im Untergeschoss. Hier sind derartige Nutzungen nicht mehr zulässig. Genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz. Dass Änderungen und Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen nicht zulässig sind, ergibt sich aus dem hohen Wohnanteil im Bestand, welcher auch planungsrechtlich gesichert werden soll (vgl. tF Nummer 2). Die damit verbundenen Nutzungskonflikte sind städtebaulich nicht hinnehm- und begründbar.

Weitere textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung (Nummer 1) regelt, dass ein gewisser Anteil von Aufenthaltsräumen in Wohnungen entlang der Martin-Luther-Straße zwischen Fugger- und Motzstraße von dieser Hauptverkehrsstraße abgewandt sein muss. Dies bestätigt die bereits erfolgten Wohnungsgliederungen bei Mehrraumwohnungen. 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. Dies betrifft insbesondere die Einraumwohnungen im Kerngebiet. Die Festsetzung greift nur im Falle bei Umbauten im Bestand sowie bei Neubebauung. Da die textliche Festsetzung nicht nur für das allgemeine Wohngebiet gilt, sondern auch im Kerngebiet mit einem Mindestwohnanteil, und somit in einem großen Gebiet, sowie aufgrund der vorhandenen Nutzungs- und Gebäudestruktur sind derartige Änderungen nicht ausgeschlossen. Die textliche Festsetzung ist folglich nicht nur bestandschützend, sondern kommt auch zukünftig zum Tragen. Sie ist folglich städtebaulich begründet. Die textliche Festsetzung schützt nur das Wohnen in den Bereichen, in denen Wohnen nicht nur allgemein zulässig ist, sondern auch *zwingend* an emittierenden Straßen errichtet werden muss. Im Kerngebiet nördlich der Fuggerstraße ist Wohnen nur ausnahmsweise zulässig (z.B. Hausmeisterwohnung) und kann von emittierenden Straßen abgewandt errichtet werden. Eine Ausweitung der textlichen Festsetzung auf das gesamte Kerngebiet war weder erforderlich noch städtebaulich begründbar.

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 Nummer 4 trägt dem Immissionsschutz im Vorranggebiet Luftreinhaltung Rechnung.

Die Vorbelastung für die im Gebiet Arbeitenden und Wohnenden kann nicht reduziert werden.

II. 5. Denkmalschutz

Der Bebauungsplan 7-13Be trägt den Belangen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes Rechnung: Die Beschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen schließt auch die Beeinträchtigung des Stadtbildes durch nutzungsbedingte Umbauten und reißerische Werbung aus. Dies trägt den Belangen des Denkmalschutzes und des Umgebungsschutzes Rechnung.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

III. 1. Auswirkungen auf die Umwelt

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

Ein Maß der baulichen Nutzung wurde nicht festgesetzt, folglich ergaben sich hieraus keine umweltrelevanten Veränderungen.

Der Bebauungsplan 7-13Be begründet darüber hinaus aufgrund der rechtlichen Bestätigung eines Kerngebietes bzw. der Neufestsetzung eines allgemeinen Wohngebietes keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben (vgl. § 13 a Absatz 1 Satz 4 BauGB). Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter lagen nicht vor (vgl. § 13 a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Es wird erwartet, dass sich Umweltauswirkungen nach Festsetzung des Bebauungsplanes gegenüber zuvor geltendem Recht und Bestand nicht verändern bzw. leicht verbessern.

Begründet wird dies mit der Sicherung von ehemaligen Kerngebietsgrundstücken als Wohngebiet. Hieraus können sich wohnumfeldverbessernde Maßnahmen, wie weitere Begrünungen, ergeben.

Des Weiteren können sich Verbesserungen aus der Beschränkung der Zulässigkeit von emittierenden Vergnügungsstätten einschließlich der zusätzlichen Verkehre ergeben.

III. 2. Haushaltmäßige Auswirkungen einschließlich Planungsschäden

Haushaltmäßige Auswirkungen ergeben sich keine.

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. Diese Frist war im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgelaufen.

§ 42 Absatz 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. Derartige Ansprüche waren weder für die Wohngebietsgrundstücke (zuvor Kerngebietsgrundstücke) noch für die Grundstücke, die Kerngebiet bleiben, jedoch für die ein verpflichtender Wohnanteil festgesetzt wurde, erkennbar. Vorhandene genehmigte Nutzungen, welche nicht mehr bzw. nicht mehr allgemein zulässig sind, genießen Bestandsschutz. Da der Bebauungsplan eine bestandsbestätigende Festsetzung zum Ziel hat und ausreichend Entwicklungsspielraum lässt, ist die wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks weiterhin uneingeschränkt gegeben.

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, waren nicht erkennbar.

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

IV. Verfahren

Aufstellung

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren 7-13Be einzuleiten, wurden gemäß § 5 AG-BauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 21. Mai 2010 informiert. Es wurden keine Bedenken vorgetragen. Die abgegebenen Hinweise wurden / werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 17. August 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-13Be beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 3. September 2010 im Amtsblatt für Berlin Nummer 36, Seite 1484 veröffentlicht.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a Absatz 3 Nummer 2 BauGB

Auf eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde verzichtet: Stattdessen wurde die Öffentlichkeit am 3. September 2010 im Amtsblatt für Berlin, Nummer 36, Seite 1484, darüber informiert, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 13. bis einschließlich 27. September 2010 statt. Bis zum 27. September 2010 konnte sich die Öffentlichkeit auch zur Planung äußern.

Ein Bürger nutzte die Gelegenheit zur fernmündlichen Information. Stellungnahmen gingen keine ein.

Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 7. Oktober 2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB über die Ziele des Bebauungsplan 7-13Be unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Von 30 angeschriebenen Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, haben 20 Stellen und Behörden geantwortet. Von sieben Trägern wurden Hinweise oder Bedenken vorgetragen.

Es erfolgten Hinweise auf Leitungen und Kabel im öffentlichen Straßenland. Entsprechend dem Hinweis der Berliner Verkehrsbetriebe wurden die U-Bahntunneln in die Plangrundlage mit aufgenommen. Der Hinweis auf eine archäologische Fundstelle wurde in die Begründung mit aufgenommen. Der Forderung des Fachbereich Umwelt die textliche Festsetzung zum Schutz der Wohnbebauung an allen emittierenden Straßen aufzunehmen, wurde nicht gefolgt, da die textliche Festsetzung nur für Wohnrandbebauungen an emittierenden Straßen vorgesehen ist. Die Forderung des Fachbereichs bezieht sich auf Kerngebiete, in denen Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Hieraus ergibt sich, dass Wohnungen im Kerngebiet nur bauordnungsrechtlich dort zulässig sind, wo nicht die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind; folglich nicht an Hauptverkehrsstraßen.

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

Nach Abschluss der Behördenbeteiligung wurde die textliche Festsetzung Nummer 1 derart präzisiert, dass sie eindeutig nur für die Grundstücke gilt, in denen Wohnen allgemein zulässig ist. Des Weiteren wurde die Unzulässigkeit einzelner Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros und die Schaulstellung von Personen) in der textlichen Festsetzung Nummer 3 gestrichen, da sie im Widerspruch zum Bestand steht und folglich städtebaulich weder begründbar noch umsetzbar ist.

Diese Änderungen machen eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange erforderlich. Da keine wesentlichen Hinweise erwartet wurden, fanden beide Beteiligungen im Parallelverfahren gemäß § 4a BauGB statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 4. März 2011 aufgefordert Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Der Fachbereich Umwelt forderte erneut die Regelung der textlichen Festsetzung Nummer 1 auf das gesamte Kerngebiet auszudehnen, also auch auf die Grundstücke nördlich der Fuggerstraße. Dies ist jedoch städtebaulich weder erforderlich noch begründbar, da Wohnen auf den in Rede stehenden Grundstücken nördlich der Fuggerstraße nur ausnahmsweise zulässig ist und nicht zwingend an emittierenden Straßen errichtet werden muss. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Sieben Träger teilten mit, dass keine Bedenken bestehen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB fand in der Zeit vom 14. März bis einschließlich 13. April 2011 und wurde im Amtsblatt für Berlin Nummer 9 vom 4. März 2011 Seite 407 und in zwei Berliner Tageszeitungen am 4. März 2011 fristgerecht bekannt gemacht.

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

In den Bekanntmachungen über die öffentliche Auslegung wurde auf die Unzulässigkeit von Einwendungen gemäß § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unter bestimmten Voraussetzungen und über die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage von § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB hingewiesen

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

Festsetzung

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 10. Mai 2011, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-13Be an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde dort, nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung, der Bebauungsplan 7-13Be sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Be gemäß § 6 Absatz 3 AGBauGB i.V. m. § 12 Absatz 2 Nummer 4 BezVG am 18. Mai 2011 beschlossen.

Der Bebauungsplan 7-13Be ist mit Schreiben vom 8. Juni 2011 und den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg angezeigt worden.

Der Bebauungsplan 7-13Be ist nach Überprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung am 19. Juli 2011 rechtlich unbeanstandet geblieben und als ordnungsgemäß zustande gekommen bestätigt worden / beanstandet worden.

Am 16. August 2011 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Be als Rechtsverordnung beschlossen. Im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin vom 30. August 2011, Nummer 21, Seite 439 wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Be 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 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (GVBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

gez. Baldow

22. Juli 2011

Textliche Festsetzungen: 7-13Be

1. Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Martin-Luther-Straße zwischen Fugger- und Motzstraße in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)
2. Im Kerngebiet sind auf den Grundstücken Fuggerstraße 17/21 und Martin-Luther-Straße 12/18 mindestens 60 vom Hundert der im Bebauungsplan XI-18 zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.
3. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe nur ausnahmsweise im ersten und zweiten Vollgeschoss zulässig. (§ 1 Absatz 5 BauNVO)
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
5. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs enthalten, außer Kraft.