

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 13 BauGB  
zum Entwurf des Bebauungsplans 7-37Be

für Teilflächen zwischen

Teltowkanal, Heilig-Kreuz-Kirchhof, Dreifaltigkeitskirchhof III, Kolonie Schätzelberge, Kolonie Feierabend, Kirchhof Mariendorf III, Berufsbildungswerk des DGB und ökologische Kleingartenanlage, Kolonie Marienglück, Bezirksgrenze Neukölln, Wildspitzweg, Dr. Hans-Hess-Stadion (Allianzstadion), Hundsteinweg sowie Hundsteinweg 26/132 und Floningweg 39, Mariendorfer Damm sowie Mariendorfer Damm 195, 221/223C und Hundsteinweg 6/16, Kruckenbergstraße, Kolonie Neuland, Opelweg, Großbeerenstraße, Rathausstraße, Ringstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteile Tempelhof und Mariendorf.

# Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand.....	3
I.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit .....	3
I.2.	Plangebiet.....	3
I.3.	Ausgangssituation.....	4
I.3.1.	Bestand .....	4
I.3.1.1.	Stadträumliche Einordnung und Eigentumsverhältnisse .....	4
I.3.2.	Planerische Ausgangssituation.....	4
I.3.2.1.	Raumordnung und Landesentwicklungsplanung.....	4
I.3.2.2.	Flächennutzungsplan .....	4
I.3.2.3.	Stadtentwicklungsplanung.....	5
I.3.2.4.	Weitere stadtentwicklungsplanerische Rahmenbedingungen .....	7
I.3.2.5.	Bereichsentwicklungsplanung .....	7
I.3.2.6.	Verbindliche Bauleitplanung.....	7
I.3.2.7.	Denkmalschutz.....	9
I.3.2.8.	Landschaftsplan .....	9
I.3.2.9.	Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm .....	9
II.	Planinhalt.....	9
II.1.	Entwicklung der Planungsüberlegung .....	9
II.2.	Intention des Plans.....	9
II.3.	Wesentlicher Planinhalt.....	10
II.4.	Abwägung und Begründung.....	11
II.4.1.	Art der baulichen Nutzung .....	12
II.4.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	13
II.4.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
II.4.4.	Textliche Festsetzungen.....	13
II.4.5.	Weitere Abwägung .....	15
II.4.6.	Abwägung nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger .....	16
II.4.7.	Abwägung nach Auslegung .....	16
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans .....	17
III.1.	Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriff in Natur und Landschaft .....	17
III.2.	Haushaltsmäßige und personelle Auswirkungen .....	17
III.3.	Entschädigung und Übernahmefolgen .....	17
IV.	Verfahren.....	17
IV.1.	Mitteilung der Aufstellung .....	17
IV.2.	Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung.....	17
IV.3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Träger öffentl. Belange.....	18
IV.4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	18
IV.5.	Öffentlichkeitsbeteiligung .....	18
IV.6.	Festsetzung.....	18
V.	Rechtsgrundlagen .....	20

# **I. Planungsgegenstand**

## **I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

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

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

Aber auch hinsichtlich der Konfliktbewältigung der Vorhaben untereinander ist eine planungsrechtliche Gleichbehandlung nicht möglich. Der einzuhaltende Störungsgrad in den Baugebieten ist je nach anwendbarer Fassung der BauNVO bzw. der BauO`58 unterschiedlich gefasst (vgl. II.4. Abwägung und Begründung).

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

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

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

## **I.2. Plangebiet**

Der Geltungsbereich liegt überwiegend im Ortsteil Mariendorf südlich des Teltowkanals bis zur Trabrennbahn Mariendorf. Entlang des Teltowkanals ist eine kleine Teilfläche dem Ortsteil Tempelhof zuzuordnen. Nicht enthalten sind die Flächen der zahlreichen Dauerkleingärten, so dass sich räumlich drei Teilflächen ergeben. Geprägt wird das Plangebiet durch den Mischgebietscharakter des Mariendorfer Damms sowie eine unterschiedliche Wohnbebauung zwischen Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbau. Vereinzelt sind Gewerbeflächen erfasst.

### **I.3. Ausgangssituation**

#### **I.3.1. Bestand**

##### **I.3.1.1. Stadträumliche Einordnung und Eigentumsverhältnisse**

Das von der Planung betroffene Gebiet weist die klassische Prägung eines Ortsteiles auf. Das Plangebiet ist überwiegend durch Geschosswohnungsbau mit und ohne Ladengeschäfte geprägt. Ebenfalls prägend ist der Mariendorfer Damm mit seiner Versorgungsfunktion sowie dem hohen Grünanteil des Ortsteiles (Volkspark Mariendorf, Heidefriedhof, Heilig-Kreuz-Kirchhof u.a.). Teilweise liegen Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen im Plangebiet, sie werden jedoch nicht von der Planung berührt.

Der überwiegende Bestand an Grundstücken im Geltungsbereich befindet sich in privatem Eigentum. Der Ortsteil Mariendorf stellt sich durch seine typischen Einrichtungen und Angebote des öffentlichen Lebens als Versorgungsbereich dar. Der sich hieraus ergebende Standortvorteil hat eine hohe Nutzungsfrequenz zur Folge. Die vorhandene heterogene Gebäudestruktur unterstützt zusätzlich diesen ständig fortlaufenden städtebaulichen Wandel.

#### **I.3.2. Planerische Ausgangssituation**

##### **I.3.2.1. Raumordnung und Landesentwicklungsplanung**

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

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

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

##### **I.3.2.2. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 17.02.2011 (Abl. S.438) sind Wohnbauflächen W2 und W3 sowie gemischte Baufläche M1 dargestellt, die vom Plangebiet erfasst werden.

Entlang des Mariendorfer Damms zwischen Ullsteinstraße und Prüßstraße stellt der FNP Wohnbaufläche W2 dar. In kleineren nicht zusammenhängenden Teilabschnitten mit einer jeweiligen Größe unter 3ha setzt der Baunutzungsplan bzw. die dort geltenden Bebauungspläne gemischtes Gebiet bzw. Mischgebiet fest. Durch den Bebauungsplan 7-37Be werden diese Flächen nun auf Mischgebiet gemäß Baunutzungsplan

zungsverordnung von 1990 übergeleitet. Zwischen Richterstraße und Alt-Mariendorf stellt der FNP Einzelhandelskonzentration innerhalb von Wohnbaufläche W2 dar. Die Realnutzung weist eine entsprechende Struktur auf. Die Baugebiete sind als kleinteilig (unter 3ha) als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im weiteren Verlauf des Mariendorfer Damms zwischen Reißbeckstraße und Kruckenbergstraße soll laut FNP Wohnbaufläche W2 und mit einer Ausnahme westlich des Heidefriedhofs gemischte Baufläche entwickelt werden. Auch hier gibt es Abweichungen durch den Bebauungsplan 7-37Be, der Gewerbegebiet auf der gemischten Baufläche und Mischgebiet auf der Wohnbaufläche entsprechend dem Bestand jeweils unter 3ha festsetzt.

Damit würden augenscheinlich einige Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen des FNP entgegen stehen. Im Rahmen der 3ha-Regelung ist hier jedoch von der Entwickelbarkeit aus dem FNP auszugehen bzw. eine Beeinflussung der Planungsziele des FNP nicht gegeben. In den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin heißt es hierzu: "Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen (u.a. Grünflächen) kleiner als drei Hektar (ha) sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben (z.B. Entwicklung von Gewerbegebieten kleiner als 3 ha aus dargestellter Wohnbaufläche)". Damit kann die Entwickelbarkeit gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 (AV-FNP vom 08.09.2006 (ABl. S. 3673) in der Bekanntmachung von 29.07.2011, ABl. S. 1482) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin festgestellt werden.

### 1.3.2.3. Stadtentwicklungsplanung

Die Berliner Stadtentwicklungsplanung ist ein in ständiger Fortschreibung und Rückkoppelung befindlicher Prozess zur planerisch-konzeptionellen Steuerung. Für das Plangebiet bestehen folgende planrelevante Stadtentwicklungspläne:

#### *StEP-Zentren 3*

Der vorliegende StEP Zentren3 schreibt den StEP Zentren 2020 fort, den der Senat im Jahr 2005 beschlossen hat. Er hat aufgrund seiner gesamtstädtischen Ausrichtung vorrangig die Profilierung und Entwicklung der städtischen Zentren zum Ziel. Zur Nahversorgung enthält er grundlegende programmatische, aber keine räumlich konkreten Aussagen. Die städtischen Zentren sind ein prägendes Merkmal Berlins und bestimmen wesentlich die Ausstrahlungskraft der Hauptstadt. Der Einzelhandel ist dabei eine tragende Säule. Nicht zuletzt im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung nimmt daher die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und ihrer potenziellen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur eine herausragende Rolle ein. Insbesondere mit Blick auf ein allgemeines wie auch Berlin-spezifisches Abflachen der Verkaufsflächenentwicklungskurve muss es auch künftig darum gehen, eine attraktive Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Berlin zu erhalten und zu stärken. Dabei sind neben

quantitativen Aspekten insbesondere auch qualitative Entwicklungsoptionen zu berücksichtigen.

Folgende Ziele sind die inhaltlichen Schwerpunkte:

1. Berlin als Metropole stärken
2. Polyzentralität sichern und entwickeln
3. Funktionsmischung in den Zentren stärken
4. Quantitäten steuern, um Qualitäten zu steigern
5. Nahversorgung sichern
6. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen stadtverträglich integrieren

Das Plangebiet ist durch das Ortsteilzentrum Mariendorfer Damm vom StEP-Zentren 3 erfasst. Für diesen Bereich wird der städtebauliche bzw. einzelhandelsrelevante Handlungsbedarf zur Erreichung der o.g. Ziele als mittel bzw. gering festgelegt. Die Wahrung dieser Entwicklungschancen sind durch Bebauungsplan gegeben.

#### *StEP-Gewerbe (Südwestraum)*

Das Plangebiet ist dem Teilgebiet Südwestraum zuzuordnen, jedoch werden durch den Bebauungsplan keine hier relevanten Gewerbeflächen erfasst. Eine Abgleichung der planerisch-konzeptionellen Steuerung ist nur für die gewerbliche Streulage (Mariendorfer Damm/Reißbeckstraße) vorzunehmen. Dieses Gebiet soll als eingestreuter Gewerbestandort gesichert werden. Der Bebauungsplan geht mit diesem Ziel konform.

#### *StEP-Verkehr*

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

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

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

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

Eine Abgleichung der planerisch-konzeptionellen Steuerung ist nicht erforderlich bzw. hat keine Auswirkungen auf die Ziele des StEP-Verkehr. Der Bebauungsplan leitet lediglich bestehendes Baurecht hinsichtlich der Nutzungsarten auf die aktuellen Regelungen der BauNVO`90 über. Auswirkungen auf oder Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gibt es nicht.

## StEP-Wohnen

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

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

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

### 1.3.2.4. Weitere stadtentwicklungsplanerische Rahmenbedingungen

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

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

### 1.3.2.5. Bereichsentwicklungsplanung

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

### 1.3.2.6. Verbindliche Bauleitplanung

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

Baunutzungsplan:

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

## Bebauungspläne:

Das Plangebiet ist zudem durch folgende festgesetzte Bebauungspläne überplant:

XIII - 2	(festgesetzt am	24.05.1954),	
XIII - 10a	(festgesetzt am	25.08.1975	GVBl. S. 2362),
XIII - 16	(festgesetzt am	04.11.1961	GVBl. S. 1620),
XIII - 20	(festgesetzt am	14.04.1958	GVBl. S. 414),
XIII - 23	(festgesetzt am	11.03.1958	GVBl. S. 261),
XIII - 27	(festgesetzt am	12.02.1964	GVBl. S. 253),
XIII - 29	(festgesetzt am	11.01.1958	GVBl. S. 42),
XIII - 35	(festgesetzt am	14.06.1961	GVBl. S. 763),
XIII - 37	(festgesetzt am	25.02.1966	GVBl. S. 499),
XIII - 40	(festgesetzt am	17.09.1965	GVBl. S. 1257),
XIII - 43	(festgesetzt am	19.02.1958	GVBl. S. 215),
XIII - 44	(festgesetzt am	22.04.1963	GVBl. S. 468),
XIII - 46	(festgesetzt am	29.09.1959	GVBl. S. 1181),
XIII - 49-5	(festgesetzt am	15.10.1961	GVBl. S. 1539),
XIII - 49-6	(festgesetzt am	19.02.1964	GVBl. S. 313),
XIII - 49-7	(festgesetzt am	29.11.1964	GVBl. S. 1341),
XIII - 49-8	(festgesetzt am	05.12.1964	GVBl. S. 1342),
XIII - 62	(festgesetzt am	05.11.1975	GVBl. S. 2714),
XIII - 67	(festgesetzt am	25.01.1963	GVBl. S. 198),
XIII - 68	(festgesetzt am	07.07.1972	GVBl. S. 1254),
XIII - 90	(festgesetzt am	10.12.1964	GVBl. S. 1350),
XIII - 94	(festgesetzt am	22.05.1973	GVBl. S. 808),
XIII - 102	(festgesetzt am	02.10.1972	GVBl. S. 1968),
XIII - 111	(festgesetzt am	25.09.1969	GVBl. S. 2065),
XIII - 136	(festgesetzt am	03.05.1968	GVBl. S. 546),
XIII - 165	(festgesetzt am	09.05.1969	GVBl. S. 593),
XIII - 166	(festgesetzt am	14.07.1986	GVBl. S. 1138),
XIII - 174	(festgesetzt am	05.05.1975	GVBl. S. 1298),
XIII - 188	(festgesetzt am	27.03.1973	GVBl. S. 599),
XIII - 191	(festgesetzt am	02.05.1978	GVBl. S. 1066),
XIII - 203	(festgesetzt am	31.08.1976	GVBl. S. 2160),
XIII - 210	(festgesetzt am	21.11.1977	GVBl. S. 2282),
XIII - 215	(festgesetzt am	17.10.1984	GVBl. S. 1550),
XIII - 216	(festgesetzt am	17.10.1984	GVBl. S. 838),
XIII - 218	(festgesetzt am	06.03.1985	GVBl. S. 839),
XIII - 226	(festgesetzt am	13.11.1982	GVBl. S. 2023),
XIII - 227	(festgesetzt am	27.04.1990	GVBl. S. 1057),
XIII - 228	(festgesetzt am	13.11.1982	GVBl. S. 2023),
XIII - 259	(festgesetzt am	05.07.1991	GVBl. S. 173),

Die Bebauungspläne werden im Bereich des Plangebiets nur hinsichtlich der Nutzungsarten Wohnbauten bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA), gemischtes Gebiet bzw. Mischgebiet (MI), beschränktes Arbeitsgebiet bzw. Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) tangiert.

### 1.3.2.7. Denkmalschutz

Die Denkmalkarte Berlin weist innerhalb des Geltungsbereichs zahlreiche Denkmale auf. Des Weiteren befinden sich mehrere archäologische Fundstellen und eine Verdachtsfläche im Plangebiet. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes abzustimmen.

### 1.3.2.8. Landschaftsplan

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

### 1.3.2.9. Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm

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

## **II. Planinhalt**

### **II.1. Entwicklung der Planungsüberlegung**

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

### **II.2. Intention des Plans**

Unter Erhaltung der bestehenden städtebaulichen Strukturen innerhalb der festgesetzten Baugebietskategorien (dabei entspricht allgemeines Wohngebiet = WA, gemischtes Gebiet / Mischgebiet = MI, beschränktes Arbeitsgebiet / Gewerbegebiet = GE, Industriegebiet = GI) sollen durch die dem Baugebiet entsprechende Überleitung auf die planungsrechtlichen Regelungen der BauNVO`90 zu befürchtenden bodenrechtlichen Spannungen vermieden werden. Die in den derzeit festgesetzten Baugebietskategorien bei der Vorhabenprüfung anzulegenden Beurteilungsgrundlagen (anzuwendende Fassung der BauNVO bzw. der BauO`58) werden vereinheitlicht. Die Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens ist zukünftig ausschließlich durch die

Baunutzungsverordnung von 1990 geregelt. Als maßgebliche und einheitliche Kriterien sind hier „Störungsgrad“, „Größe“, „Gebietsausprägung“ und „Ausnahmetatbestand“ abzu prüfen.

### **II.3. Wesentlicher Planinhalt**

Es handelt sich um einen sog. Textbebauungsplan, der die Überleitung / Anpassung auf die geltende Baunutzungsverordnung von 1990 zum Inhalt hat.

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

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die

- im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO'90 festgesetzt.
- im Baunutzungsplan als gemischtes Gebiet ausgewiesen sind, wird als Art der Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO'90 festgesetzt.
- im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesen sind, wird als Art der Nutzung Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO'90 festgesetzt.

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die in den festgesetzten Bebauungsplänen

XIII-2, XIII-20, XIII-23, XIII-29 und XIII-43

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

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die in den festgesetzten Bebauungsplänen

XIII-10a, XIII-16, XIII-27, XIII-35, XIII-37, XIII-40, XIII-44, XIII-46, XIII-49-5, XIII-49-6, XIII-49-7, XIII-49-8, XIII-62, XIII-67, XIII-68, XIII-90, XIII-94, XIII-102, XIII-111, XIII-136, XIII-165, XIII-166, XIII-174, XIII-188, XIII-191, XIII-203, XIII-210, XIII-215, XIII-216, XIII-226, XIII-227, XIII-228, XIII-259

- als allgemeines Wohngebiet gemäß BauO'58 oder als allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO in einer Fassung vor 1990 festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO'90 festgesetzt.
- als gemischtes Gebiet gemäß BauO'58 oder als Mischgebiet gemäß BauNVO in einer Fassung vor 1990 festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO'90 festgesetzt.
- als beschränktes Arbeitsgebiet gemäß BauO'58 oder als Gewerbegebiet gemäß BauNVO'90 in einer Fassung vor 1990 festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO'90 festgesetzt.

- als Industriegebiet gemäß BauNVO'90 in einer Fassung vor 1990 festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO'90 festgesetzt.

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

## II.4. Abwägung und Begründung

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

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

Verkürzt sind folgende Änderungen zu erwähnen:

- Anlagen für sportliche Zwecke werden in WA- und GE-Gebieten allgemein zulässig.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Fremdenheime) sind im WA-Gebieten nur noch ausnahmsweise zulässig.
- Der Begriff des Wohnens ist weitgehender definiert, so dass z.B. Seniorenwohnanlagen unabhängig von ihrer Ausprägung im allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden können.
- Vergnügungsstätten werden in WA- und GI-Gebieten unzulässig. Uneingeschränkt zulässig sind sie nur im MK-Gebiet. In GE- und MI-Gebieten regelt sich die Zulässigkeit über die eindeutig formulierten Merkmale „Größe“, „Gebietsausprägung“ und „Ausnahmetatbestand“.
- Einzelhandel über 1200m<sup>2</sup> Geschossfläche ist ausschließlich im Sondergebiet bzw. im Kerngebiet zulässig.

#### II.4.1. Art der baulichen Nutzung

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

- allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Fläche für Wohnbauten gemäß Baunutzungsplan bzw. BauNVO`62,`68,`77/`86 wird zu allgemeinem Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO`90.
- gemischtes Gebiet gemäß Baunutzungsplan wird zu Mischgebiet (MI) gemäß BauNVO`90.
- beschränktes Arbeitsgebiet bzw. Gewerbegebiet (GE) gemäß Baunutzungsplan bzw. BauNVO`62,`68,`77/`86 wird zu Gewerbegebiet (GE) gemäß BauNVO`90.
- Industriegebiet (GI) gemäß BauNVO`62,`68,`77/`86 wird zu Industriegebiet (GI) gemäß BauNVO`90.

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

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

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

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

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

Wesentliches Anliegen bei der Änderung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist es, städtebaulich nachteilige Auswirkungen, die von Vergnügungsstätten ausgehen können, zu erfassen. Unter dem Begriff der Vergnügungsstätte sind u.a. Nutzungen wie Spielhallen, Diskotheken, Kinos und Nachtlokale zusammengefasst. Eine Vergnügungsstätte kann unterschiedliche Ausprägungen haben, dient aber im städtebaurechtlichen Sinne immer der Befriedigung bestimmter Freizeitbedürfnisse oder der Zerstreung und Unterhaltung der Bevölkerung. Eine Vergnügungsstätte soll allgemein nur im gewerblich geprägten Teil der Mischgebiete zulässig sein, wenn sie nicht kerngebietstypisch (unter 100m<sup>2</sup> Geschossfläche) ist. Im nicht gewerblich geprägten Bereich wäre sie ausnahmsweise zulässig. Der Ausnahmetatbestand ist in diesem Fall vom Anlagenbetreiber begründet vorzubringen und unterliegt dann dem Ermessen der Gemeinde.

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

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

#### II.4.2. Maß der baulichen Nutzung

Es werden keine Nutzungsmaße festgesetzt oder verändert. Die hinsichtlich der Nutzungsmaße bestehenden planungsrechtlichen Regelungen werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans 7-37Be nicht berührt. Es gelten die entsprechenden Festsetzungen aus dem Baunutzungsplan/BauO`58 oder den festgesetzten Bebauungsplänen.

#### II.4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

#### II.4.4. Textliche Festsetzungen

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die

- im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742) als allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1087/1104) ausgewiesen sind, wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

- im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742) als gemischtes Gebiet gemäß § 7 Nr. 9 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1087/1104) ausgewiesen sind, wird als Art der Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.
- im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742) als beschränktes Arbeitsgebiet gemäß § 7 Nr. 10 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1087/1104) ausgewiesen sind, wird als Art der Nutzung Gewerbegebiet gemäß § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die in den Bebauungsplänen

XIII - 2	(festgesetzt am	24.05.1954),	
XIII - 20	(festgesetzt am	14.04.1958	GVBl. S. 414),
XIII - 23	(festgesetzt am	11.03.1958	GVBl. S. 261),
XIII - 29	(festgesetzt am	11.01.1958	GVBl. S. 42),
XIII - 43	(festgesetzt am	19.02.1958	GVBl. S. 215),

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

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die in den Bebauungsplänen

XIII – 10a	(festgesetzt am	25.08.1975	GVBl. S. 2362),
XIII - 16	(festgesetzt am	04.11.1961	GVBl. S. 1620),
XIII - 27	(festgesetzt am	12.02.1964	GVBl. S. 253),
XIII - 35	(festgesetzt am	14.06.1961	GVBl. S. 763),
XIII - 37	(festgesetzt am	25.02.1966	GVBl. S. 499),
XIII - 40	(festgesetzt am	17.09.1965	GVBl. S. 1257),
XIII - 44	(festgesetzt am	22.04.1963	GVBl. S. 468),
XIII - 46	(festgesetzt am	29.09.1959	GVBl. S. 1181),
XIII - 49-5	(festgesetzt am	15.10.1961	GVBl. S. 1539),
XIII - 49-6	(festgesetzt am	19.02.1964	GVBl. S. 313),
XIII - 49-7	(festgesetzt am	29.11.1964	GVBl. S. 1341),
XIII - 49-8	(festgesetzt am	05.12.1964	GVBl. S. 1342),
XIII - 62	(festgesetzt am	05.11.1975	GVBl. S. 2714),
XIII - 67	(festgesetzt am	25.01.1963	GVBl. S. 198),
XIII - 68	(festgesetzt am	07.07.1972	GVBl. S. 1254),
XIII - 90	(festgesetzt am	10.12.1964	GVBl. S. 1350),
XIII - 94	(festgesetzt am	22.05.1973	GVBl. S. 808),
XIII - 102	(festgesetzt am	02.10.1972	GVBl. S. 1968),
XIII - 111	(festgesetzt am	25.09.1969	GVBl. S. 2065),
XIII - 136	(festgesetzt am	03.05.1968	GVBl. S. 546),
XIII - 165	(festgesetzt am	09.05.1969	GVBl. S. 593),
XIII - 166	(festgesetzt am	14.07.1986	GVBl. S. 1138),

XIII - 174	(festgesetzt am	05.05.1975	GVBl. S. 1298),
XIII - 188	(festgesetzt am	27.03.1973	GVBl. S. 599),
XIII - 191	(festgesetzt am	02.05.1978	GVBl. S. 1066),
XIII - 203	(festgesetzt am	31.08.1976	GVBl. S. 2160),
XIII - 210	(festgesetzt am	21.11.1977	GVBl. S. 2282),
XIII - 215	(festgesetzt am	17.10.1984	GVBl. S. 1550),
XIII - 216	(festgesetzt am	17.10.1984	GVBl. S. 838),
XIII - 218	(festgesetzt am	06.03.1985	GVBl. S. 839),
XIII - 226	(festgesetzt am	13.11.1982	GVBl. S. 2023),
XIII - 227	(festgesetzt am	27.04.1990	GVBl. S. 1057),
XIII - 228	(festgesetzt am	13.11.1982	GVBl. S. 2023),
XIII - 259	(festgesetzt am	05.07.1991	GVBl. S. 173),

- als allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1087/1104) oder als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in einer bis zum Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1990 (BGBl. I S. 132) gültigen Fassung festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.
- als gemischtes Gebiet gemäß § 7 Nr. 9 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1087/1104) oder als Mischgebiet gemäß § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in einer bis zum Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1990 (BGBl. I S. 132) gültigen Fassung festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.
- als beschränktes Arbeitsgebiet gemäß § 7 Nr. 10 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1087/1104) oder als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in einer bis zum Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1990 (BGBl. I S. 132) gültigen Fassung festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung Gewerbegebiet gemäß § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.
- als Industriegebiet gemäß § 9 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in einer bis zum Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1990 (BGBl. I S. 132) gültigen Fassung festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung Industriegebiet gemäß § 9 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

#### II.4.5. Weitere Abwägung

Die Bebauungsplaninhalte gehen konform mit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

dar, die durch den Bebauungsplan 7-37Be im Rahmen der Überleitung des bestehenden Planungsrechtes entsprechend entwickelt werden.

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

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

#### II.4.6. Abwägung nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

Es gingen 10 schriftliche Äußerungen von insgesamt 18 Beteiligten ein.

Von der Industrie- und Handelskammer wurde ein Hinweis zum Bestandsschutz gegeben. Im Falle der Reduzierung einer Nutzung auf den einfachen Bestandsschutz sollte ggf. die Gewährung des erweiterten Bestandsschutzes geprüft werden.

Eine entsprechende Vorgehensweise ist innerhalb eines Bauantrags-/ Nutzungsänderungsverfahrens möglich.

Das Landesdenkmalamt gibt den Hinweis auf das Vorhandensein archäologischer Fundstellen und Verdachtsflächen im Plangebiet. Hier sind alle Bodeneingriffe im Vorfeld mit der Bodendenkmalpflege abzustimmen.

Der Hinweis ist in die Begründung übernommen worden (vgl. I.3.2.7. Denkmalschutz).

Die Senatsverwaltung für Finanzen schreibt: „In Abstimmung mit dem Liegenschaftsfonds bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Gleichwohl sieht der Liegenschaftsfonds durch den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel mittelbare Auswirkungen auf seine Vermarktungstätigkeit in dem Bereich.“

Durch den Bebauungsplan 7-37Be wird kein Ausschluss von großflächigem Einzelhandel festgesetzt. Der B-Plan leitet ausschließlich bestehendes Baurecht auf die BauNVO'90 über. Baugebiete in denen großflächiger Einzelhandel zulässig wäre (Kerngebiet oder Sondergebiet) sind im Bebauungsplan nicht enthalten.

Für den Bebauungsplan ergeben sich nach Durchführung und Auswertung der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB keine Änderungen.

#### II.4.7. Abwägung nach Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung haben sechs Bürger den Entwurf des Bebauungsplans 7-37Be eingesehen und sich die Ziele und Inhalte erläutern lassen. Es wurden keine schriftlichen Stellungnahmen oder Hinweise aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **III.1. Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriff in Natur und Landschaft**

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

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

#### **III.2. Haushaltsmäßige und personelle Auswirkungen**

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

#### **III.3. Entschädigung und Übernahmefolgen**

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

### **IV. Verfahren**

#### **IV.1. Mitteilung der Aufstellung**

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren 7-37Be einzuleiten und in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) durchzuführen, sind gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 19. Mai 2009 informiert worden. Bedenken wurden keine vorgetragen.

#### **IV.2. Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 21. Juli 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-37Be beschlossen (Beschluss-Nr.: 144/09). Die Durchführung des Bebauungsplanverfahren 7-37Be erfolgt entsprechend des Aufstellungsbeschlusses in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB – also ohne

Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11. September 2009 im Amtsblatt für Berlin Nr. 42, Seite 2217 veröffentlicht.

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

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

### **IV.4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 16.08.2010 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Von 18 beteiligten Trägern und Behörden gaben 10 eine Stellungnahme ab. Von 2 Beteiligten wurden Hinweise gegeben. Diese wurden in die Begründung übernommen. Die Bedenken eines Beteiligten wurden sachgerecht abgewogen bzw. konnten ausgeräumt werden.

### **IV.5. Öffentlichkeitsbeteiligung**

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

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

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

### **IV.6. Festsetzung**

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 07.12.2010, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-37Be vom 17.08.2010 an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde dort, nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung, der Bebauungsplan 7-37Be vom 17.08.2010 sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-37Be vom 17.08.2010 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 19.01.2011 beschlossen.

Der Bebauungsplan 7-37Be vom 17.08.2010 ist mit Schreiben vom 08.02.2011 und den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg angezeigt worden.

Mit Schreiben vom 12.04.2011 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass der angezeigte Bebauungsplan 7-37Be innerhalb der gesetzlichen Frist nicht

bearbeitet werden konnte. Insofern gilt § 6 Abs. 5 Satz 1, 2. Halbsatz AGBauGB, so dass in eigener Verantwortung die Festsetzungsfähigkeit zu prüfen ist. Hierzu wurde um Beachtung der Darlegung der Entwickelbarkeit aus dem FNP und der Darlegung der Erforderlichkeit des Bebauungsplans gebeten. Beide Hinweise wurden aufgenommen und bei gegebener Notwendigkeit in der vorliegenden Begründung festsetzungsfähig überarbeitet.

Am hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-37Be vom 17.08.2010 als Rechtsverordnung beschlossen. Im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin vom , Nr. , Seite wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-37Be vom 17.08.2010 veröffentlicht.

## V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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

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

Aufgestellt

Berlin, den 01.11.2011

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abteilung Bauwesen  
Fachbereich Planen

gez. Baldow