

Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Entwurf des **Bebauungsplanes 7-50B** für die Grundstücke  
Kurfürstenstraße 150- 152, Potsdamer Straße 111/147, 124/140, 162/192, 169/203, Blumenthal-  
straße 7-10, Bülowstraße 25-26, 45, 75-90, Kulmer Straße 37, Alvenslebenstraße 25-26, Winter-  
feldtstraße 1/17, Pallasstraße 1-6A, 28-35, Goebenstraße 1-3, 17, Steinmetzstraße 6-10, 26 B, 38-  
39 B und Grunewaldstraße 1 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

**I. Planungsgegenstand**

**I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Veranlassung für das Bebauungsplanverfahren 7-50B war ein Urteil bzgl. eines beantragten Bordells (Laufhaus) auf einem zuvor als Kerngebiet festgesetzten Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 7-50 B sowie Nutzungskonflikte, die sich aus der zuvor geltenden planungsrechtlichen Festsetzung großer Teile des Gebietes als Kerngebiet (wobei Wohnen teilweise allgemein zulässig war) ergeben hatten, während die Wohnnutzung bzw. eine Mischnutzung prägend für das Gebiet sind.

Aufgrund der Lage des Gebietes entlang der Potsdamer Straße als historisch gewachsene Geschäftsstraße, jedoch mit hohem Wohnanteil, kam dem Bebauungsplangebiet bzgl. Nutzungskonflikten und Verdrängungsgefahren eine besondere Bedeutung zu.

Weiterer Anlass für das Bebauungsplanverfahren 7-50B war die bezirkliche Zielsetzung zentrale Bereiche gemäß der gesamtstädtischen Zielsetzung (Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungsplan Zentren 3) zu sichern. Grundsätzlich soll die Ausweisung von Kerngebieten auf Gemischte Bauflächen M 1 gemäß Flächennutzungsplan reduziert werden. Dies dient der Stärkung zentraler Bereiche. Grundstücke, die keine kerngebietstypischen Funktionen übernehmen bzw. übernehmen sollen, sollen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung bestandsorientiert festgesetzt werden.

Das Bebauungsplanverfahren war erforderlich, um die Belange der im Gebiet Wohnenden und Arbeitenden vor Verdrängung und Nutzungskonflikten in einem Kerngebiet zu sichern und zu schützen, denn die allgemeine Zulässigkeit von Wohnen auf verschiedenen Grundstücken sicherte die Belange der Bewohner nicht ausreichend. Auf anderen Grundstücken war die dominierende Wohnnutzung planungsrechtlich gänzlich unzulässig.

Das Verfahren zum Bebauungsplan 7-50B 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, indem Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen bestandsorientiert gestärkt und geschützt werden. Ebenfalls der kommunalen Innenentwicklung dient nicht nur der Erhalt der Prägung des Gebietes durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen, insbesondere Handel, Dienstleistung und Büronutzung, sondern auch deren Schutz vor Nutzungskonflikten und Verdrängung aufgrund von Störungen durch Vergnügungsstätten und Bordelle.

## I. 2. Bebauungsplangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-50B umfasst die Grundstücke, welche im Verlauf der Potsdamer Straße (einschließlich Nebenstraßen) sowie an der Bülowstraße bzgl. der Art der baulichen Nutzung der planungsrechtlichen Neuordnung bedurften. Blöcke, für die die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne XI-101 m und XI-101 y neues Recht schaffen werden, sind nicht erfasst.

## 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 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B (Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung)

Beurteilung: Die angezeigten Planungsziele lassen zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Das Gebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die bestandsorientierte Festsetzung der Nutzungsarten ist mit dem Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B vereinbar.

### 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 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343) stellt das Gebiet wie folgt dar:

- die Blöcke beidseitig der Potsdamer Straße nördlich der Alvensleben- / Winterfeldstraße als Gemischte Baufläche M 2
- zusätzlich erfolgt entlang der Potsdamer Straße zwischen Kurfürsten- und Bülowstraße die Darstellung als Einzelhandelskonzentration
- die Grundstücke südlich Pallas- und westlich Potsdamer Straße sind als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil dargestellt, u.a. auch mit dem Symbol Schule
- die übrigen Grundstücke sind als Wohnbaufläche W 1 dargestellt
- die Darstellung der Potsdamer -, Pallas- und Goebenstraße erfolgt als übergeordnete Hauptverkehrsstraße

Die Sicherung der Flächen als Misch- und Allgemeines Wohngebiet war insgesamt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Für die Entwicklung eines Mischgebietes aus der Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil gilt der Entwicklungsgrundsatz 1 gemäß AV FNP vom 29. Juni 2011 (ABl. Nr. 30, S. 1482). Danach können aus den dargestellten Bauflächen auch andere Nutzungen kleiner 3 ha entwickelt werden, wenn die Zweckbestimmung der gesamten Fläche nicht in Frage gestellt wird. Diese Voraussetzung ist erfüllt. Darüber hinaus tragen die Festsetzungen dem Bestand Rechnung. Hierbei erfolgte auch die Berücksichtigung der Nutzungsaufgabe von Gebäuden am Kleistpark für öffentliche Nutzungen (Berliner Verkehrsbetriebe und Senatsverwaltung).

#### 3.2.2 Landschafts- und Artenschutzprogramm

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro 2006) stellt das Gebiet wie folgt dar:

- Landschaftsbild: Innenstadtbereich mit folgenden Maßnahmen: u.a. Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern, Schaffung hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung
- Biotop- und Artenschutz: Innenstadtbereich mit folgenden Maßnahmen: u.a. Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung, Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, Kompensation baulicher Verdichtung
- Naturhaushalt und Umweltschutz: Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung mit folgenden Maßnahmen: Entsiegelung, Dach-, Hof- und Wandbegrünung, Förderung emissionsarmer

Heizsysteme; Vorranggebiet Luftreinhaltung: u.a. Emissionsminderung, Immissionsschutz, Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils

- Erholung und Freiraumnutzung: Wohnquartiere mit höchster / zweithöchster Dringlichkeit zur Verbesserung der Freiraumversorgung; vorgeschlagene Maßnahmen: u.a. Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen

### 3.2.3 Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 stellt den nördlichen Bereich der Potsdamer Straße bis zur Bülowstraße als „zentrentragenden Stadtraum mit höchster Urbanität“ und zum Stadtteilzentrum Potsdamer Straße gehörend dar. Der südliche Abschnitt der Potsdamer Straße hat nur noch eine „ausgeprägte Urbanität“.

### 3.2.4 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) - Schöneberg Nord - wurde im Mai 2005 vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beschlossen. Das Nutzungskonzept enthält folgende Darstellungen:

Kerngebiet (teilweise mit hohem Wohnanteil) im Bereich der Kreuzung Potsdamer Straße und Bülowstraße sowie in der Potsdamer Straße nördlich und südlich des Kleistparks (Königskolonaden)

Mischgebiet (überwiegend mit hohem Wohnanteil) beidseitig des südlichen Abschnitts der Potsdamer Straße

Wohnen W 1 für die rückwärtigen Blockbereiche sowie Block an der Kulmer Straße

Gemeinbedarfsfläche für das Finanzamt

Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion im nördlichen Bereich der Potsdamer Straße

Übergeordnete und sonstige Hauptverkehrsstraße: Potsdamer -, Bülow-, Pallas-, Goeben- und Grunewaldstraße

Blockbezogene Obergrenzen der Geschossflächenzahlen sind ebenfalls dargestellt. Sie liegen zwischen 1,7 und 2,2. Der Block mit dem „Pallasseum“ genannten Wohnungsbau nördlich der Pallasstraße stellt mit 3,3 einen „Ausreißer“ dar.

Unter Berücksichtigung des Nutzungs- und Gebäudebestandes zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens sowie den allgemeinen Planungszielen, waren die Gebietsarten Misch- und Allgemeines Wohngebiet gemäß dem Bebauungsplanentwurf 7-50B aus den Darstellungen der BEP entwickelbar. Zusätzlich war zu berücksichtigen, dass die Festsetzung von Misch- und Allgemeinen Wohngebieten mehr Entwicklungsspielraum eröffnet als eine parzellenscharfe Festlegung von Kern- und Mischgebieten mit hohem Wohnanteil gemäß dem Bereichsentwicklungsplan (wie im Weiteren dargelegt wird). Darüber hinaus tragen Mischgebiete dem Wohnen eher Rechnung als Kerngebiete mit hohem Wohnanteil.

### 3.2.5 Bezirkliches Einzelhandelskonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Das Konzept wurde vom Bezirksamt am 20. Oktober 2009 und von der BVV am 17. Februar 2010 beschlossen. Demnach stellt der Abschnitt der Potsdamer Straße zwischen Kurfürsten- und Bülowstraße das südliche Ende des Stadtteilzentrums Potsdamer Straße dar. Der Schwerpunkt des Zentrums liegt jedoch im Nachbarbezirk Mitte. Im in Rede stehenden Straßenabschnitt haben sich verschiedene Filialisten und Magnetbetriebe angesiedelt. Südlich der Bülowstraße lässt die Einzelhandelsdichte und -qualität nach.

### 3.3 Informelle Planung: Planwerk Innere Stadt

Das Verfahren zum Bebauungsplan 7-50B war im nördlichen Bereich durch den Senatsbeschluss vom Mai 1999 (Fortschreibung 2008) zum „Planwerk Innere Stadt“ berührt. Das Konzept beinhaltet jedoch keine Ziele für das Bebauungsplangebiet.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan 7-50B überplant verschiedene Bebauungspläne sowie den Baunutzungsplan. Da der Bebauungsplan 7-50B jedoch nur die Art der baulichen Nutzung ändert, gelten die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise, zur Straßenverkehrsfläche, Stellplätzen, Pflanzbindungen sowie zu Brennstoffen mit Festsetzung des 7-50B weiter.

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

für die Grundstücke Kurfürstenstraße 152, Potsdamer Straße 111/127, 180 / 192, Bülowstraße 80-84, Steinmetzstraße 6-10, Pallasstraße 30-35, Grunewaldstraße 1: Gemischtes Gebiet gemäß der BauOBln 1958; Maß der baulichen Nutzung: V/ 3

XI-A (festgesetzt am 9. Juli 1971)

Der Plan leitet bzgl. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und förmlich festgestellten Baufluchtlinien, Bebauungstiefe und nicht überbaubaren Flächen auf die Baunutzungsverordnung von 1968 über.

XI-7 (festgesetzt am 19. Juni 1958) in Verbindung mit dem Bebauungsplan XI-B6

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke Winterfeldtstraße 1-17 und Potsdamer Straße 162-168 als Mischgebiet fest. Durch vordere und rückwärtige Baugrenze sind eine Gebäudetiefe von 12 m, in der Potsdamer Straße für Läden von 16 m, festgesetzt. Die Traufhöhe liegt (ohne Bindung an eine Geschossfläche) bei maximal 9,20 m. Darüber hinaus gelten Regelungen zur Freiflächennutzung. Aufgrund unterschiedlich großer Grundstücke schwanken die zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen: GRZ zwischen 0,15 und 0,4 (Eckgrundstück: 0,78) und die GFZ bei unterstellten vier Vollgeschossen zwischen 0,6 und 1,6 (Eckgrundstück: 3,1).

XI-101a (festgesetzt am 19. Dezember 1970)

Der Bebauungsplan setzt den Block zwischen Bülowstraße, Kulmer- und Goebenstraße als Kerngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine maximale Geschossfläche von 12.500 m<sup>2</sup>, reine Baukörperausweisung, die Begrenzung der Geschossfläche sowie durch sechs zulässige Vollgeschosse bestimmt, wobei bei Einhaltung der zulässigen Geschossfläche eine Ausnahme bis zu neun Vollgeschossen gewährt werden kann. Hiernach liegt die zulässige Grundflächenzahl bei 0,6 und die zulässige Geschossflächenzahl bei 2,1. Eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, wurde festgesetzt. Es gelten Regelungen zu Freiflächen und Stellplätzen.

XI-139 (festgesetzt am 15. März 1972) in Verbindung mit dem Bebauungsplan XI B 5 (festgesetzt am 24. März 1997)

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke Potsdamer Straße 199/203 sowie Steinmetzstraße 38-39B als Kerngebiet auf der Grundlage der BauNVO 1990 fest. Zulässig sind, ein bzw. sechs bis neun Vollgeschosse, Spielhallen sind ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich durch reine Baukörperausweisungen bestimmt: Potsdamer Straße 199: GRZ 0,58, GFZ 3,5; Potsdamer Straße 203: GRZ 0,35, GFZ 2,3

Darüber hinaus gelten Pflanzbindungen und Regelungen zu Stellplätzen.

XI-155 (festgesetzt am 24. August 1976) in Verbindung mit dem Bebauungsplan XI-B6

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke Potsdamer Straße 170-172D und Pallasstraße 1-6 A und 28 einschließlich einer teilweisen Überbauung der Pallasstraße ab dem 3. Geschoss als Kerngebiet fest, wobei ab unterschiedlich festgesetzten Geschossen (oberhalb des 1. bzw. 3.) Wohnen allgemein zulässig ist. Ein Mehrzweckhaus ist innerhalb des Kerngebietes bestimmt. Es gilt die reine Baukörperausweisung mit ein bis neun zulässigen Vollgeschossen. Es gelten verschiedene Regelungen zu Garagengeschossen sowie zu einer Fläche, die mit Rechten zu belegen war. Die aus den Angaben errechnete zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,43 und die Geschossflächenzahl bei 3,1.

XI-101n (festgesetzt am 13. Februar 1981)

Die Grundstücke Goebenstraße 1-3 und Potsdamer Straße 169-197 sind als Kerngebiete festgesetzt, wobei oberhalb des 2. Vollgeschosses Wohnen allgemein zulässig ist. Tankstellen sind unzulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf den Grundstücken Potsdamer Straße 169/173, Goebenstraße 1-3 und Steinmetzstraße 26 B durch reine Baukörperausweisung mit bis zu sechs Vollgeschossen bestimmt. Hieraus ergeben sich folgende Nutzungsmaße: Potsdamer Straße 171/173 und Goebenstraße 1-2: GRZ ca. 0,4 und GFZ 2,4; Potsdamer Straße 169: GRZ 0,87, GFZ 5,2; Goebenstraße 3/ Potsdamer Straße 26 B: GRZ 0,75, GFZ 4,5. Für die übrigen Grundstücke gelten neben der reinen Baukörperausweisung (GRZ ca. 0,38), maximal sechs zulässige Vollgeschosse sowie eine Geschossflächenzahl von 2,0. Es gelten Regelungen zu Garagengeschossen und Pflanzbindungen.

XI-101d (festgesetzt am 20. Februar 1987)

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke Bülowstraße 75-78 (einschließlich einer Überbauung der Steinmetzstraße) und Blumenthalstraße 7-10 als Kerngebiet fest, wobei Wohnen teilweise oberhalb des ersten bzw. des vierten Vollgeschosses allgemein zulässig ist. Spielhallen sind im Kerngebiet ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch reine Baukörperausweisung in Verbindung mit fünf bis sieben Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf jedem Grundstück anders: Bülowstraße 78: GRZ 0,47, GFZ 2,9; Bülowstraße 75 / Blumenthalstraße 10: GRZ 0,85, GFZ 5,0; auf den Grundstücken Blumenthalstraße 7-9: GRZ 0,44, GFZ 2,2. Darüber hinaus gelten Regelungen zu Pflanzbindungen, Tiefgaragen und Straßenüberbauung.

XI-101u (festgesetzt am 22. Dezember 1993)

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke Potsdamer Straße 128/138 sowie Bülowstraße 89/90 als Kerngebiet fest, wobei oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnen allgemein zulässig ist. Das Grundstück Bülowstraße 85-88 ist als Gemeinbedarfsfläche - Verwaltungsgebäude - festgesetzt worden. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch bestandsorientierte Baukörperausweisung mit einem bzw. vier bis zehn zulässigen Vollgeschossen. Das geltende Maß liegt grundstücksweise unterschiedlich: GRZ: 0,35 und 0,6, GFZ: 1,8 bis 3,1. Auf einem Grundstück sind Tiefgaragen zulässig. Durch textliche Festsetzung wurden Regelungen zur Verwendung von Brennstoffen, Lärmschutz und Dachflächenbegrünung getroffen.

XI-B 6 (festgesetzt am 24. März 1997)

Der Bebauungsplan leitet das Mischgebiet gemäß dem Bebauungsplan XI-7 sowie das Kerngebiet gemäß dem Bebauungsplan XI-155 auf die Baunutzungsverordnung von 1990 über. Darüber hinaus werden Spielhallen ausgeschlossen. Die Regelungen zur allgemeinen Zulässigkeit von Wohnen im Kerngebiet des Bebauungsplanes XI-155 wurden bestätigt.

XI-101c (festgesetzt am 30. Mai 2006)

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke Bülowstraße 25-26, Potsdamer Straße 129-147 und Alvenslebenstraße 25-26 als Kerngebiet fest, wobei Wohnen oberhalb des 2. Vollgeschosses (teilweise neben Räumen für freie Berufe) *ausschließlich* zulässig ist. Spielhallen und Tankstellen sind unzulässig. Für die Grundstücke Potsdamer Straße 129, 147, Bülowstraße 25-26 und Alvenslebenstraße 25-26 wurde das Maß der baulichen Nutzung durch reine Baukörperausweisung bestimmt, wobei vier bis acht Vollgeschosse zulässig sind. Das sich ergebende Maß liegt bei 0,7 (GRZ) und 3,8 bis 4,7 (GFZ). Auf den übrigen Grundstücken wurde eine vordere und in einem Abstand von 27 m eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt (die GRZ liegt somit zwischen 0,5 und 0,8). Das zulässige Maß liegt hier bei einer Geschossflächenzahl von 3,0.

Darüber hinaus wurden Regelungen zu Stellplätzen, zu Gebäude- und Freiflächenbegrünungen, zum Lärmschutz und zur Verwendung von Brennstoffen getroffen.

XI-101u-1 (festgesetzt am 14. Juni 2006)

Der Bebauungsplan setzt das Grundstück Kurfürstenstraße 150-151, Potsdamer Straße 124/126 als Kerngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch maximal 12.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, reine Baukörperausweisung in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (ein, vier bis acht) bestimmt. Hieraus ergeben sich folgende Grund- bzw. Geschossflächenzahlen: GRZ 0,6, GFZ 2,0. Darüber hinaus wurde durch textliche Festsetzungen Folgendes geregelt: Spielhallen sind unzulässig. Wohnen ist im Kerngebiet oberhalb des sechsten Vollgeschosses allgemein zulässig, Tiefgaragen sind innerhalb bestimmter Bereiche zulässig, Regelungen zu Freiflächen- und Gebäudebegrünungen, Regelungen zur Verwendung von Brennstoffen. Im Untergeschoss sind nur Tiefgaragen und Einzelhandel zulässig.

### 3.5 Sonstiges

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend Bestandteil des Quartiersmanagementgebietes Bülowstraße / Wohnen am Kleistpark. Es wird durch das Bund-Länder-Förderprogramm Soziale Stadt unterstützt.

Der Nachbarbezirk Mitte verfolgt nördlich der Kurfürstenstraße ebenfalls die bestandsbestätigende Ausweisung von Mischgebiet.

### 3.6 Bestand im Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet zeichnet sich sowohl nutzungsstrukturell als auch bzgl. der Gebäudestruktur als sehr heterogen aus:

Der nördliche Abschnitt der Potsdamer Straße und die Bülowstraße sind trotz ihrer zentralen Bedeutung als Teil des Stadtteilzentrums Potsdamer Straße durch eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen geprägt. Wobei wohn- und gewerbliche Nutzungen überwiegend parallel auf jedem Grundstück stattfinden, nur auf einzelnen Grundstücken findet eine rein gewerbliche Nutzung statt (z.B. Bürobauten oder einem Hotel).

Die Wohnnutzung prägt im besonderen Maße den Abschnitt der Potsdamer Straße südlich der Bülowstraße und den Block an der Kulmer Straße: neben gewerblicher Nutzung der Erdgeschosse (Handel, Gastronomie, Büronutzung) findet man südlich der Potsdamer Straße nur vereinzelt rein gewerblich (Hotel, Handel, Büro) genutzte Bauten bzw. Gebäude mit Mischnutzung.

Auffällig ist, neben dem Leerstand einzelner Läden und Geschosse, der Leerstand ehemaliger Verwaltungsbauten am Heinrich-von-Kleist-Park.

In den Seitenstraßen dominiert die Wohnnutzung und ergänzend Wohnfolgenutzungen im Erdgeschoss. Im Gebiet eingestreut findet man verschiedene soziale und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die Potsdamer Straße wird durch den Straßenstrich genutzt. Vergnügungsstätten haben sich entlang der Potsdamer Straße überwiegend zwischen Kurfürsten- und Pallas-/ Goebenstraße angesiedelt. Gegen ungenehmigte Nutzungen wird jedoch bauordnungsrechtlich vorgegangen.

Neben gründerzeitlicher Mietshausbebauung sowie Wohnbauten aus den 1950er bis 1970er Jahren, welche teilweise im Rahmen der Sanierung entstanden, und Verwaltungsgebäude aus den 1930 Jahren befindet sich auch der Wohnhochhauskomplex „Pallaseum“ im Gebiet. Aber auch moderne Verwaltungs- und Geschäftsbauten prägen das Stadtbild mit.

Insgesamt ist das Gebiet als dicht bebaut (Geschossflächenzahl überwiegend 2,0 bis 3,0, teilweise bis 4,5) bei hohem Versiegelungsgrad einzustufen.

Baudenkmale im Bebauungsplangebiet:

**Bülowstraße, Hochbahnanlage** zwischen Bezirksgrenze Kreuzberg und Nollendorfplatz einschließlich Einfahrtsrampe, 1899-1902 von Heinrich Schwieger, Alfred Grenander, Bruno Möhring, Cremer & Wolfenstein

**Bülowstraße, U-Bahnhof Bülowstraße** (Hochbahnhof) mit Trasse und Bedürfnisanstalt, 1900-01 von Bruno Möhring, 1928 Erweiterung von Rudolf Möhring

**Potsdamer Straße 131**, Mietshaus, 1897-98 von Franz Kemnitz

**Potsdamer Straße 138**, Mietshaus (Entrée), 1886 von Paul Opitz

**Potsdamer Straße 140**, Geschäftshaus, 1950-51, 1955-57 von Paul Schwebes Bülowstraße 85-88

**Potsdamer Straße 141**, Geschäftshaus von Paul Renner

**Potsdamer Straße 162**, Geschäftshaus, 1887-88 von Hans Grisebach Winterfeldtstraße 1

**Potsdamer Straße 164**, Mietshaus mit Läden, 1865-66 von H. Heydrich und Fr. Schoenfelder;

1928 Aufstockung, Ladenportale und Fassadenüberformung von Erich Teschemacher

**Potsdamer Straße 182**, ehem. Verwaltungsgebäude der Deutschen Arbeitsfront, 1938-39 von Julius Schulte-Frohlinde

**Potsdamer Straße 184, Frank-Haus**, Umbau 1933 von Paul Schwebes

**Potsdamer Straße 186, Kathreiner-Haus**, 1929-30 von Bruno Paul (D)

**Potsdamer Straße 188/192**, ehem. Hauptvereinigung der Deutschen Milchwirtschaft, 1938/39 von Arthur Vogdt Grunewaldstraße 1

**Potsdamer Straße 199**, Büro- und Geschäftshaus, 1914 von Paul Krämer

**Winterfeldtstraße 7**, Mietshaus, 1884-85 von W. Rohrschneider

Denkmalbereich

**Blumenthalstraße 7**

Darüber hinaus befinden sich in der direkten Umgebung des Bebauungsplangebietes weitere geschützte Einzeldenkmäler und Denkmalbereiche.

### 3. 6 Räumliche Umgebung und Einbindung

Ähnlich wie das Bebauungsplangebiet stellt sich seine Umgebung als innerstädtisches Misch- und Wohnquartier mit eingestreuten gewerblichen und zentralen Nutzungen dar.

Vergnügungsstätten und Bordelle haben sich vereinzelt (ungenehmigt) angesiedelt. Die Potsdamer- und Kurfürstenstraße werden durch den Straßenstrich genutzt.

Die Gebäudestruktur ist sehr heterogen: Mietshäuser aus der frühen Gründerzeit, Nachkriegsbauung und Sanierungsprojekte aber auch Neubauten aus den letzten Jahren. Darüber hinaus findet man Gemeinbedarfseinrichtungen unterschiedlicher Bauzeiten und Nutzungen.

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

Die Straßenzüge Potsdamer Straße, Bülowstraße sowie die Kurfürstenstraße übernehmen Hauptverkehrsstraßenfunktionen und gewährleisten eine gute Erreichbarkeit des Gebietes.

Öffentliche Freiflächen und Grünflächen (Nelly-Sachs- und Heinrich-von-Kleist-Park, Dennewitzplatz sowie Kurt-Hiller-Park) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Manche Wohngrundstücke verfügen über begrünte Gärten.

### 3. 7 Altlasten

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Bebauungsplanverfahren wurde vom bezirklichen Fachbereich Umwelt folgendes mitgeteilt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-50 B werden insgesamt 10 Flächen im Bodenbelastungskataster (BBK), jeweils mit unterschiedlichen Bearbeitungsständen, geführt :

Die Flächen

- Potsdamer Str. 133, BBK 3270, ehemalige Chemische Reinigung
  - Potsdamer Str. 180, BBK 14674 Verdacht Betriebstankstelle,
  - Potsdamer Str. 192, BBK 14675, diverse gewerbliche Nutzer,
  - Winterfeldtstr.5, BBK 1337, ehemaliger Schrottplatz,
- wurden nach Prüfung bzw. orientierender Untersuchung vom Altlastenverdacht befreit.

Für die Flächen

- Pallasstr. 34, BBK 15763, ehemalige Tankstelle,
- liegen Ergebnisse orientierender Bodenuntersuchungen vor. Das Grundstück wird als altlastenverdächtig im Sinne des § 2 (5) Nr. 2 BBodSchG bewertet. Im Ergebnis der Untersuchungen ist jeweils festzustellen, dass die aktuelle Nutzung als Sporthalle nicht beeinträchtigt ist.

Für die Standorte

- Potsdamer Str. 119, BBK 3268, ehemalige Chemische Reinigung,
- Winterfeldtstr. 11, BBK 14659, ehemalige Chemische Reinigung

Kann nach den durchgeführten Recherchen der baulichen Situation ein Schadstoffeintrag in den Boden bzw. eine daraus resultierende Gefährdung für die bestehende Nutzung ausgeschlossen werden. Weitergehender Untersuchungsbedarf besteht nicht.

Für den Standort

- Potsdamer Str. 203, BBK 3269, ehemalige Chemische Reinigung, liegen dem FB Umwelt Ergebnisse von Grundwasseruntersuchungen vor, die erhöhte Konzentrationen an leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) ergaben. Damit liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vor. Es ist beabsichtigt im Rahmen der Amtsermittlung und Gefährdungsabschätzung im Frühjahr 2012 orientierende Bodenuntersuchungen zu beauftragen. Sofern die weiteren Untersuchungen eine Gefährdung von Nutzungen ergeben, können notwendige Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen nach Bodenschutzrecht verlangt werden. [Ergebnis der Untersuchung vom 1. Juni 2012 vgl. unten]

#### Sonstige Erkenntnisse

Für den von Bülow-, Steinmetz-, Alvensleben- und Potsdamer Str. umschlossenen Block 056030 wurde eine flächendeckende historische Altlastenrecherche durchgeführt. Mit Ausnahme der Grundstücke Pallasstr. 7, Steinmetzstr.13-15 können altlastenverdächtige Standorte ausgeschlossen werden.

Auch für die Grundstücke

- Bülowstr. 90
- Potsdamer Str. 111/Kurfürstenstr. 152

konnte ein Altlastenverdacht durch beprobungslose Recherche ausgeschlossen werden.

Für alle nicht genannten Grundstücke liegen im FB Umwelt derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Grundstücke bisher nicht durch historische Recherchen auf einen möglichen Altlastenverdacht überprüft worden sind.

Per Mail vom 14. Juni 2012 teilte das Umwelt- und Naturschutzamt (Um 32) mit, dass ein Bodenuntersuchungsbericht vom 1. Juni 2012 vom Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner vorliegt:

„Hierbei wurden 3 Rammkernsondierungen bis 1 m unter Kellerboden niedergebracht. Alle Bohrungen wurden als organoleptisch unauffällig angesprochen. Je Bohrung wurde eine Bodenprobe entnommen und auf den Parameter leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) untersucht. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes konnten die avisierten temporären Bodenluftpegel nicht errichtet werden. In allen Proben wurden LHKW geringfügig im Boden nachgewiesen. Durch die Untersuchungen konnte kein Eintragsort für LHKW im Bereich der ehem. Chemischen Reinigung im Keller lokalisiert werden. Bodenschutzrechtlich besteht zum derzeitigen Kenntnisstand kein weiterer ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf.“

## **II. Planinhalt, Begründung der Festsetzungen**

### **II. 1. Beschleunigtes Verfahren**

Das Verfahren zum Bebauungsplan 7-50B wurde als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt:

Der Bebauungsplan 7-50B dient der kommunalen Innenentwicklung, indem er vorhandenes Wohnen und gewerbliche Nutzungen bestandsorientiert rechtlich sichert und vor Nutzungskonflikten und Verdrängung schützt. Eine Abwanderung der Wohnbevölkerung in ruhige Wohngegenden und an den Stadtrand werden verhindert. Somit war 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 7-50B hatte insbesondere die Änderung der Gebietsart von einer eher umweltbelastenden Kerngebietsausweisung in eine bestandsorientierte, eher umweltentlastende Misch- und Wohngebietsausweisung zum Ziel. Auch diese Zielsetzung diente der Innenentwicklung. Somit war die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ohne Umweltprüfung rechtlich begründet. Mit der Änderung der Gebietsart einhergehend werden die Verbesserungen von Wohn- und Wohnumfeldbedingungen unterstellt. Einem Wegzug der Bewohner, eine Verödung innerstädtischer Bereiche wurde entgegengesteuert. Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens wird als Konsequenz ebenfalls vermieden.

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

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, die weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 7-50B, welcher vorhandene Mischungen von Wohnen und Gewerbe sichert und störendes Gewerbe teilweise ausschließt, erfüllt die o.g. Kriterien. Mit der Anpassung des Planungsrechts an vorhandene Nutzungsstrukturen auf den in Rede stehenden Grundstücken wurde innerstädtisches Wohnen bestätigt und rechtlich gestärkt. Der Bebauungsplan verfolgt somit Maßnahmen der Innenentwicklung.

Es wurden bzw. werden keine Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichem Zusammenhang zu dem Bebauungsplan 7-50B aufgestellt, die sich kumulierend gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB hätten auswirken können. Ein Maß der baulichen Nutzung wurde nicht fest-

gesetzt, da das geltende Recht ausreichend ist, um diesbezüglich die städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Folglich kam es auch zu keiner Kumulation untereinander oder mit anderen § 13a-Bebauungsplänen.

Der Bebauungsplan 7-50B begründet darüber hinaus aufgrund seiner Zielsetzung und Inhalte keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter lagen nicht vor (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

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

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

## II. 2. Intention des Planes

Ziel des Bebauungsplans 7-50B war es, die *vorhandene Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe* bestandsorientiert zu erhalten und *planungsrechtlich zu sichern*. Die gesamtstädtischen Ziele gemäß dem Flächennutzungsplan (Gemischte Baufläche M 2 im nördlichen Bereich; überwiegend Wohnbaufläche W 1) sollten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Von besonderer Bedeutung war dabei die Wohnnutzung, denn sie trägt wesentlich zur Nutzungsvielfalt und Belebung innerstädtischer Bereiche bei und ist gleichzeitig, aufgrund der teilweise geltenden Festsetzung "Kerngebiet", die am stärksten von Verdrängung und Störung bedrohte Nutzungsart. Das vorhandene Wohnen war auf den Kerngebietsgrundstücken überwiegend nur eingeschränkt zulässig bzw. überhaupt nicht zulässig.

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

Zusätzlich war im Bebauungsplangebiet, gerade vor dem Hintergrund des Wohnens und der bereits erfolgten Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Umgebung des Bebauungsplangebietes und dem Straßenstrich, einer Ausdehnung und der *Entwicklung zu einem Vergnügungszentrum und der Ansiedlung von Bordellen gezielt entgegenzusteuern*.

## II. 3. Begründung und Abwägung der Bebauungsplanfestsetzungen

### Mischgebiet

Die Grundstücke entlang der Potsdamer – und Bülowstraße sowie teilweise in der Pallasstraße (einschließlich Straßenüberbauung der Steinmetzstraße), welche sich durch eine Mischnutzung auszeichnen, wurden bestandsbestätigend als Mischgebiet festgesetzt. Hierzu gehören neben Wohngebäuden mit Ladennutzung im Erdgeschoss oder gemischt genutzten gründerzeitlichen Mietwohnhäusern auch reine Bürogebäude und Hotelbauten. Darüber fand man zum Zeitpunkt der Planfestsetzung im Mischgebiet auch vollständig leerstehende Bauten. Hier sollten sich Nutzungen aus dem vielfältigen Spektrum von Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO ansiedeln können. Die Festsetzung eines Mischgebietes trug dem Bestand sowie den bezirklichen und gesamtstädtischen Entwicklungszielen Rechnung.

Auch wenn Bankgebäude, das Finanzamt sowie verschiedene Hotelbauten im Kreuzungsbereich Potsdamer- / Bülowstraße einen Kerngebietscharakter vermuten lassen, tragen diese, in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, gleichzeitig zur prägenden Mischung von Wohnen und Gewerbe entlang der Potsdamer Straße (einschließlich der Grundstücke in den Bebauungsplanverfahren XI-101 m und XI-101 y) bei. Eine kleinteilige, abschnittsweise Betrachtung der vorhandenen Nutzungen an der Potsdamer Straße hätte bestehende Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe und Verkehr nur verstärkt.

Eine Kerngebietsausweisung hätte weiterhin gegenüber dem prägenden Wohnen im Bebauungsplangebiet vielfältige Nutzungskonflikte eröffnet, welche es rechtlich auszuschließen galt. Insbesondere Nutzungskonflikte mit Vergnügungsstätten und Bordellen wären mit der prägenden sensiblen Wohnnutzung nicht vereinbar gewesen. Darüber hinaus wäre großflächiger Einzelhandel

zulässig gewesen, was neben Nutzungskonflikten auch mit den bezirklichen und gesamtstädtischen Zielen (StEP Zentren 3) konkurriert hätte.

Mischgebiete eröffnen eine Vielfalt von Nutzungen eines zentrentragenden Stadtraumes, wie Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie, Hotels, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kulturelle und soziale Zwecke. Dies trägt sowohl dem Bestand als auch einer städtebaulich gewünschten Entwicklung im Sinne des FNP, StEP Zentren 3 und der bezirklichen Einzelhandelskonzeption Rechnung.

Kerngebietstypische Nutzungen (großflächiger Einzelhandel, Bordelle, kerngebietstypische Vergnügungsstätten) sollten gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auch nicht mehr explizit stattfinden; auch nicht nördlich der Winterfeldt- und Alvenslebenstraße, wo beidseitig der Potsdamer Straße bis Blockmitte eine Gemischte Baufläche M 2-Fläche dargestellt ist.

Das Mischgebiet war südlich der Winterfeldt- bzw. Goebenstraße aus der Wohnbaufläche W 1 entwickelbar. Entsprechendes galt für die Mischgebietsfestsetzung der „grüngeprägten Gemeinbedarfsfläche“ südlich der Pallasstraße. Alle Flächen sind kleiner als drei Hektar.

Darüber hinaus trägt die Mischgebietsfestsetzung dem Bestand unter Berücksichtigung der hohen verkehrlichen Belastung Rechnung. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an der verkehrlich stark belasteten Potsdamer Straße hätte städtebaulich nicht begründbare Nutzungskonflikte festgeschrieben. In diesem Zusammenhang war die Aufhebung der zwingenden Festsetzung von Wohnen ab dem dritten Vollgeschoss im Bebauungsplan XI-101c (Grundstücke Potsdamer Straße 129/147) mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-50B städtebaulich sinnvoll.

Das innerstädtische Wohnen wurde im Mischgebiet zur Belebung des innerstädtischen Quartiers erhalten und gestärkt. Dem Bedarf an Wohnen in der Innenstadt mit guter Infrastruktur wurde Rechnung getragen. Auch verfügen die Grundstücke mit hohem bis prägendem Wohnanteil über begrünte Freiflächen und erfüllen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen.

Genehmigte kerngebietstypische Nutzungen, die eine Beibehaltung zuvor geltenden Rechts auf den nunmehrigen Mischgebietsgrundstücken hätten begründen können, hatten sich nicht angesiedelt. Alle vorhandenen genehmigten gewerblichen Nutzungen sind in Mischgebieten zulässig.

Einer planungsrechtlichen Bestätigung des Finanzamtes als Gemeinbedarfsfläche bedurfte es nicht. Sowohl die prägende Nutzung als auch die Eigentumsverhältnisse standen einer aktuellen Umnutzung entgegen. Soweit das in Rede stehende Grundstück im Rahmen von verwaltungsinernen Umstrukturierungen nicht mehr benötigt wird, eröffnet die Mischgebietsfestsetzung eine Vielzahl anderer Nutzungsmöglichkeiten.

Den ehemaligen Verwaltungsbauten der Berliner Verkehrsbetriebe und der Senatsverwaltung für Inneres entlang der Potsdamer Straße zwischen Pallas- und Kleiststraße können im Rahmen eines Mischgebietes vielfältig genutzt werden.

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

Zu den gewerblichen Nutzungen, die auf ehemaligen Kerngebietsgrundstücken nicht mehr zulässig sein werden, gehören:

- großflächiger Einzelhandel
- Bordelle
- kerngebietstypische Vergnügungsstätten
- anstelle von Verwaltungsgebäuden werden Anlagen für Verwaltungen zulässig sein (diese Änderung wird sich für das Bebauungsplangebiet nicht auswirken)

Darüber hinaus wird bei der Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen verstärkt auf die im Bebauungsplangebiet Wohnenden Rücksicht zu nehmen sein.

Verschiedene Grundstücke waren im Baunutzungsplan als Gemischte Gebiete ausgewiesen. Der Bebauungsplan 7-50B bestätigt diese Festsetzung, sodass nunmehr auch hier die Baunutzungs-

verordnung 1990 gilt. Eine planungsrechtlich objektive Gleichbehandlung von Grundstückseigentümern im gleichen Quartier wird damit sichergestellt. Darüber hinaus wurden textliche Festsetzungen zum Schutz der im Gebiet und seiner Umgebung lebenden und wohnenden Menschen getroffen (vgl. unten).

### *Verkehrliche Belastungen*

Teile des Mischgebietes sind den verkehrlichen Emissionen der Hauptverkehrsstraßen ausgesetzt. Das tägliche Verkehrsaufkommen liegt gemäß der aktuellen Verkehrszählung (Umweltatlas, 2009) pro 24 Stunden täglich bei 30.001 bis 40.000 Kfz (incl. LKW und Motorräder) in der Potsdamer Straße nördlich der Bülowstraße bzw. bei 20.001 bis 30.000 südlich der Bülowstraße. Aber auch in der Goebenstraße, östlich Kulmer Straße, wurden 30.001 bis 40.000 Fahrzeuge gezählt. In der Bülow- und Potsdamer Straße sowie im westlichen Abschnitt der Goebenstraße liegt das Verkehrsaufkommen bei 20.001 bis 30.000 Kfz sowie in der Kurfürsten- und Pallasstraße bei 10.001 bis 15.000 Kfz.

Gemäß Umweltatlas (FIS-Broker Sachdatenanzeige Straßenverkehrslärm) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung liegen die Lärmwerte (mittlerer Gesamtmittelungspegel an der Bebauung) an den Hauptverkehrsstraßen tags zwischen 60 und 70 dB (A) und nachts zwischen 55 und 65 dB (A).

Einige Grundstücke sind auch durch Emissionen der U-Bahntrasse / Bahnhof betroffen (dB(A) – Werte zwischen 55 und 70), insofern war es sinnvoll den Gesamtlärm zu betrachten:

Die Strategische Lärmkarte – Fassadenpegel Gesamtlärm L (DEN) (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe Verkehr 2005/2006 (Umweltatlas) stellt die Lärmbelastung an Fassaden von Wohnbauten dar. Es ist erkennbar, dass Gebäude bzw. Gebäudeteile, die von den Hauptverkehrsstraßen zurückgesetzt bzw. in den Seitenstraßen stehen, deutlich geringer durch den Verkehrslärm belastet sind. Demnach liegt die Schallbelastung an den Hauptverkehrsstraßen Potsdamer – und Bülowstraße zwischen 70 und 75 dB(A), teilweise über 75 dB(A). Die rückwärtigen Gebäudefronten werden alle deutlich geringer beschallt, nämlich mit 50 bis 65 dB(A).

Die Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgerichtentscheidung 51, 15, 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).

Die Gesundheitsgefährdungsgrenze ist somit nicht für alle Bauten / Grundstücke eingehalten.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist auch die verkehrliche Luftbelastung als erhöht bis sehr hoch eingestuft worden (vgl. SenStadt, Umweltatlas, Verkehrsbedingte Luftbelastung). Der *Luftaustausch* ist im Bebauungsplangebiet überwiegend 6 bis unter 9 Mal pro Stunde für Innenstadtgebiete als durchschnittlich zu beurteilen (Umweltatlas; Bodennahes Windfeld und Luftaustausch). Gemäß der langjährigen Beobachtung der Entwicklung der Luftqualität (SO<sub>2</sub> und NO<sub>2</sub>) hat sich diese jedoch zwischen 1994 und 2005 leicht bis deutlich verbessert (Umweltatlas).

Die im Mischgebiet 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 Nr. 1 (vgl. weiter unten) verwiesen.

Die verkehrliche Vorbelastung kann planungsrechtlich nicht geändert werden. Eine Verbesserung der durch Verkehr vorbelasteten Situation für die Bewohner an den Hauptverkehrsstraßen ist planungsrechtlich direkt nicht möglich. Einzig die Anpassung der Gebietsart an die Nutzung im Bestand 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.

Die hohen verkehrlichen Emissionen der Hauptverkehrsstraßen standen der Festsetzung eines Mischgebietes nicht entgegen, erstens, da es sich um eine den Bestand bestärkende Festsetzung handelt, zweitens da, die Grundstücke überwiegend über ruhige Blockinnenbereiche verfügen.

Eine Stärkung des Wohnens in den ruhigen Seitenstraßen, Pallas-, Winterfeldt- und Großgörschenstraße bzw. Hinterhäusern und die Stärkung des Gewerbes an den Hauptverkehrsstraßen über den Bestand hinaus wurde durch die Festsetzung rechtlich ermöglicht und ist städtebaulich erwünscht.

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 Maßnahmen erforderlich.

Den Belangen der im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung wird durch die Baukörperstellung in Verbindung mit der günstigen Himmelsrichtung Rechnung getragen. Die Blockrandbebauung garantiert für die meisten Wohnungen ruhige, sonnige Höfe / Bereiche. Durch die textliche Festsetzung (Nr. 1) wurde, für den Fall der inneren Umgestaltung bzw. bei Neubebauung geregelt, dass ein gewisser Anteil von Wohnräumen von den Hauptverkehrsstraßen abgewandt sein soll.

Mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-50B wurde nicht nur auf den in Rede stehenden Grundstücken überwiegend die Gebietsart von Kern- in Mischgebiet geändert bzw. als Mischgebiet in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung 1990 bestätigt, sondern die zulässigen Nutzungsmaße gelten weiter. Da die Nutzungsmaße überwiegend der Gebietsart Kerngebiet Rechnung trugen (teilweise gezielt um eine dichte Wohnbebauung zu ermöglichen) bzw. durch die Gründerzeit geprägt sind, liegen Geschossflächenzahlen überwiegend zwischen 1,5 und 3,0, bei Eckgrundstücken auch höher. Teilweise liegt der Bestand auch über dem zulässigen Nutzungsmaß.

Folglich werden die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die im Mischgebiet bei einer Geschossflächenzahl von 1,2 liegt, durch die verbindliche Bauleitplanung sowie durch den Bestand überschritten.

Aufgrund der bereits vor Jahrzehnten erfolgten Realisierung der zulässigen Bebauung würde eine planungsrechtliche Reduzierung des Nutzungsmaßes keine Änderungen im Bestand zur Folge haben. Nach geltendem Recht ist Wohnen in einigen Kerngebieten ab bestimmten Geschossen allgemein, teilweise sogar ausschließlich zulässig, trotz der hohen Nutzungsdichte.

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

#### Allgemeines Wohngebiet

Grundstücke (einschließlich der Überbauung der Pallasstraße), welche nach zuvor geltendem Recht als Kerngebiete bzw. als Gemischte Bauflächen gesichert waren, jedoch aufgrund der Gebäudestruktur und vorhandenen Wohnnutzung einzig als Wohnbauten, evtl. mit gewerblicher Ländennutzung, in Erscheinung treten, wurden bestandsschützend als Allgemeines Wohngebiet gesichert. Diese Grundstücke liegen überwiegend in ruhigeren Nebenstraße. Die Sicherung der Grundstücke als Wohngebiete trägt auch dem Umstand Rechnung, dass sich die Wohnungen überwiegend im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften befinden.

Auf dem Grundstück Pallasstraße 30 befinden sich Gebäudeteile des Wohnkomplexes „Pallasseum“, eine schulische Freifläche sowie ein ehemalige Schutzbunker. Aufgrund dieser Nutzungsmischung war die Festsetzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet städtebaulich nicht geeignet. Zum Zeitpunkt der Planfestsetzung stand der Hochbunker leer, wurde jedoch auch schon für kulturelle Nutzungen zur Verfügung gestellt. Um ein möglichst großes Spektrum zulässiger Nutzungen zu erhalten, wurde die zuvor geltende Mischnutzung bestätigt. Zusätzlich grenzt das Grundstück an Sportplätze, welche aufgrund ihrer potentiellen Lärmemission abwägungsrelevant waren. Nutzungskonflikte mit einem angrenzenden Wohngebiet wären planungsrechtlich nicht lösbar gewesen.

Die Grenze zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet verläuft somit durch den Wohnkomplex „Pallasseum“; und zwar entlang der Grundstücksgrenze zwischen Pallasstraße 28 und 30.

Aber auch der § 4 BauNVO erlaubt eine Vielfalt von Nutzungsmöglichkeiten neben dem Wohnen. Somit können Wohnbauten, die starken verkehrlichen Emissionen ausgesetzt sind, auch anderwei-

tig genutzt werden: Räume für freie Berufe, Anlagen für soziale, kulturelle, kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zusätzlich sind im Rahmen von Ausnahmegenehmigungen Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Verwaltungen zulässig.

#### *Verkehrliche Belastungen*

Die Allgemeinen Wohngebietsgrundstücke sind durch die verkehrlichen Emissionen an den Straßen Potsdamer Straße, Kulmer- und Goebenstraße sowie Pallasstraße sowie des oberirdischen U-Bahnhofes „Bülowstraße“ ausgesetzt.

Das tägliche Verkehrsaufkommen liegt gemäß der aktuellen Verkehrszählung (Umweltatlas, 2009) in der Goebenstraße östlich Kulmer Straße bei 30.001 bis 40.000, in der Potsdamer -, Kulmer Straße und im westlichen Abschnitt der Goebenstraße bei 20.001 bis 30.000 und in der Pallasstraße bei 10.001 bis 20.000. In der Bülowstraße südlich Dennewitzplatz erfolgte keine Erhebung. Die Strategische Lärmkarte (Tag-Nacht-Lärmindex) der oberirdischen U-Bahn stellt Schallwerte für die betroffenen Grundstücke Bülow- / Blumenthalstraße zwischen 60 und 70 dB(A)-Werte dar.

Insofern war es sinnvoll den Gesamtlärm zu betrachten:

Gemäß Umweltatlas (Strategische Lärmkarten – Fassadenpegel Gesamtlärm (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe Verkehr 2005/2006 (Umweltatlas) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung liegen die Lärmwerte an den betroffenen Fassaden der stark emittierenden Straßen zwischen 65 und 75 dB (A). In den Seitenstraße liegen die Werte zwischen 55 und 65 dB(A) oder niedriger. Die rückwärtigen Gebäudefronten werden wesentlich weniger stark beschallt.

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

Die Gesundheitsgefährdungsgrenze ist somit für alle Wohngebietsgrundstücke grundsätzlich eingehalten. Die Wohnungen an der Potsdamer- und Kulmer Straße sowie Straßenüberbauung Pallasstraße sind dabei am stärksten beschallt.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist auch die verkehrliche Luftbelastung als sehr hoch eingestuft worden (vgl. SenStadt, Umweltatlas, Verkehrsbedingte Luftbelastung). Der *Luftaustausch* ist im Gebiet überwiegend 6 bis unter 9 Mal pro Stunde für Innenstadtgebiete als durchschnittlich einzustufen (Umweltatlas; Bodennahes Windfeld und Luftaustausch). Gemäß der langjährigen Beobachtung der Entwicklung der Luftqualität (SO<sub>2</sub> und NO<sub>2</sub>) hat sich diese jedoch zwischen 1994 und 2005 leicht bis deutlich verbessert (Umweltatlas).

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

Die vorhandenen Nutzungen sind auf den in Rede stehenden Grundstücken trotz dieser Vorbelastungen und trotz jahrzehntelanger Festsetzung als Kerngebiet (teilweise mit allgemein zulässiger Wohnnutzung ab bestimmten Geschossen) ansässig. Passive Schallschutzmaßnahmen durch den Eigentümer, z.B. Schallschutzfenster, sowie günstige Raumaufteilungen bei Mehrraumwohnungen, die auch von der Straße abgewandte Aufenthaltsräume ermöglichen, sind zu unterstellen.

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

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 Maßnahmen erforderlich.

Mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-50B wurde nicht nur auf den in Rede stehenden Grundstücken die Gebietsart von Kern- in Allgemeines Wohngebiet geändert, sondern die zulässigen Nutzungsmaße gelten weiter. Da die Nutzungsmaße überwiegend der Gebietsart Kerngebiet Rechnung trugen (teilweise gezielt um eine dichte Wohnbebauung zu ermöglichen) bzw. durch die Gründerzeit geprägt sind, liegen Geschossflächenzahlen überwiegend zwischen 1,5 und 3,0, bei

Eckgrundstücken auch höher. Teilweise liegt der Bestand auch über dem zulässigen Nutzungsmaß.

Folglich werden die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die im Allgemeinen Wohngebiet bei einer Geschossflächenzahl von 1,2 liegt, durch die verbindliche Bauleitplanung sowie durch den Bestand überschritten.

Aufgrund der bereits vor Jahrzehnten erfolgten Realisierung der zulässigen Bebauung würde eine planungsrechtliche Reduzierung des Nutzungsmaßes keine Änderungen im Bestand zur Folge haben. Nach geltendem Recht ist Wohnen in einigen Kerngebieten ab bestimmten Geschossen allgemein zulässig, trotz der hohen Nutzungsdichte.

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

Bei der Gebietsausweisung erfolgte auch eine Berücksichtigung der Blockbebauung und somit der Schaffung ruhigerer Innenbereiche sowie der Himmelsausrichtung.

#### Textliche Festsetzungen:

Die textliche Festsetzung **Nr. 1** regelt, dass ein gewisser Anteil von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den genannten Hauptverkehrsstraßen von diesen abgewandt sein müssen. Dies bestätigt die bereits vorhandenen 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. Die Festsetzung greift nur im Falle bei Umbauten im Bestand sowie bei Neubebauung. Da die textliche Festsetzung in einem großen Gebiet gilt, sowie aufgrund der vorhandenen Nutzungs- und Gebäudestruktur, sind derartige Änderungen nicht ausgeschlossen. Die textliche Festsetzung ist folglich nicht nur bestandsschützend, sondern kann auch zukünftig zum Tragen kommen. Sie ist somit städtebaulich begründet.

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

Zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplanes zeichnete sich das Gebiet überwiegend als wohngeprägt aus. Überwiegend fanden Wohnnutzungen mit eingestreuten gewerblichen Nutzungen innerhalb eines Gebäudes oder auf einem Grundstück statt. Selten grenzten zwei oder mehr gewerblich genutzte Grundstücke aneinander, wie im Bereich der Bülowstraße, mit Büro-, Verwaltungs- bzw. Hotelbauten.

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

„Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten“ sind im Gebiet nur ausnahmsweise zulässig, um die im Gebiet Wohnenden und Arbeitenden besser vor gewerblichen und verkehrlichen Emissionen sowie vor Belästigungen durch Leuchtwerbung zu schützen. Darüber hinaus soll aufgrund des ehemaligen Rotlicht-Charakters im Bereich der Potsdamer Straße sowie des noch stattfindenden Straßenstrichs einer städtebaulichen Negativentwicklung vorgebeugt werden.

Für den Ausschluss von „nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten“, auch im Ausnahmefall, fehlten jedoch städtebauliche Gründe, da in jedem Fall Nutzungen denkbar sind, die mit der Umgebung vereinbar sind, wie z.B. kleine Diskotheken, Tanzlokale oder Bars mit eingeschränkten Öffnungszeiten in gewerblich genutzten Gebäuden. Darüber hinaus wurde das Mischgebiet in seiner Gänze nicht als derart schützenswert eingestuft, dass ein völliger Ausschluss der sogenannten „kleinen“ und mit dem Wohnen vereinbarten Vergnügungsstätten städtebaulich begründet werden konnte. Dies ergab sich aus dem vorhandenen Gebietscharakter sowie seiner teilweisen Lage an Hauptverkehrsstraßen.

Im Mischgebiet haben sich keine genehmigten Vergnügungsstätten angesiedelt.

Spielhallen, die gemäß zuvor geltendem Recht bereits in einigen Bebauungsplänen ausgeschlossen waren, werden wie andere nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten auf der Grundlage der Ausnahmeregelung zu prüfen sein.

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

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

Die textliche Festsetzung **Nr. 4** verdeutlicht, dass der Bebauungsplan 7-50B nur die Art der baulichen Nutzung ändern soll. Andere Regelungen (Maß, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Straßenbegrenzungslinien, etc.) werden entsprechend der diesbezüglich weiter geltenden Bebauungspläne weiter verbindlich bleiben.

## II. 5. Denkmalschutz

Der Bebauungsplan 7-50B trägt den Belangen des Denkmalschutzes und des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes Rechnung: Die angestrebte Festsetzung von Misch- bzw. Allgemeinen Wohngebieten begünstigt die Ansiedlung von Nutzungen, die mit Denkmälern vereinbar sind, und schließt 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 Abs. 2 Nr. 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 7-50B begründete darüber hinaus aufgrund der Aufhebung der Nutzungsart Kerngebiet im Bebauungsplangebiet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter lagen nicht vor (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

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

Begründet wird dies mit der überwiegenden Sicherung von Kerngebietsgrundstücken als Misch- und Allgemeines 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

Im Weiterem wird die Planungsschadenproblematik erörtert:

Wenn bei Änderung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks nicht nur unwesentliche Wertminderungen des Grundstücks eintreten, müssen die Eigentümer entschädigt werden (§ 42 Abs. 1 BauGB).

Erfolgt diese Änderung nach Ablauf der Zulässigkeit der Nutzung von sieben Jahren, kann der Eigentümer nur Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn die ausgeübte Nutzung unzulässig wird (§ 42 Abs. 3 BauGB). Die Änderungen der Gebietsart betraf fast ausschließlich Änderungen der Nutzungsart in Bebauungsplänen / den Baunutzungsplänen, die vor mehr als sieben Jahre Gültigkeit erlangten. Darüber hinaus werden alle genehmigten Nutzungen weiterhin zulässig sein. Wertminderungen, die mehr als „nur unwesentlich“ sind, treten nicht ein.

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplan XI-101c, welcher im Jahre 2006 festgesetzt wurde, ist die Sieben-Jahresfrist noch nicht abgelaufen. Gemäß § 42 Abs. 2 BauGB bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Änderung ergibt. Die Grundstücke waren als Kerngebiete festgesetzt, wobei oberhalb des 2. Vollgeschosses nur Wohnen bzw. Räume für freie Berufe zulässig waren. Mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-50B wurden

die Grundstücke zwar als Mischgebiet festgesetzt werden, jedoch wurde ein größerer Nutzungs- und Entwicklungsspielraum eröffnet als nach zuvor geltendem Recht.

Die Grundstücksbewertung des bezirklichen Fachbereichs für Vermessung und Geoinformation hatte mitgeteilt, dass bei Änderung der Gebietsart von Kerngebiet mit zwingendem Wohnanteil in Mischgebiet für die in Rede stehenden Grundstücke Bülowstraße 25-26, Potsdamer Straße 129/147 und Alvenslebenstraße 25-26 keine "nicht nur unwesentliche Wertminderung" im Sinne § 42 Abs. 1 BauGB eintreten wird. Dies ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung, fehlender Rechtsgrundlage für Ergänzungsbauten sowie aus der vorhandenen Nutzung.

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 flächenhafte Misch- bzw. Allgemeine Wohngebietsfestsetzungen getroffen wurden, waren Ansprüche aus einer Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes nicht zu befürchten.

#### **IV. Verfahren**

##### **Aufstellung**

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren 7-50B einzuleiten, wurden gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 11. November 2010 informiert. Es wurden keine Bedenken vorgetragen. Die abgegebenen Hinweise wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 12. April 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-50B beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 6. Mai 2011 im Amtsblatt für Berlin Nr. 18, Seite 816 veröffentlicht.

##### **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

Auf eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet: Stattdessen wurde die Öffentlichkeit am 6. Mai 2011 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 18, Seite 816, 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 9. Mai bis einschließlich 23. Mai 2011 statt. Bis zum 23. Mai 2011 konnte sich die Öffentlichkeit auch zur Planung äußern.

Kein Bürger nutzte die Gelegenheit zur Information. Stellungnahmen gingen keine ein.

##### **Geltungsbereichsreduzierung**

Am 30. August 2011 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin die Reduzierung des Geltungsbereichs um die Grundstücke beschlossen, für die kein Planbedarf besteht. Die in Rede stehenden Grundstücke Frobenstraße 22-26, Kurfürstenstraße 145-149, 153-164, Steinmetzstraße 1-5, 11-18, 27-37, 76-79, Blumenthalstraße 1-6 sind nach geltendem Recht allgemeines Wohngebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-50 B umfasst nach erfolgtem Beschluss nunmehr die Grundstücke Kurfürstenstraße 150- 152, Potsdamer Straße 111/147, 124/140, 162/192, 169/203, Blumenthalstraße 7-10, Bülowstraße 25-26, 45, 75-90, Kulmer Straße 37, Alvenslebenstraße 25-26, Winterfeldtstraße 1/17, Pallasstraße 1-7, 28-35, Goebenstraße 1-3, 17, Steinmetzstraße 6-10, 26 B, 38-39 B und Grunewaldstraße 1 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Der Beschluss wurde am 14. Oktober 2011 im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht.

##### **Behördenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 1. September 2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Ziele des Bebauungsplan 7-50B unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Von 36 angeschriebenen Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, haben 21 geantwortet. Von zehn Stellen wurden Hinweise oder Bedenken vorgetragen.

Der Fachbereich Umwelt wies auf eine Altlastenverdachtsfläche hin, für die noch keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen vorlagen. Im Juni 2012 wurden bodenorientierende Untersuchungen durchgeführt. Das Grundstück konnte hiernach vom Altlastenverdacht befreit werden.

Eine vorgeschlagene Ergänzung bzgl. der Entwickelbarkeit der Festsetzung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch SenStadt I B wurde in die Begründung aufgenommen.

Von der Gemeinsamen Landesplanung erfolgte eine Bestätigung der bereits in der Begründung dargelegten Planungsziele.

Die Hinweise der Leitungsverwaltungen auf vorhandene Infrastruktur im Straßenraum sowie der Hinweis auf einen Löschwasserbrunnen und Buslinien in der Potsdamer Straße waren nicht bebauungsplanrelevant.

#### Veränderungssperre

Durch Bezirksamtsbeschluss vom 27. September 2011 wurde eine Veränderungssperre für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan 7-50B erlassen. Die Verordnung über die Veränderungssperre 7-50B / 61 wurde am 30. September 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 496 verkündet und trat einen Tag später in Kraft.

#### Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB fand in der Zeit vom 13. Februar einschließlich 12. März 2012 statt und wurde im Amtsblatt für Berlin vom 3. Februar 2012 Seite 171 und in zwei Berliner Tageszeitungen am 10. Februar 2012 fristgerecht bekannt gemacht.

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

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.

Zehn Bürger nutzten die Gelegenheit und sahen den Entwurf zum Bebauungsplan 7-50B mit Begründung ein. Ein Bürger erkundigte sich telefonisch. Zwei Bürgerinnen gaben eine gemeinsame Stellungnahme per Mail gemeinsam (vgl. Punkte a. und b.) ab. Eine der beiden Bürgerinnen gab einen Teil (vgl. Punkt b.) der Anregungen zusätzlich zwei Mal per Mail erneut ab. Darüber hinaus äußerte sich ein Naturschutzverein (c. und d.).

Es wird angeregt:

a. Die Ziele des Bebauungsplanes 7-50B werden begrüßt. Es wird angeregt für den Block zwischen Bülow-, Potsdamer-, Winterfeldt- und Frobenstraßen ebenfalls mit einem Bebauungsplan mit gleichen Zielen zu überplanen. Ansonsten würde die positive gewerbliche Entwicklung der Potsdamer Straße erneut nachhaltig erschwert.

b. Einleitend wird die Situation des ehemaligen „Wegert-Gebäudes“ bzgl. vorhandener Nutzung durch einen Sex-Shop und das gerichtsanhängige Großbordell geschildert. Der Sex-Shop zieht Prostituierte an und führt zum Ansprechen von Passanten durch die Frauen. Da, wie von den Bürgerinnen vorgetragen, der Eingang von dem Sex-Shop von der Potsdamer Straße in Kurfürstenstraße verlegt wurde, kommt es zu „einer Vermischung von Prostitution / Gewerbe / und Anwohnerschaft“. Diese gilt es zu entlasten, insbesondere wenn das Laufhaus genehmigt wird.

c. Die Planung wird unterstützt. Mit Verweis auf das Landschaftsprogramm werden ergänzende Regelungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen sowie zur Kennzeichnung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gefordert. Mehr Grün in der Innenstadt ist immer zu begrüßen und trägt zum Wohlfühl der Anwohner und Arbeitnehmer bei.

d. Es muss zusätzlich darauf geachtet werden, dass das geltende Nutzungsmaß nicht überschritten wird. Besser wäre eine Neuregelung im Bebauungsplan 7-50B.

Der Fachbereich Stadtplanung nahm hierzu wie folgt Stellung:

Zu a.: Für den genannten Block ist das Bebauungsplanverfahren XI-101 m im Verfahren. Auch dieses Bebauungsplanverfahren überprüft die geltende Gebietsausweisung sowie die Notwendigkeit von ergänzenden textlichen Festsetzungen bzgl. Bordellen und Vergnügungsstätten.

Zu b.: Die Gestaltung und Lage von Eingangsbereichen ist planungsrechtlich nicht steuerbar.  
Zu c. Ziel des Bebauungsplanes ist einzig die Änderung der Nutzungsart, weil dies städtebaulich geboten ist. Für die planungsrechtliche Sicherung von Begrünungsmaßnahmen fehlt ein planungsrechtliches Erfordernis für das innerstädtische, bebaute Bebauungsplangebiet. Da das geltende Nutzungsmaß grundsätzlich erreicht oder überschritten ist, sind Erhöhungen des Nutzungsmaßes unwahrscheinlich bzw. setzen Befreiungen voraus. Im Rahmen von Befreiungen werden im Bezirk Tempelhof-Schöneberg grundsätzlich ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück (Hof-, Fassaden- und Dachbegrünungen) gefordert.  
Zu d. Das geltende Maß der baulichen Nutzung ist ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung in einem innerstädtischen, vollständig bebauten Gebiet zu regeln.  
Fazit: Die Hinweise sind bzgl. des Bebauungsplanes 7-50 B ohne Belang.  
Zwei Behörden (Der Polizeipräsident Berlin und SenStadtUm X F) äußerten, dass keine Bedenken bestehen.

#### Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von einer Behörde fernmündlich darauf hingewiesen, dass die textliche Festsetzung Nr. 1 nicht die Allgemeinen Wohngebietsgrundstücke erfasst. Diese Regelung wurde irrtümlich nach der Behördenbeteiligung geändert und spiegelt sich auch nicht in der Begründung wider. Um den Belangen der auf den in Rede stehenden Grundstücken Wohnenden Rechnung zu tragen, war der Bebauungsplan, konkret die textliche Festsetzung Nr. 1, zu ändern. Gleichzeitig wurde die textliche Festsetzung auf die Mischgebietsgrundstücke in der Pallasstraße ausgedehnt. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.  
In der Zeit vom 26. März bis einschließlich 10. April 2012 fand eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und eine eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB statt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin vom 16. März 2012 Seite 425 / 426. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14. März 2012 beteiligt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden.  
Im Internet erfolgte parallel eine Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung. Plan- und Begründungsentwurf waren für jedermann öffentlich einsehbar ebenfalls ins Internet gestellt (parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung).  
Weder Bürger noch Behördenvertreter nutzten die Gelegenheit und sah den Planentwurf im Bezirksamt ein. Anregungen gingen keine ein.

#### Festsetzung

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 31.07.2012, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-50B an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde dort, nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung, der Bebauungsplan 7-50B sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-50B gemäß § 6 Absatz 3 AGBauGB i.V. m. § 12 Absatz 2 Nummer 4 BezVG am 19.09.2012 beschlossen.  
Der Bebauungsplan 7-50B ist mit Schreiben vom 25.09.2012 und den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg angezeigt worden.  
Der Bebauungsplan 7-50B ist nach Überprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung am 22.11.2012 rechtlich unbeanstandet geblieben und als ordnungsgemäß zustande gekommen bestätigt worden / beanstandet worden.  
Am 11.12.2012 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-50B als Rechtsverordnung beschlossen. Im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin vom 21.12.2012, Nummer 31, Seite 526 wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-50B veröffentlicht.

## **V. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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)

Baldow