

## ABWÄGUNGSERGEBNIS IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

### Entwurf zum Bebauungsplan 7-13Bf

#### Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 36, vom 19. August 2011, auf Seite 1997 ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus erfolgte die Unterrichtung der Öffentlichkeit durch je eine Anzeige im Tagesspiegel und in der Berliner Morgenpost am 19. August 2011.

Ab dem 29. August 2011 wurde neben einer einleitenden Information zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowohl der Bebauungsplan- als auch der Begründungsentwurf auf der bezirklichen Homepage im Internet veröffentlicht, und zwar für den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 29. August bis einschließlich 28. September 2011 statt, und zwar zu den üblichen Tages- und Uhrzeiten.

Öffentlich ausgelegt wurde der Bebauungsplanentwurf 7-13Bf nebst Begründungsentwurf ohne Umweltbericht, da das Verfahren zum Bebauungsplan 7-13Be gemäß § 13 a Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.

Fünf Bürger nutzten die Gelegenheit und sahen den Entwurf zum Bebauungsplan 7-13Bf mit Begründung ein. Zwei Stellungnahmen gingen ein.

Ein Bürger äußerte sich mit Schreiben vom 27. September 2011 wie folgt:

1. In der Begründung zum Bebauungsplanverfahren wird unter Anlass des Bebauungsplanverfahrens Bezug genommen auf ein „Rahmenkonzept für die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen im Bezirk“. In der Begründung wird auch dargelegt, dass das Konzept noch nicht beschlossen wurde. Vor diesem Hintergrund hält der Bürger es für unzulässig, dass der Bebauungsplan die Ziele dieses Konzeptes grundstücksscharf umsetzen soll, wie in der Begründung unter Anlass ebenfalls dargelegt. Die Entwicklung von verbindlichen Rechtssetzungen aus einem unverbindlichen Konzept widerspricht nach Auffassung des Bürgers grundsätzlich rechtsstaatlichen Prinzipien.  
Stellungnahme des FB Stadtplanung: Der Hinweis auf das Rahmenkonzept erfolgt unter „Anlass des Bebauungsplanverfahrens“ und wird dort ergänzend zu anderen Anlässen für die Einleitung des Verfahrens aufgeführt. Die Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen erfolgt an anderer Stelle in der Begründung, ohne Verweis auf das Konzept. Die geplanten Festsetzungen sind städtebaulich ausreichend begründet. Um im weiteren Verfahren derartige Missverständnisse auszuschließen, wird die Begründung bzgl. der Umsetzung des Konzeptes entsprechend überarbeitet.
2. Der Bürger vertritt die Auffassung, dass Bordelle nicht unbedingt in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO allgemein zulässig sind. Diese Nutzungen sind nach seiner Einschätzung nicht eindeutig dem Nutzungskatalog des § 7 der BauNVO zu entnehmen.  
Stellungnahme des FB Stadtplanung: Gemäß Bundesverwaltungsgerichtsurteil gehören Bordelle und bordellartige Betriebe zu den Gewerbebetrieben und nicht zu Vergnü-

gungsstätten, d.h. sie sind in Kerngebieten nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung 1990 zu beurteilen und zulässig, soweit sie nicht wesentlich stören.

3. Der Bürger stellt fest, dass durch den Bebauungsplan 7-13Bf die Kerngebietsgröße verkleinert wird. Hierdurch ergibt sich seiner Auffassung nach die Gefahr einer Konzentration von Bordellen und Vergnügungsstätten. Eine Verschlechterung für das Grundstück Nollendorfplatz 2 ist seiner Meinung nach offenkundig. Die Erwähnung von Bordellen in der textlichen Festsetzung liest sich nach Einschätzung des Bürgers wie eine Einladung für die Ansiedlung derartiger Nutzungen.

Stellungnahme des FB Stadtplanung: Die Reduzierung von Kerngebieten im Bezirk Tempelhof-Schöneberg erfolgt bestandsorientiert. Wohn- und Mischgebiete sollen als solche rechtlich gesichert werden. Hier das Wohnen störende Nutzungen zukünftig zuzulassen, ist städtebaulich nicht vertretbar. Dies entspricht gesamtstädtischen und bezirklichen Zielen. Neben den Grundstücken im Plangebiet werden weitere Kerngebietsgrundstücke in zentraler Lage bestätigt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie die Beschränkung auf zwei Geschosse gemäß dem Bebauungsplan 7-13Bf stellt einen deutlich besseren Schutz vor städtebaulichen Störungen durch die genannten Betriebe für das Grundstück Nollendorfplatz 2 und die weiteren im Kerngebiet liegenden Grundstücke dar, als das derzeit geltende Planungsrecht eines größeren Kerngebietes. Im geltendem Bebauungsplan XI-230 sind die genannten Nutzungen allgemein und in allen Geschossen zulässig.

Die Zulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben in Kerngebieten ist den interessierten Unternehmen allgemein bekannt. Eine Signalwirkung wird durch die explizite Regelung in der textlichen Festsetzung nicht ausgelöst.

4. Der Bürger regt an, die Begründung bzgl. der Schutzwürdigkeit des Plangebietes und seiner Umgebung vor Vergnügungsstätten durch Hinweise auf die prägende Wohnnutzung und einen Kinderspielplatz zu ergänzen. Bordelle und Vergnügungsstätten sollten gemäß dem Bürger im Plangebiet, gerade vor dem Hintergrund des Straßenstrichs, völlig ausgeschlossen werden.

Stellungnahme des FB Stadtplanung: Im Rahmen der Abwägung bzgl. der Nutzungseinschränkung für Vergnügungsstätten und Bordelle wurde auf die vorhandene und angrenzende Wohnnutzung in der Begründung / Abwägung hingewiesen. Der Vorschlag, auf den Spielplatz in der Maienstraße ergänzend hinzuweisen, wird aufgegriffen.

5. Der Bürger schlägt vor, die textliche Festsetzung bzgl. der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen um ein zweites „nur“ zu ergänzen, um klarzustellen, dass sie nur in den genannten Geschossen ausnahmsweise zulässig sind. Gleichzeitig sieht der Bürger Störungen für die Nutzer und Besucher der Gebäude im Kerngebiet, wenn die genannten Nutzungen im ersten und zweiten Vollgeschoss angesiedelt werden. Darüber hinaus könnte auf Werbung kein Einfluss genommen werden. Bordelle in diesen Geschossen stigmatisieren die Umgebung.

Stellungnahme des FB Stadtplanung: Die textliche Festsetzung ist ausreichend bestimmt.

Die Beschränkung auf das erste und zweite Vollgeschoss ermöglicht den weitestgehenden Schutz vor städtebaulichen Störungen durch Vergnügungsstätten und Bordelle in Gebäuden, in der Umgebung und im Straßenbild (z.B. durch Werbung), wie in der Begründung dargelegt. Da die Nutzungen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit unterliegen, ist gerade nicht davon auszugehen, dass diese Nutzungen im gesamten Kerngebiet in den ersten zwei Vollgeschossen wiederzufinden sind. Vielmehr gibt der Zulässigkeitskatalog der allgemein zulässigen Nutzungen eine Vielzahl von Möglichkeiten vor, die die befürchtete Struktur nicht realisieren lässt.

6. Von Seiten des Bürgers wird darauf hingewiesen, dass bzgl. der textlichen Festsetzung bzgl. Bordellen und Vergnügungsstätten eine falsche Rechtsgrundlage angeführt wurde.

Stellungnahme des FB Stadtplanung: Die Rechtsgrundlage ist in der Begründung korrekt angeführt worden.

7. Dem nicht völligen Ausschluss von Wohnen stimmt der Bürger zu.  
Stellungnahme des FB Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8. Der Bürger schlägt vor, die Baukörperausweisung und das Nutzungsmaß für das Grundstück Kleiststraße 1, welche im Bebauungsplan XI-230 geregelt sind, im Bebauungsverfahren 7-13Bf derart zu ändern, dass ein größerer Entwicklungsspielraum eröffnet wird.

Stellungnahme des FB Stadtplanung: Die Baukörperausweisung und das Nutzungsmaß gemäß dem Bebauungsplan XI-230 orientiert sich für alle Grundstücke an städtebaulichen Vorgaben. Diese ergeben sich aus dem Bestand, der Grundstücksgröße, der Nachbarbebauung, einem städtebaulichem Konzept für den Nollendorfplatz sowie der angestrebten Blockrandschließung für die Ecke Einemstraße / Nollendorfplatz / Kleiststraße. Die durch den Bebauungsplan XI-230 festgeschriebene städtebauliche Zielsetzung für das Grundstück Kleiststraße 1 sowie für die benachbarten Grundstücke gilt weiterhin. Gründe für die Änderung der Baukörperausweisung oder des Nutzungsmaßes sind nicht ersichtlich.

9. Der Bürger verweist auf eine bauliche Beschränkung durch Grunddienstbarkeiten gemäß dem „Wuttkeschen Bebauungsplan“ bzgl. Villen und damit verbunden auf die Notwendigkeit einer Rechtsbereinigung.

Stellungnahme des FB Stadtplanung: Dieser Hinweis ist nicht bebauungsplanrelevant. Die textliche Festsetzung Nr. 7 "Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft" bereinigte mit Festsetzung des Bebauungsplanes XI-230 einen potentiellen Konflikt zwischen bestehenden und geplanten Rechtsverordnungen.

Ergänzend wird mitgeteilt: Das Baukonzept des Herrn Wuttke für das ehemalige Gelände von Herrn Kielgan stammt aus den 1860er Jahren. Abgesehen von einzelnen unter Denkmalschutz stehenden Bauten trägt weder die vorhandene Bebauung noch das geltende Planungsrecht diesem Konzept Rechnung. Die Grundbucheintragungen sind somit als überholt anzusehen. Überholte Rechte und Beschränkungen müssen nicht gelöscht werden. Einer Veranlassung der Löschung durch den Eigentümer steht jedoch nichts im Wege.

Mit Schreiben vom 28. September 2011 erhebt ein Rechtsanwalt Bedenken gegen die Planung:

1. Der Rechtsanwalt verweist auf einen städtebaulichen Vertrag aus dem Jahre 2000, in welchem dem Eigentümer des Grundstücks Einemstraße 1/5 die Aufstockung um zwei Geschosse für Wohnen zugestanden wurde. Der festgesetzte Bebauungsplan XI-230 lässt Wohnen im sechsten und siebten Vollgeschoss allgemein zu. Mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bf, wendet der Rechtsanwalt ein, würde Wohnen im Kerngebiet nicht mehr zulässig sein.

Stellungnahme des FB Stadtplanung: Der am 12. Oktober 2000 zwischen dem Eigentümer des Grundstücks Einemstraße 1/5 und dem Bezirk Schöneberg geschlossene städtebauliche Vertrag enthält keine Aussagen und erst recht keine Zusagen zu Aufstockungen für Wohnungen. Ebenso trifft er keine Aussagen zur Geschossigkeit. Im Vertrag ist dagegen wiederholt dargelegt, dass Entscheidungen über den Inhalt des Bebauungsplanes der kommunalen Planungshoheit unterliegen.

Mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bf wird auch zukünftig Wohnen im Kerngebiet zulässig sein, jedoch nicht mehr in den oberen Geschossen allgemein, sondern in allen Geschossen ausnahmsweise. Dies trägt den Anforderungen an gesundes Wohnen Rechnung, da nunmehr stärker den Belangen sensibler Nutzung im Rahmen einer Ge-

nehmung entsprochen werden kann. Insofern ist die Befürchtung des Rechtsanwaltes unbegründet.

2. Der Rechtsanwalt verweist darauf, dass dem Bebauungsplan 7-13 Bf nicht explizit das Weitergelten des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise etc. gemäß XI-230 zu entnehmen ist.

Stellungnahme des FB Stadtplanung: Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 soll der Bebauungsplan 7-13Bf regeln, dass der Bebauungsplan „alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuchs enthalten, außer Kraft setzt.“ Hieraus ergibt sich zwangsläufig, dass die anderen Regelungen mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bf weiter gelten werden.

3. Der Rechtsanwalt vertritt die Auffassung, dass der Bebauungsplan 7-13Bf nur noch drei bis fünf Vollgeschosse zulässt, der Bebauungsplan XI-230 jedoch bis zu sieben Vollgeschosse.

Stellungnahme des FB Stadtplanung: Der Bebauungsplan 7-13Bf trifft eindeutig keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Zahl der Vollgeschosse gemäß dem Bebauungsplan XI-230 wird weitergelten.

4. Der Rechtsanwalt befürchtet, dass es für die Kerngebietsgrundstücke gemäß dem Bebauungsplan 7-13Bf nicht zu einer Einschränkung von Bordellen kommt, sondern dass sich die Situation durch Reduzierung der Kerngebiete auf ein kleines Kerngebiet verschlechtern wird. Nach Auffassung des Anwaltes ist der Bebauungsplanentwurf rechtsfehlerhaft, weil es zu einer Konzentration und Zuspitzung derartiger Nutzungen kommt, da im geplanten Mischgebiet derartige Nutzungen zukünftig nicht mehr zulässig sein werden. Es wird angenommen, dass das Rücksichtnahmegebot verletzt ist. Wenn sich auf den derzeit unbebauten Grundstücken Bordelle ansiedeln, werden Nachteile für das Grundstück Einemstraße 1/5 befürchtet.

Stellungnahme des FB Stadtplanung: Die Reduzierung von Kerngebieten im Bezirk Tempelhof-Schöneberg erfolgt bestandsorientiert. Wohn- und Mischgebiete sollen als solche rechtlich gesichert werden. Hier das Wohnen störende Nutzungen zukünftig zuzulassen, ist städtebaulich nicht vertretbar. Dies entspricht gesamtstädtischen und bezirklichen Zielen. Neben den Grundstücken im Plangebiet werden weitere Kerngebietsgrundstücke in zentraler Lage bestätigt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie die Beschränkung auf zwei Geschosse gemäß dem Bebauungsplan 7-13Bf stellt einen deutlich besseren Schutz vor städtebaulichen Störungen durch die genannten Betriebe für das Grundstück Nollendorfplatz 2 dar, als das derzeit geltende Planungsrecht eines größeren Kerngebietes. Im geltenden Bebauungsplan XI-230 sind die genannten Nutzungen allgemein und in allen Geschossen zulässig.

Dem Rücksichtnahmegebot wird entsprochen, indem Kerngebietsfestsetzungen auf Grundstücke mit gewerblicher Nutzung beschränkt werden und auf Grundstücken mit dominierender Wohnnutzung aufgehoben werden.

5. Der Rechtsanwalt verweist auf den Flächennutzungsplan, der die Sicherung von Flächen als Mischgebiet erwähnt und zweifelt die geplante Festsetzung eines Kerngebietes an.

Stellungnahme des FB Stadtplanung: 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 Plangebiet als Gemischte Baufläche M 2 dar.

Die geplante Sicherung der Flächen als Kerngebiet (kleiner 3 ha) ist aus den Darstellungen von Mischbauflächen M 2 gemäß Entwicklungsgrundsatz grundsätzlich (Regel-fall) entwickelbar. Darüber hinaus trägt die geplante Festsetzung dem Bestand Rechnung.

6. Der Rechtsanwalt verweist auf die nicht generelle Zulässigkeit von Bordellen in Kerngebieten, sondern auf die Notwendigkeit von Einzelfallprüfungen. Auf die Bundesverwaltungsgerichtsrechtsprechung aus dem Jahre 1998 bzgl. Bordellen wird verwiesen, hier auf Kerngebiete, in denen überwiegend die Wohnnutzung vorherrscht. In diesem Zusammenhang befürchtet der Anwalt Spannungen, insbesondere bei größeren Bordellen mit Fernwirkung auf Büro- und Wohnnutzungen.

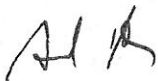
Stellungnahme des FB Stadtplanung: Die vom Anwalt vorgetragene Rechtsposition findet sich bereits in der Begründung zum Bebauungsplan 7-13Bf. Mit der geplanten Regelung, dass Bordelle, bordellartige Betriebe und Vergnügungsstätten zukünftig nur noch ausnahmsweise im ersten und zweiten Vollgeschoss zulässig sein sollen, werden noch strengere Maßstäbe bei der Einzelfallprüfung über die Zulässigkeit heranzuziehen sein. Unter anderem werden durch die Beschränkung auf zwei Geschosse keine größeren Bordelle mehr zulässig sein. Gegenüber geltendem Recht werden mögliche Spannungen zur benachbarten Wohn- und Büronutzung ausgesprochen deutlich reduziert.

7. Der Rechtsanwalt zweifelt die allgemeine Zulässigkeit von Bordellen im Plangebiet auf der Grundlage von § 7 BauNVO an. Die Zugehörigkeit von Bordellen zu dem Oberbegriff Vergnügungsstätten wird vom Anwalt verneint. Es wird vom Anwalt dargelegt, dass Bordelle in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden nicht zu den „nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben“ im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gehören.

Stellungnahme des FB Stadtplanung: Die vom Anwalt vorgetragene Rechtsposition befindet sich bereits in der Begründung zum Bebauungsplan 7-13Bf. Gemäß Bundesverwaltungsgerichtsurteil gehören Bordelle und bordellartige Betriebe zu den Gewerbebetrieben und nicht zu Vergnügungsstätten, d.h. sie sind in Kerngebieten nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung 1990 zu beurteilen und zulässig, soweit sie nicht wesentlich stören. Aufgrund der prägenden und planungsrechtlich gesicherten Wohnnutzung auf den Nachbargrundstücken ist der kommunale Ermessensspielraum entsprechend klein.

Fazit: Widersprüche zwischen den Befürchtungen der Bürger und der Planung sind aus Sicht des FB Stadtplanung nicht ersichtlich. Der Entwurf zum Bebauungsplan 7-13 Bf wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen im ganzen Plangebiet, aber auch im geplanten Kerngebiet deutlich einschränken.

Die Begründung wird um das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzt. Der Bebauungsplanentwurf bleibt unverändert.



Baldow  
Fachbereichsleiter

