

Begründung  
gemäß § 9 (8) BauGB  
zum Entwurf des **Bebauungsplanes 7-13Bf**

für die Grundstücke zwischen Kurfürstenstraße, Else-Lasker-Schüler-Straße, Einemstraße sowie für die Grundstücke Kleiststraße 1-2, Nollendorfplatz 2, Einemstraße 1/5 und Bülowstraße 106 / Else-Lasker-Schüler-Straße 19/21  
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

## I. Planungsgegenstand

### I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Bebauungsverfahren zum 7-13Bf hat zusammen mit den Bebauungsplänen 7-13Ba bis 7-13Be die planungsrechtliche Neuordnung bzgl. der Art der baulichen Nutzung des Schöneberger Bereichs der City West und angrenzender Bereiche zum Gegenstand. Sowohl die vorhandene Nutzungsstruktur als auch die gesamtstädtische Bedeutung des Bereichs sollte planungsrechtlich gesichert und städtebaulich durch die Bebauungspläne 7-13Ba bis 7-13Bf neu geregelt werden. Nunmehr sind alle Bebauungspläne bis auf den Bebauungsplan 7-13Bd festgesetzt.

Veranlassung für das Bebauungsplanverfahren 7-13Bf waren Nutzungskonflikte, die sich aus der planungsrechtlichen Festsetzung des Gebietes als Kerngebiet ergaben, während die Wohnnutzung die prägende Nutzung ist.

Ein weiterer Anlass für das Bebauungsplanverfahren war die städtebaulich ungeordnete Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen im zentralen Innenstadtgebiet von Schöneberg.

Aufgrund der Nähe des Bebauungsplangebietes zum Vergnügungsstättenkiez am Nollendorfplatz mit verschiedenen Spielhallen, einer Diskothek, verschiedenen Nachtbars und Bordellen haben sich im Plangebiet ein Erotik-Laden und zwei Bars angesiedelt. Die Einemstraße zwischen Nollendorfplatz und Lützowplatz, also auch direkt angrenzend zum Plangebiet, wird durch den Straßenstrich genutzt. Anfragen für Vergnügungsstätten lagen für das Bebauungsplangebiet vor, konnten jedoch versagt werden. Um die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen im Bebauungsplangebiet zu steuern, waren eine bestandssichernde Gebietsausweisung sowie differenzierte Regelungen auf den Grundstücken, die Kerngebiet bleiben sollen, städtebaulich geboten.

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

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Straßenverkehrsflächen mussten nicht neu geregelt werden.

Das Bebauungsplanverfahren war erforderlich, um die Belange der im Plangebiet Wohnenden und Arbeitenden zu schützen sowie das städtebauliche Ziel des Rahmenkonzeptes planungsrechtlich umzusetzen.

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

Der Bebauungsplan dient der kommunalen Innenentwicklung, indem Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen nördlich des Nollendorfplatzes bestandsorientiert gestärkt und geschützt werden. Ebenfalls der kommunalen Innenentwicklung dient der Erhalt und Schutz der Prägung des Plangebietes durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen, insbesondere Handel, Dienstleistung und Büronutzung vor Nutzungskonflikten und Verdrängung aufgrund von Störungen durch Vergnügungsstätten und Bordelle.

### I. 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Bf umfasst alle Grundstücke nördlich des Nollendorfplatzes, welche nach geltendem Recht Kerngebiet sind.

### I. 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Raumordnung und Landesentwicklungsplanung

Für das Bebauungsplangebiet ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz:

- Landesentwicklungsplanung 2007 (LEPro 2007, (GVBl. S. 629)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182)

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Ziele des Bebauungsplanes:

- Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B (Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung)

Beurteilung: Die Planungsziele lassen keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Das Bebauungsplangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die Festsetzung von Wohn- und Mischbaufläche entspricht den Zielen 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B.

#### 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 17. Februar 2011 (ABl. S. 438) stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche M 2 dar.

Die geplante Sicherung der Flächen als Mischgebiet bzw. als Kerngebiet (kleiner 3 ha) war aus den Darstellungen von Mischbauflächen M 2 gemäß Entwicklungsgrundsatz grundsätzlich (Regelfall) entwickelbar. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dem Bestand Rechnung. Ebenfalls war eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Tummelplatz mit den Entwicklungsgrundsätzen vereinbar.

##### 3.2.2 Landschafts- und Artenschutzprogramm

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro 2006) stellt das Gebiet als städtisch geprägten Innenstadtbereich mit der Zielsetzung des Erhaltes von Freiflächen und der Beseitigung von Bodenversiegelung dar, auch zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna sollen geschaffen werden (Biotop- und Artenschutz; Naturhaushalt/ Umweltschutz). Zusätzlich gehört das Plangebiet zu den Vorranggebieten Luftreinhaltung und Klimaschutz. Gemäß dem Plan „Erholung und Freiraumnutzung“ ist das Bebauungsplangebiet Teil der Wohnquartiere mit der 2. Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Bzgl. des Landschaftsbildes sind Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich als Entwicklungsziele genannt. Der Nollendorfplatz soll wieder hergestellt und aufgewertet werden.

### 3.2.3 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) - Schöneberg Nord - wurde im Mai 2005 vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beschlossen. Das Nutzungskonzept enthält folgende Darstellungen: Die Grundstücke westlich der Einemstraße sowie Einemstraße 10/12, Kurfürstenstraße 131-132 und Kielganstraße 4 sollen Kerngebietsfunktionen übernehmen. Das Grundstück Kurfürstenstraße 133 ist als Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol Kindertagesstätte dargestellt. Die Grundstücke an der Kurfürstenstraße östlich Kielganstraße einschließlich Else-Lasker-Schüler-Straße 2/8 sind als Mischgebiet dargestellt. Als Wohnbaufläche erfolgt die Darstellung der Geschosswohnbauten entlang Einem- und Else-Lasker-Schüler-Straße. Das Grundstück Bülowstraße 106 / Else-Lasker-Schüler-Straße 19/21 soll als Mischgebiet mit hohem Wohnanteil entwickelt werden.

Blockbezogene Obergrenzen der Geschossflächenzahlen sind ebenfalls dargestellt. Sie liegen zwischen 1,7 und 1,9.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Nutzungsbestandes und den Zielen des Bebauungsplanes 7-13Bf, waren die Gebietsarten Misch- und Kerngebiet gemäß Bebauungsplanentwurf 7-13Bf aus den Darstellungen der BEP entwickelbar. Zusätzlich war zu berücksichtigen, dass die Festsetzung eines Mischgebietes mehr Entwicklungsspielraum eröffnet als eine parzellenscharfe Festlegung von Kern- und Wohngebieten gemäß dem Bereichsentwicklungsplanungsspielraum (wie im Weiterem dargelegt wird).

### 3. 3 Informelle Planung: Planwerk Innere Stadt

Das Verfahren zum Bebauungsplan 7-13Bf wurde durch den Senatsbeschluss vom Mai 1999 (Fortschreibung 2008) zum "Planwerk Innere Stadt" berührt. Das Konzept beinhaltet folgende Ziele: Der Spielplatz auf dem Grundstück Else-Lasker-Schüler-Straße 8 wird als öffentlicher Spielplatz bestätigt. Unbebaute Grundstücke sollen im Rahmen einer geschlossenen Bauweise bebaut werden. Die Einemstraße soll verschmälert werden.

Der Senatsbeschluss stand Zielen des Bebauungsplanes 7-13Bf nicht entgegen, da dieser nur die Art der baulichen Nutzung ändert. Die Änderung der Art der Nutzung widerspricht den Zielen des Planwerk-Konzeptes nicht bzw. bestätigt das Ziel bzgl. des Spielplatzes. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Straßenverkehrsfläche bzw. die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung des 7-13Bf.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im Bereich des Bebauungsplanes 7-13Bf galten verschiedene Bebauungspläne sowie der Baunutzungsplan uneingeschränkt. Da der Bebauungsplan 7-13Bf nur die Art der baulichen Nutzung ändert, gelten die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise, zur Straßenverkehrsfläche, zu Stellplätzen, Pflanzbindungen sowie zu Brennstoffen mit Festsetzung des 7-13B f weiter.

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

für die Kurfürstenstraße 136-137, Else-Lasker-Schüler-Straße 2/8: Kerngebiet gemäß der BauOBln 1958; Maß der baulichen Nutzung: III/ 3

XI-A (festgesetzt am 9. Juli 1971)

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

XI-136 (festgesetzt am 6. Oktober 1970)

Gilt für das Grundstück Bülowstraße 106 / Else-Lasker-Schüler-Straße 19/21: Kerngebiet, GRZ 1,0; GFZ 2,4; sechs zulässige Vollgeschosse, geschlossene Bauweise. Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, dass eine Erhöhung der Geschossflächenzahl für notwendige, unterirdische Stellplätze auf 3,0 zugelassen werden darf.

XI-146 (festgesetzt am 24. Oktober 1972)

Gilt für die Grundstücke Einemstraße 2/10, Elsa-Lasker-Schüler-Straße 10/22, Kielganstraße 1/5, 6, Kurfürstenstraße 134-135: Kerngebiet

Kurfürstenstraße 134-135: VII, GFZ 2,4, geschlossene Bauweise; vordere Baugrenze; 25 m Bebauungstiefe

Kielganstraße 3/5: GRZ 0,5; GFZ 1,2, geschlossene Bauweise; vordere Baugrenze; 25 m Bebauungstiefe

Einemstraße 2/10, Else-Lasker-Schüler-Straße 10/22, Kielganstraße 6: sieben zulässige Vollgeschosse; reine Baukörperausweisung (Einemstraße 10: GRZ 0,38; GFZ 2,66; Einemstraße 2/8b / Else-Lasker-Schüler-Straße: GRZ 0,39; GFZ 2,72); Pflanzbindungen

#### XI-146-1 (festgesetzt am 23. Mai 2006)

Gilt für die Grundstücke Einemstraße 12, Kurfürstenstraße 131-133 und Kielganstraße 4: Kerngebiet; Pflanzbindung; Planergänzungsbestimmungen zu Stellplätzen, Brennstoffen und Vegetation

Kielganstraße 4: GRZ 0,5; GFZ: 1,2; vier Vollgeschosse, offene Bauweise

andere Grundstücke: fünf bzw. drei Vollgeschosse, reine Baukörperausweisung (Einemstraße 12 GRZ 0,8; GFZ 3,9; Kurfürstenstraße 131 A/132 GRZ 0,4; GFZ 1,0; Kurfürstenstraße 133 GRZ 0,5; GFZ 1,1)

#### XI-230 (festgesetzt am 30. Mai 2006)

Gilt für die Grundstücke westlich der Einemstraße: Kerngebiet; Planergänzungsbestimmungen zur Zulässigkeit von Wohnen im Kerngebiet, zur Lage von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an Hauptverkehrsstraßen, zu Stellplätzen, zu Brennstoffen und zu Pflanzbindungen; ein bzw. drei bis sieben Vollgeschosse; reine Baukörperausweisung (u.a. unter Berücksichtigung des Planwerk-Innere-Stadt-Konzeptes):

Kleiststraße 1-2: GRZ ca. 0,4, GFZ ca. 2,1; Nollendorfplatz GRZ 0,6; GFZ: 3,1

Einemstraße 1/5 GRZ: 0,5, GFZ: 2,5

### 3.5 Bestand im Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet stellt sich bzgl. Bebauungs- und Nutzungsstruktur als sehr heterogen dar:

Prägend für die östliche Seite der Einemstraße, für die Else-Lasker-Schüler-Straße und Bülowstraße sind die acht- bzw. siebengeschossigen Wohnbauten mit Ladenzone (Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Bars, ein großflächiger Einzelhandel für Kfz-Bedarf mit Werkstatt, Büronutzungen). Teilweise sind die Freiflächen oberhalb von Tiefgaragen gärtnerisch angelegt. Im Blockinneren, über die Kielganstraße erschlossen, befinden sich freistehende Stadtvillen, die überwiegend bewohnt werden. Nur teilweise finden Büronutzungen statt.

Untergenutzte (mit Kfz-Handel) bzw. unbebaute, mit junger Spontanvegetation bestandene, Grundstücke prägen das Straßenbild an der Kurfürstenstraße / Else-Lasker-Schüler-Straße sowie in der Kleiststraße / Nollendorfplatz.

Die übrigen Grundstücke entlang der genannten Straßen sowie das Grundstück Einemstraße 1/5 sind überwiegend mit Neubauten (drei bis sieben Geschossen) oder historischen Villenbauten bestanden. Die in Rede stehenden Grundstücke werden überwiegend gewerblich (Büronutzung, Jugendhotel), jedoch auch durch eine Kirchengemeinde und eine Kindertagesstätte genutzt. Ein Spielplatz wurde auf dem Grundstück Else-Lasker-Schüler-Straße 8 angelegt.

#### Baudenkmale im Plangebiet:

Kielganstraße 5, Landhaus, um 1925 von Bruno Benthin

Kurfürstenstraße 132, Haus Fromberg, 1895-96 von Cremer & Wolffenstein

#### Eigentumsverhältnisse:

Sämtliche Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

### 3.6 Räumliche Umgebung und Einbindung

Ähnlich wie das Bebauungsplangebiet stellt sich seine Umgebung als innerstädtisches Wohngebiet mit überwiegend eingestreuten gewerblichen und zentralen Nutzungen dar. Hierzu gehören auch verschiedene Vergnügungstätten (Spielhallen, Wettbüros, Diskothek, Nachtbars, Bordelle), welche den Vergnügungskeiz am Nollendorfplatz mitprägen. Die Einemstraße zwischen Nollendorfplatz und Lützowplatz wird durch den Straßenstrich genutzt.

Die Gebäudestruktur ist sehr heterogen: Villen aus der frühen Gründerzeit, Mietshausbebauung aus der Gründerzeit, Nachkriegsbauten und Sanierungsprojekte aber auch Neubauten aus den letzten Jahren.

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

Die Straßenzüge Kleiststraße / Nollendorfplatz / Bülowstraße sowie die Kurfürstenstraße übernehmen Hauptverkehrsstraßenfunktionen und gewährleisten eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes. Bei der Else-Lasker-Schüler-Straße handelt es sich um eine reine Wohnstraße. Das Angebot an Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum ist als begrenzt zu bezeichnen. Auf einigen Privatgrundstücken befinden sich jedoch ober- und unterirdische Stellplatzmöglichkeiten.

Öffentliche Freiflächen und Grünflächen (Grünzug am Landwehrkanal, Tiergarten) befinden sich nur bedingt in fußläufiger Entfernung. Neben dem Spielplatz im Bebauungsplangebiet wurde ein weiterer auf dem Grundstück Maienstraße 3 angelegt.

Drei ehemalige Villen der sogenannten kielganschen Villenkolonie (Maienstraße 3-4, Ahornstraße 4) stehen unter Denkmalschutz. Auch der U-Bahnhof Nollendorfplatz ist geschützt.

### 3. 7 Altlasten

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Bebauungsplanverfahren wurde vom bezirklichen Fachbereich Umwelt folgendes mitgeteilt: „Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Auch für den auszuweisenden Spielplatz sowie die angrenzende Kindertagesstätte liegen keine Erkenntnisse über nutzungsrelevante Bodenbelastungen vor. Orientierende Bodenuntersuchungen erfolgten hier in 1999.“

## II. Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

### II. 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und beschleunigtes Verfahren

Aufgrund der Teilung Berlins und des Verlustes zentraler Bereiche für die West-Berliner Bevölkerung wurden in den 1950/60er Jahren die City West sowie ergänzende Bereiche Schönebergs und Kreuzbergs großräumig als Kerngebiet im Baunutzungsplan bzw. in Bebauungsplänen analog zu den damals aktuellen Flächenutzungsplänen ausgewiesen bzw. festgesetzt.

Bereits im Jahre 1991 wurde mit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XI-B8 für westlich des Bebauungsplanes 7-13Bf gelegene Bereiche das planerische Ziel, nämlich zentrale Nutzungen rund um den Wittenbergplatz bestandsorientiert zu sichern, aber auch die ausgewogene Nutzungsmischung (u.a. Wohnen, Büros, Handel) an weniger zentralen Bereichen zu erhalten, verfolgt.

Im Jahre 2000 wurden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an den Bestand angepasst, indem gemischte Bauflächen M 1 in M 2-Flächen, außerhalb des Bebauungsplangebietes 7-13Bf auch in Wohnbauflächen, umgewandelt wurden. Auf Bezirksebene sind seit diesem Zeitpunkt, zur Stärkung der zentralen Nutzungen, Kerngebiete auf die Bereiche zu beschränken, welche weiterhin zentrale Nutzungen aufnehmen sollen. Die anderen Bereiche sind bestandsorientiert zu sichern. (Durch die Bebauungspläne 7-13Ba bis 7-13Bc und 7-13Be ist das gesamtstädtische Ziel bereits umgesetzt worden.)

Vor dem Hintergrund dieser Flächennutzungsplanänderung wurde auch das Bebauungsplanverfahren 7-13Bf aufgestellt.

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

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes, welche die Grundzüge der Planung berührt, kam die Durchführung des Verfahrens zum Bebauungsplan 7-13Bf als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht in Frage.

Der Bebauungsplan 7-13Bf dient aber der kommunalen Innenentwicklung, indem er vorhandenes Wohnen rechtlich sichert und vor Nutzungskonflikten durch störendes Gewebe 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 7-13Bf hatte, neben der Bestätigung der Gebietsart Kerngebiet, für einige Grundstücke insbesondere die Änderung der Gebietsart, von einer eher umweltbelastenden Kerngebietsausweisung in eine bestandsorientierte, eher umweltentlastende Mischgebietsausweisung, zum Ziel. Auch diese Zielsetzung dient 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 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 7-13Bf, welcher vorhandene Mischungen zwischen Wohnen und Gewerbe sichert und störendes Gewerbe 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 7-13Bf aufgestellt, die sich kumulierend gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB hätten auswirken können. Ein Maß der baulichen Nutzung wurde nicht festgesetzt, 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 (z.B. mit den bereits festgesetzten Bebauungsplänen 7-13Ba bis 7-13Bc bzw. den im Verfahren befindlichen Plänen 7-13B d und 7-13Be).

Der Bebauungsplan 7-13Bf begründete darüber hinaus aufgrund der rechtlichen Bestätigung eines Kerngebietes bzw. der Neufestsetzung eines Mischgebietes 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 7-13 Bf war es, die *vorhandene Nutzungsmischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe*, aber auch den vorhandenen *Spiel- und Tummelplatz* zu erhalten und *planungsrechtlich zu sichern*. Die gesamtstädtischen Ziele gemäß dem Flächennutzungsplan wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt. Von besonderer Bedeutung war dabei die Wohnnutzung, denn sie trägt wesentlich zur Nutzungsvielfalt und Belebung innerstädtischer Bereiche bei und war gleichzeitig, aufgrund der zuvor geltenden Festsetzung "Kerngebiet", die am stärksten von Verdrängung und Störung bedrohte Nutzungsart. Das vorhandene Wohnen war im Bebauungsplangebiet 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 Mischgebiet *ausgeschlossen* werden.

Zusätzlich war im Bebauungsplangebiet, gerade vor dem Hintergrund des prägenden Wohnens und der Nähe zum Vergnügungsviertel insbesondere südlich des Nollendorfplatzes, einer Ausdehnung und der *Entwicklung zu einem Vergnügungszentrum und der Ansiedlung von Bordellen gezielt entgegenzusteuern.*

## II. 3. Begründung und Abwägung der Bebauungsplanfestsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet östlich der Einemstraße wurde bestandsorientiert als Mischgebiet festgesetzt. Die Grundstücke westlich der Einemstraße wurden planungsrechtlich als Kerngebiet bestätigt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Jahre 2000 reagierte erstmalig auf Landesebene auf die vorhandenen städtebaulichen Widersprüche und Konflikte.

Im Ortsteil Schöneberg war von dieser Flächennutzungsplanänderung der Bereich zwischen der Nürnberger Straße, der Kurfürstenstraße, der Lietzenburger Straße und dem Nollendorfplatz / Else-Lasker-Schüler-Straße betroffen. Als Erläuterung heißt es: *„Die Darstellungen des FNP werden für die Gebiete an der Klingelhöferstraße, An der Urania und nördlich der Lietzenburger Straße den insbesondere auf der Grundlage des Planwerk Innenstadt weiterentwickelten Nutzungsvorstellungen angepasst. Mit der Darstellung von gemischter Baufläche M 2 statt M 1 sollen im Sinne des Vorranges der Innenentwicklung vorhandene Entwicklungspotentiale verstärkt für Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden. Auch kerngebietstypische Nutzungen können soweit erforderlich entwickelt werden.“*

Der Bebauungsplan 7-13Bf setzt diese Änderungen des Flächenutzungsplanes bestandsorientiert auf Bebauungsplanebene grundstücksscharf um: durch Festsetzung als Mischgebiet und teilweiser Bestätigung als Kerngebiet. Dies diene dem Schutz der im Gebiet Wohnenden, da Wohnen zuvor nur bedingt zulässig war.

### Mischgebiet

Nachdem im Rahmen der Wiedervereinigung die Berliner Mitte wieder ihre historische überregionale Funktion übernommen hat sowie weitere Zentren in ganz Berlin gestärkt bzw. neu entwickelt wurden, konnte die in den 1950er Jahren entwickelte Zielsetzung in Form der rechtlichen Vorhaltung von Expansionsflächen für zentrale Nutzungen außerhalb des Oberzentrums Kurfürstendamm / Tauentzienstraße nicht mehr aufrecht erhalten werden.

Die nach zuvor geltendem Recht noch als Kerngebiet gesicherten Flächen östlich der Einemstraße hatten nie zentrale Funktionen übernommen. Es dominiert die Wohnnutzung einschließlich Wohnfolgeeinrichtungen. Nur vereinzelt werden Gebäude rein gewerblich genutzt, und zwar als Jugendhotel bzw. Bürogebäude. Eine Entwicklung zum Kerngebiet hat nicht stattgefunden und sollte gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auch nicht mehr stattfinden. Auch die Gebäudestrukturen sowie der Eigentumsverhältnisse stehen kerngebietstypischen Nutzungen grundsätzlich entgegen.

Die in Kerngebieten zulässigen Nutzungen eröffneten gegenüber dem prägenden Wohnen vielfältige Nutzungskonflikte, welche es rechtlich auszuschließen galt. Insbesondere Nutzungskonflikte mit Vergnügungsstätten und Bordellen waren mit der prägenden sensiblen Wohnnutzung nicht vereinbar.

Das innerstädtische Wohnen sollte im Mischgebiet zur Belebung der Innenstadt erhalten und gestärkt werden. Dem Bedarf an Wohnen in der Innenstadt mit guter Infrastruktur wurde Rechnung getragen. Auch verfügen die Grundstücke überwiegend über begrünte Freiflächen und erfüllen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen.

Kerngebietstypische Nutzungen, die eine Beibehaltung geltenden Rechts auf den geplanten Mischgebietsgrundstücken hätten begründen können, hatten sich nicht angesiedelt. Bars bzw. Nachtbars wurden nicht genehmigt. Ungenehmigte Bars sind nicht abwägungsrelevant, da Anträge auf derartige Nutzungsänderungen zurückgestellt worden wären.

Ein Einzelhandel mit einer Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup> genießt Bestandsschutz (dies schließt grundsätzlich auch einen Nutzerwechsel mit ein). Nachbarschaftsbeschwerden bzgl. des in Rede stehenden Kfz-Einzelhandel mit Werkstatt sind nicht bekannt. Der Betrieb wirkte

sich darüber hinaus nicht auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung aus.

Darüber hinaus gehen von dem Einzelhandel (Kfz-Fachmarkt) keine Auswirkungen mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz, keine Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Fachmarktes sowie auf zentrale Entwicklungsbereiche aus, welche grundsätzlich einem großflächigen Einzelhandel unterstellt werden. Dies ergibt sich aus der guten Anbindung des Betriebes an den ÖPNV sowie aus dem Angebotsortiment.

Unabhängig hiervon hätte ein großflächiger Einzelhandel in einem ansonsten durch mindestens 75 % Wohnen geprägten Bereich die Beibehaltung einer Kerngebietsfestsetzung nicht gerechtfertigt. Auch wenn in der Vergangenheit Spielhallen im Bebauungsplangebiet genehmigt wurden sowie immer wieder in Bauberatungen nachgefragt wurden, waren zum Zeitpunkt der Bebauungsplanfestsetzung weder genehmigte misch- noch kerngebietstypische Vergnügungstätten vorhanden. Auch hieraus begründete sich keine Beibehaltung eines Kerngebietes.

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

#### *Verkehrliche Belastungen*

Teile des Mischgebietes sind den verkehrlichen Emissionen der Einem-, Kleist-, Kurfürsten- und Bülowstraße und des Nollendorfplatzes ausgesetzt.

Das tägliche Verkehrsaufkommen liegt gemäß der aktuellen Verkehrszählung (Umweltatlas, 2005) pro 24 Stunden täglich bei 20.001 bis 30.000 Kfz (incl. LKW und Motorräder) in der Einemstraße, bei 15.001 bis 20.000 Kfz in der Kurfürstenstraße und auf dem nördlichen Bereich des Straßenzuges Kleiststraße/Nollendorfplatz/Bülowstraße bei 10.001 bis 20.000 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. Die Strategische Lärmkarte (Tag-Nacht-Lärmindex) der oberirdischen U-Bahn stellt Schallwerte für die betroffenen Grundstücke zwischen 55 und 65 dB(A)-Werte dar.

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 Hauptverkehrsstraßen unter 70 dB(A), nur an der Bülowstraße liegt sie höher (unter 75 dB(A)). Die rückwärtigen Gebäudefronten werden alle deutlich geringer beschallt.

Die Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgerichtentscheidung 51, 15, NJW 1976, 1760 –Stuttgart-Degerloch) sieht eine Gesundheitsgefährdung bei Dauerschallpegeln von tags 70 dB(A) bzw. 60 nachts. Der Bundesgerichtshof entschied noch günstiger für einen Emittenten, und zwar 75 dB(A) tags, 65 dB(A) nachts (BGHZ 122, 76 NJW 1993, 1700).

Die Gesundheitsgefährdungsgrenze ist somit für 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). 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). Der *Luftaustausch* ist im Plangebiet überwiegend 13 bis unter 19 Mal pro Stunde für Innenstadtbereiche als gut zu beurteilen (Umweltatlas; Bodennahes Windfeld und Luftaustausch).

Die im geplanten 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 werden keine emittierenden kerngebietstypischen Nutzungen mehr zulässig sein.

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

Eine Stärkung des Wohnens in den ruhigen Seitenstraßen, Kielgan- und Else-Lasker-Schüler-Straße, und 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 entlang der Einem- und Kurfürstenstraße 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. Für die vorhandene Wohnnutzung stellt diese Regelung keine Verbesserung dar. Sie greift nur im Falle der Umgestaltung bzw. Umnutzung der vorhandenen Bebauung bzw. bei Neubebauung. Aufgrund der Größe des Bebauungsplangebietes sowie der vorhandenen Nutzungs- und Gebäudestruktur sind derartige Änderungen nicht ausgeschlossen, so dass die textliche Festsetzung somit zum Tragen kommen kann und städtebaulich begründet ist.

Mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bf wurde nicht nur auf den in Rede stehenden Grundstücken die Gebietsart von Kern- in Mischgebiet geändert, sondern die zulässigen Nutzungsmaße gelten weiter. Da die Nutzungsmaße überwiegend der zuvor geltenden Gebietsart Kerngebiet entsprechen, liegen Geschossflächenzahlen überwiegend zwischen 2,4 und 2,7, auf dem Grundstück Einemstraße 12 sogar bei 3,9. Teilweise liegt der Bestand auch über dem zulässigen Nutzungsmaß. Einzig die Grundstücke an der Kielganstraße, Kurfürstenstraße 131 A - 133 sowie die Grundstücke, für die der Baunutzungsplan noch gilt, liegt die zulässige Geschossfläche bei maximal 1,2.

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 (fast ausschließlich auch als Wohngebäude genehmigt) hätte eine planungsrechtliche Reduzierung des Nutzungsmaßes keine Änderungen im Bestand zur Folge gehabt. Nach zuvor geltendem Recht war Wohnen im Kerngebiet nur ausnahmsweise zulässig, wurde jedoch ausschließlich bis überwiegend errichtet und genehmigt.

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.

#### Kerngebiet

Die Grundstücke im Plangebiet westlich der Einemstraße wurden entsprechend geltendem Recht (Bebauungsplan XI-230 vom 30. Mai 2006) als Kerngebiet bestätigt. Diese Gebietsart wurde aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Gemischte Baufläche M 2) als Regelfall entwickelt. Die in Rede stehende Fläche ist ca. 6.100 m<sup>2</sup> groß und liegt somit deutlich unter der 3 ha-Größe. In Verbindung mit den vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Nutzungen auf den Nachbargrundstücken (allgemeines Wohn- und Mischgebiet) stellt die rechtliche Bestätigung einer Kerngebietsausweisung auf den in Rede stehenden Grundstücken eine „Mischung verschiedener Baugebiete ohne prägende Hauptnutzung“ dar. Derartige Mischungen von Baugebieten sind im Flächennutzungsplan als M 2 – Flächen dargestellt.

Für die Bestätigung eines Kerngebietes sprachen die zentrale Lage der Grundstücke direkt am Nollendorfplatz, die verkehrlichen Immissionen, die Nutzungen im Bestand sowie die Nutzungspotentiale auf den noch unbebauten Grundstücken.

Entgegen der Festsetzung des Bebauungsplanes XI-230, welcher oberhalb des 5. Vollgeschosses Wohnen allgemein zulässt, bestätigt der Bebauungsplan 7-13Bf diese Regelung nicht mehr. Betroffen sind hiervon auch nur ein bis zwei Vollgeschosse der Gebäude Einemstraße 5, Nollendorfplatz 2 sowie Kleiststraße 2. Da sich Wohnen weder in den genannten Bauten und Geschossen angesiedelt hat noch städtebaulich sinnvoll ist (verkehrliche Emissionen, Nutzungskonflikte mit kerngebietstypischen Nutzungen, fehlende Freiflächen), ist diese Nutzungsdurchmischung zukünftig nicht mehr zulässig. Die im drei- bis viergeschossigen Boardinghaus Kleiststraße 1 wohnenden Menschen waren durch diese Regelung hiervon unabhängig nicht geschützt. Eine Ausdehnung der Zulässigkeit allgemeinen Wohnens zugunsten des Boardinghauses hätte der zentralen Lage und den damit einhergehenden verkehrlichen Emissionen entgegengestanden. Darüber hinaus steht die Orientierung der ruhigen Fassade nach Norden und die dichte Bebauung der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnen auf dem Grundstück Kleiststraße 1 und auf den Nachbargrundstücken entgegen.

#### *Verkehrliche Belastungen für das Arbeiten im Kerngebiet*

Die Kerngebietsgrundstücke sind durch die Lage an den Straßen Kleiststraße / Nollendorfplatz und Einemstraße sowie des oberirdischen U-Bahnhofes „Nollendorfplatz“ verkehrlichen Emissionen ausgesetzt.

Das tägliche Verkehrsaufkommen liegt gemäß der aktuellen Verkehrszählung (Umweltatlas, 2005) in der Einemstraße bei 20.001 bis 30.000 Kfz und auf der nördlichen Seite der Kleiststraße bei 10.001 bis 15.000. Die Strategische Lärmkarte (Tag-Nacht-Lärmindex) der oberirdischen U-Bahn stellt Schallwerte für die betroffenen Grundstücke zwischen 55 und 65 dB(A)-Werte dar. Insofern ist es sinnvoll den Gesamtlärm zu betrachten:

Gemäß Umweltatlas (Strategische Lärmkarten – Fassadenpegel Gesamtlärm (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung liegen die Lärmwerte an allen Fassaden zwischen 70 und 75 dB (A). Die rückwärtigen Gebäudefronten werden wesentlich weniger stark beschallt.

Die Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgerichtentscheidung 51, 15, NJW 1976, 1760 – Stuttgart-Degerloch) sieht eine Gesundheitsgefährdung bei Dauerschallpegeln von tags 70 dB(A) bzw. 60 nachts. Der Bundesgerichtshof entschied noch günstiger für einen Emittenten, und zwar 75 dB(A) tags, 65 dB(A) nachts (BGHZ 122, 76 NJW 1993, 1700).

Die Gesundheitsgefährdungsgrenze ist somit für alle Bauten / Grundstücke grundsätzlich eingehalten. Mit Schließung der Baulücken wird die Belastung der rückwärtigen Grundstücksseiten deutlich vermindert werden.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist auch die verkehrliche Luftbelastung als sehr hoch belastet eingestuft worden (vgl. SenStadt, Umweltatlas, Verkehrsbedingte Luftbelastung). Ge-

mäß 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). Der *Luftaustausch* ist im Plangebiet überwiegend 16 bis unter 23 Mal pro Stunde für Innenstadtgebiete als besonders gut einzustufen (Umweltatlas; Bodennahes Windfeld und Luftaustausch).

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

Die vorhandenen Nutzungen sind trotz dieser Vorbelastungen in dem Kerngebiet ansässig. Passive Schallschutzmaßnahmen durch die Eigentümer, z.B. Schallschutzfenster, sowie günstige Raumaufteilungen, 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. Für die Zukunft ist jedoch Wohnen nicht mehr ab einem bestimmten Geschoss allgemein zulässig.

Die Schließung der Baulücken wird zu einer Beruhigung der rückwärtigen Fassaden und Freiflächen beitragen.

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.

#### Öffentliche Grünfläche

Der vorhandene, Ende der 1970er Jahre angelegte Spiel- und Bolzplatz auf dem Grundstück Else-Lasker-Schüler-Straße 8 wurde planungsrechtlich als öffentlicher Spielplatz bestätigt. Nach zuvor geltendem Recht handelte es sich um Bauland gemäß dem Baunutzungsplan aus dem Jahre 1960. Das in Rede stehende Spielplatzgrundstück liegt in einem Bereich mit ausgeprägter defizitärer Spielplatzversorgung und war entsprechend rechtlich zu sichern. (Der lebensweltlich orientierte Raum „Schöneberg Nord“ weist ein Versorgungsdefizit von über 30 % auf. Der in Rede stehende Spielplatz stellt ca. 8 % der vorhandenen Nettospielplatzfläche innerhalb der Versorgungseinheit dar.) Er ist auch in Zukunft für die Versorgung der Wohnbevölkerung in diesem Stadtteil unbedingt erforderlich, da räumliche Alternativen fehlen. Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung sind nicht bekannt.

Eine rechtliche Bestätigung des Bolzplatzes war aus Lärmschutzgründen für die angrenzende Wohnnutzung im geplanten als Mischgebiet nicht möglich. Die erforderlichen Abstände zum Wohnen können nicht eingehalten werden. Der vorhandene Bolzplatz genießt jedoch Bestandsschutz.

#### Textliche Festsetzungen:

Die textliche Festsetzung (**Nr. 1**) regelt, dass ein gewisser Anteil von Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Mischgebiet von den genannten Hauptverkehrsstraßen abgewandt sein muss. Dies wird durch die bereits erfolgten Wohnungsgliederungen bei Mehrraumwohnungen bestätigt. 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 Mischgebiet (teilweise mit noch unbebauten Grundstücken) 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 folglich 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 des Verordnungserlasses zeichnete sich das Gebiet als sehr wohngesättigt aus. Überwiegend finden Wohnnutzungen mit eingestreuten gewerblichen Nutzungen innerhalb eines Gebäudes oder auf einem Grundstück statt. Selten grenzen zwei oder mehr gewerblich

genutzte Grundstücke aneinander. 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 Bebauungsplangebiet nur ausnahmsweise zulässig, um die im Gebiet Wohnenden und Arbeitenden besser vor gewerblichen und verkehrlichen Emissionen sowie vor Belästigungen durch Leuchtwerbung zu schützen. Darüber hinaus soll aufgrund des Vergnügungskiez am Nollendorfplatz einer 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 vereinbarbaren Vergnügungsstätten städtebaulich begründet werden konnte. Dies ergab sich aus seiner Nähe zum Nollendorfplatz sowie seiner teilweisen Lage an Hauptverkehrsstraßen.

Im Mischgebiet haben sich keine genehmigten Vergnügungsstätten angesiedelt.

Durch die textliche Festsetzungen **Nr. 3** wurde im Kerngebiet die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen eingeschränkt:

„Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe nur ausnahmsweise im ersten und zweiten Vollgeschoss zulässig.“ (§ 1 Abs. 7 und 9 BauNVO)

Besondere städtebauliche Erforderlichkeit der textlichen Festsetzung:

Das Kerngebiet am Nollendorfplatz wird als Standort für zentrale Nutzungen aufgrund seiner hohen Lagegunst direkt am Nollendorfplatz, seiner Nutzungsstruktur und -potentiale als Kerngebiet bestätigt. Vergnügungsstätten und Bordelle / bordellartige Betriebe sind in Kerngebieten allgemein zulässig. Sie können aber aufgrund der geringen Größe des Kerngebietes und der benachbarten Wohnbebauung (z.T. unter Denkmalschutz stehend) sowie der erfolgten Ansiedlung und Häufung von Vergnügungsstätten und Bordellen im Vergnügungskiez am Nollendorfplatz zu Nutzungskonflikten und einem negativen Image der gewerblich genutzten Grundstücke an zentralem Standort führen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund von ungenutzten Grundstücken und Leerständen von Laden- und Büroeinheiten zu sehen. Eigentumsverhältnisse und vorhandene Nutzungen waren weder in der Vergangenheit noch werden sie für die Zukunft einen Schutz vor der Ansiedlung von Bordellen und Vergnügungsstätten mit städtebaulich relevantem Verdrängungs- und Konfliktpotential darstellen. Hier war die kommunale Planungshoheit gefordert, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Eine Ausdehnung des Vergnügungskiez nördlich des U-Bahnhofes ist städtebaulich nicht gewünscht.

Auch wenn zum Zeitpunkt des Verordnungserlasses keine Anträge auf Nutzungsänderungen für die Grundstücke, die Kerngebiet bleiben, vorlagen, so wurden jedoch Anträge auf Nutzungsänderungen in Vergnügungsstätten östlich der Einemstraße (ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-13Bf gelegen) gestellt.

Aufgrund der in der Umgebung des Bebauungsplangebiets bereits vorhandenen Nutzungen aus der Sex-Branche und aufgrund des sich allgemein geänderten Freizeitverhaltens und somit der zunehmenden Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen, waren die sich hieraus ergebenden potentiellen städtebaulichen Probleme für das geplante Kerngebiet im Rahmen des Bebauungsplanes zu bewältigen.

Die genannten besonderen städtebaulichen Gründe reichen als Rechtfertigung für die geplante Festsetzung bzgl. Vergnügungsstätten und Bordellen aus.

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

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, festgesetzt werden, dass nur ausnahmsweise und nur in bestimmten Geschossen einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind.

Vergnügungsstätten und Bordelle / bordellartige Betriebe sind aufgrund nutzungsstruktureller Begleiterscheinungen und Auswirkungen mit einem sozialen negativen Werturteil breiter Bevöl-

kerungskreise behaftet und können sich negativ auf Verkehrswert und Mietpreis auswirken. Darüber hinaus treten Vergnügungsstätten und Bordelle regelmäßig optisch durch ein negatives Bild, z.B. durch reißerische Werbung auf. Gerade in traditionsverpflichteten Innenstadtgebieten, wie dem Bereich um den Nollendorfplatz und benachbarten gemischt oder nur zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken, wirkt sich dies negativ auf das Image des Bereichs, auf die Qualität der anderen Nutzungen und auf den Bodenwert aus. Gerade die geringe Größe des Kerngebietes und die direkte Nachbarschaft zu Wohngrundstücken ist hierbei mitentscheidend.

Befürchtungen, dass es zu vermehrten Ansiedlungen von Vergnügungsstätten im Kerngebiet kommen kann, welche zu Verdrängungen und Nutzungskonflikten, zu einer Erhöhung der Grundstückspreise und damit zu Erschwernissen für die Ansiedlung sonstiger Nutzungen führen, sind im Kerngebiet aufgrund der vorhandenen Nutzungen rund um den Nollendorfplatz, aufgrund von aktuellen Anträgen und Leerständen nicht von der Hand zu weisen.

Die textliche Festsetzung zielt nicht gegen die genannten Nutzungen, sondern hat die räumliche Begrenzung nicht hinzunehmender Störungen in einem kleinen Kerngebiet innerhalb einer wohngeprägten Bebauung zum Ziel.

Die textliche Festsetzung soll sicherstellen, dass Vergnügungsstätten bzw. Bordelle / bordellartige Betriebe sensible Nutzungen innerhalb des Kerngebietes und in seiner direkten Umgebung nur begrenzt belästigen oder stören. Die genannten Nutzungen zeichnen sich durch verkehrliche und sonstige Emissionen / Störungen aus. Darüber hinaus führen sie zu bodenrechtlichen Spannungen aufgrund des von ihnen regelmäßig ausgehenden Störpotentials: Belästigungen von Gewerbetreibenden sowie ihren Kunden, Beeinträchtigung der Schutzbedürftigkeit von Minderjährigen (gerade vor dem Hintergrund, dass sich ein Jugendhotel im Plangebiet befindet), Verschmutzungen der Treppenhäuser, Störungen durch unzufriedene und alkoholisierte Kunden bis hin zu gewalttätigen Begleiterscheinungen. Gerade vor dem Hintergrund, dass Kunden von Vergnügungsstätten und Bordellen in Gewerbeeinheiten an falschen Türen klingeln und das Treppenhäuser mitnutzen, ist eine Beschränkung dieser Nutzungen auf die unteren beiden Vollgeschosse zur Reduzierung des Störpotentials geboten.

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

Ein völliger Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen ist weder städtebaulich erforderlich noch begründbar. Aufgrund von Vergnügungsstätten in der Umgebung des Kerngebietes sowie der Notwendigkeit im Bezirk diese gewerblichen Nutzungen zuzulassen, wäre eine Zulassung über die räumliche Beschränkung auf zwei Vollgeschosse nicht begründbar.

Die Beschränkung auf emissionsarme Brennstoffe gemäß der textlichen Festsetzung **Nr. 4** trägt dem Immissionsschutz im Vorranggebiet Luftreinhaltung Rechnung.

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

Die textliche Festsetzung **Nr. 5** verdeutlicht, dass der Bebauungsplan 7-13Bf nur die Art der baulichen Nutzung ändern soll. Andere Regelungen (Maß, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Straßenbegrenzungslinien, etc.) werden entsprechend der darüber hinaus geltenden Bebauungspläne weiter verbindlich bleiben. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung für das Grundstück Else-Lasker-Schüler-Straße 8 in öffentliche Grünfläche hebt natürlich auch ergänzende Regelungen zum Maß, zur Bauweise und zur bebaubaren Fläche auf.

## II. 5. Denkmalschutz

Der Bebauungsplan 7-13Bf trägt den Belangen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes Rechnung: Die angestrebte Festsetzung eines Mischgebietes sowie die Beschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen begünstigt die Ansiedlung von Nutzungen, die mit Denkmälern vereinbar sind, und schließt die Beeinträchtigung des Stadtbildes durch nutzungsbedingte Umbauten und reißerische Werbung ein. Dies trägt den Belangen des Denkmalschutzes und des Umgebungsschutzes Rechnung.

### III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### III. 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Ggf. zu erwartende Eingriffe galten 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 7-13Bf begründet darüber hinaus aufgrund der rechtlichen Bestätigung eines Kerngebietes bzw. der Neufestsetzung eines Mischgebietes 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 erfolgter Festsetzung des Bebauungsplanes gegenüber zuvor geltendem Recht und Bestand nicht verändern bzw. leicht verbessern.

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

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

#### III. 2. Haushaltmäßige Auswirkungen einschließlich Planungsschäden

Haushaltmäßige Auswirkungen können sich aus der Festsetzung des Grundstücks Else-Lasker-Schüler-Straße 8 als öffentliche Grünfläche ergeben. Gemäß § 40 Abs. 1 BauGB kann ein Eigentümer Entschädigung verlangen, dessen Grundstück u.a. als Sport- und Spielanlage in einem Bebauungsplan festgesetzt wird, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen. Vor dem Hintergrund, dass das Grundstück seit 1978 als öffentlicher Spiel- und Bolzplatz angelegt wurde und seit diesem Zeitpunkt an den Bezirk verpachtet wird, sind keine Vermögensnachteile ersichtlich. Denn Vermögensnachteile liegen nur vor, wenn die Tatbestandsmerkmale nach § 40 Abs. 2 bzw. 3 BauGB vorliegen. Dem Eigentümer ist jedoch die Festsetzung der aktuellen Nutzung wirtschaftlich zumutbar, auch das Behalten des Grundstücks in der bisherigen und damit zukünftig zulässigen Art. Die bisherige Nutzung einer baulichen Anlage wird nicht aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt. Die bisherige Nutzung seines Grundstücks wird wirtschaftlich nicht erschwert.

Darüber hinaus regelt § 43 Abs. 3 Satz 2 BauGB, dass in den Fällen des § 40 BauGB solche Wertminderungen nicht zu berücksichtigen sind, die bei Anwendung des § 42 nicht zu entschädigen wären. Aufgrund der Festsetzung des Grundstücks als Kerngebiet seit dem Jahre 1960 ist die Siebenjahresfrist seit Zulässigkeit einer baulichen Nutzung abgelaufen. Entschädigungen sind somit nur noch auf der Grundlage des § 42 Abs. 3 BauGB zu prüfen. Demnach kann der Eigentümer nur noch Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Bei der ausgeübten Nutzung handelt es sich jedoch gerade um die Nutzung, die planungsrechtlich gesichert werden soll.

Fazit: Weder ein Übernahme- noch ein Entschädigungsanspruch gemäß § 42 Abs. 2 und 3 BauGB liegen vor. Soweit Land Berlin das in Rede stehende Grundstück nach Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bf erwerben will, sind nur Grünlandpreise für Spiel- und Bolzplätze zu zahlen.

Im Weiterem wird die Planungsschadenproblematik erörtert:

Nach § 42 BauGB müssen die Eigentümer für nicht nur unerhebliche Minderungen des Bodenwerts, die durch eine Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung eintreten, grundsätzlich angemessen entschädigt werden. Dieser Entschädigungsanspruch gilt jedoch nur, wenn die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung vor Ablauf von sieben Jahren seit Zulässigkeit der Nutzung erfolgt. Diese Frist ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf allen Grundstücken abgelaufen:

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplan XI-146-1, welcher im Jahre 2006 festgesetzt wurde, ist seit 1960 Kerngebiet die geltende Gebietsart. Somit ist auch auf diesen Grundstücken die Sieben-Jahresfrist abgelaufen. Die Kerngebietsfestsetzung des Be-

bauungsplanes XI-146-1 hat ausschließlich auf die aktuelle Baunutzungsverordnung 1990 übergeleitet und keine „neue Zulässigkeit“ begründet.

Weder die Änderungen der zulässigen Nutzungen im Rahmen der Überleitung auf die Baunutzungsverordnung (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-146-1) noch die räumliche Begrenzung von Vergnügungsstätten auf das 1. und 2. Vollgeschoss im verbleibenden Kerngebiet (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-230) werden eine „nicht nur unwesentliche Wertminderung“ auslösen.

Hiervon unabhängig hat die Grundstücksbewertung des bezirklichen Amts für Geoinformation und Vermessung mitgeteilt, dass bei Änderung der Gebietsart von Kern- auf Mischgebiet für die in Rede stehenden Grundstücke Einemstraße 12 / Kurfürstenstraße 131/133, Kielganstraße 4 keine "nicht nur unwesentliche Wertminderung" im Sinne § 42 Abs. 1 BauGB eintreten wird. Dies ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung, fehlender Rechtsgrundlage für zukünftige Ergänzungsbauten sowie aus der vorhandenen Nutzung.

§ 42 Abs. 3 BauGB regelt, dass bei Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung nach Ablauf der Siebenjahresfrist nur noch Entschädigungen für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden können, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Derartige Ansprüche sind weder für die nunmehr festgesetzten Mischgebietsgrundstücke noch für die nunmehr festgesetzte öffentliche Grünfläche (vgl. oben) erkennbar. Vorhandene genehmigte Nutzungen (z.B. der großflächige Einzelhandel in genehmigtem Umfang), welche zukünftig nicht mehr bzw. nicht mehr allgemein zulässig sein werden, genießen Bestandsschutz. Da der Bebauungsplan eine bestandsbestätigende Festsetzung zum Ziel hat und ausreichend Entwicklungsspielraum lässt, ist die wirtschaftliche Verwertung der betroffenen Grundstücke (auch des Grundstücks Einemstraße 2/8B / Else-Lasker-Schüler-Straße 10/22) weiterhin uneingeschränkt gegeben.

Ansprüche auf Ersatz von Vertrauensschaden nach § 39 BauGB, die ein Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans voraussetzen, ohne auf die Plangewährleistungsfrist begrenzt zu sein, sind nicht erkennbar.

Da nur flächenhafte Mischgebietsfestsetzungen getroffen werden, sind Ansprüche aus einer Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes nicht zu befürchten.

#### **IV. Verfahren**

##### Aufstellung

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren 7-13Bf einzuleiten, wurden gemäß § 5 AG-BauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 2. September 2010 informiert. Es wurden keine Bedenken vorgebracht. Die abgegebenen Hinweise wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 2. November 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-13Bf beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12. November 2010 im Amtsblatt für Berlin Nr. 46, Seite 1862 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 12. November 2010 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 46, Seite 1862, 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 22. November bis einschließlich 6. Dezember 2010 statt. Bis zum 6. Dezember 2010 konnte sich die Öffentlichkeit auch zur Planung äußern.

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

### Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 2. Mai 2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Ziele des Bebauungsplan 7-13Bf unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Von 34 angeschriebenen Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, haben 21 geantwortet. Von sechs Stellen wurden Hinweise oder Bedenken vorgetragen.

Der Fachbereich Umwelt äußerte erhebliche Bedenken gegen die geplante Festsetzung eines Bolzplatzes auf dem Grundstück Else-Lasker-Schüler-Straße 8 aufgrund von Lärmschutzgründen für die angrenzende Wohnnutzung im geplanten Mischgebiet. Den Bedenken wurde Rechnung getragen, indem die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt wurde. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird die Festsetzung des Spielplatzes unterstützt. Darüber hinaus weist der Fachbereich Umwelt auf den im Verfahren befindlichen Landschaftsplan 7-L-5 hin, welcher mit der angestrebten Festsetzung eines Biotopflächenfaktors die Ziele des Bebauungsplanes 7-13B f bestätigt.

Die Hinweise der Leitungsverwaltungen auf vorhandene Infrastruktur im Straßenraum sowie der Hinweis auf einen Löschwasserbrunnen waren nicht bebauungsplanrelevant.

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

Nach Abschluss der Behördenbeteiligung wurde die Zweckbestimmung für die Öffentliche Grünfläche von „Spiel- und Bolzplatz“ in „Spielplatz“ geändert. Hierdurch wurden potentielle Nutzungskonflikte zum benachbarten Mischgebiet rechtlich ausgeschlossen.

Diese Änderung machte eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Da keine wesentlichen Hinweise erwartet wurden, fanden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen im Parallelverfahren gemäß § 4a BauGB statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22. August 2011 aufgefordert, Stellungnahmen zur Planänderung abzugeben.

SenGesUmVerbr II D 25 teilte mit, dass das Plangebiet im Einzugsgebiet eines Mischwasserpumpwerkes liegt, für das ein Sanierungskonzept erarbeitet wurde. Aus diesem Grund soll das Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden. Die NBB (Gasversorgung) informierte über die Lage der aktiven Leitungen im Straßenland mit. Die Berliner Feuerwehr machte auf einen Löschwasserbrunnen auf dem Grundstück Kurfürstenstraße 135 aufmerksam. Alle Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant.

Sechs Träger teilten mit, dass keine Bedenken bestehen.

### Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB fand in der Zeit vom 29. August bis einschließlich 28. September 2011 statt und wurde im Amtsblatt für Berlin vom 19. August 2011 Seite 1997 und in zwei Berliner Tageszeitungen am 19. August 2011 fristgerecht bekannt gemacht.

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

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

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hatten fünf Bürger den Bebauungsplan 7-13Be eingesehen und sich die Ziele und Inhalte erläutern lassen bzw. sich fernmündlich erkundigt. Zwei Bürger nahmen zum Bebauungsplan Stellung. Im Folgendem werden die Inhalte der Bürgerschriften sowie die Abwägung durch das Stadtplanungsamt wiedergegeben:

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 weiterem 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 Vergnügungsstätten, 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 Grundbucheinträge 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 Genehmigung 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 (Regelfall) 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 § 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.

Die Bürgerschreiben haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

### Festsetzung

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

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

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

Am 2011 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bf als Rechtsverordnung beschlossen. Im Gesetz- und Verordnungsblatt von

Berlin vom                    201 , Nummer                    , Seite                    wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-13Bf veröffentlicht

## **V. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 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

