

Anlage 2). zur Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 366 für das Bezirksamt:

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs.8 BauGB
zum Bebauungsplan IX-B13
vom 5. November 1999

für die Grundstücke

Kurfürstendamm 153 (nur Flurstück 25/4), 156/ Albrecht-Achilles-Straße 2, Kurfürstendamm 157, 158, 159, 160/ Eisenbahnstraße 1A, 66, Eisenbahnstraße 67/ Kurfürstendamm 161, 162, 163/ Brandenburgische Straße 35, Brandenburgische Straße 36/ Paulsborner Straße 1, Kurfürstendamm 165, 166, 167, 168, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180

im Bezirk Wilmersdorf

Inhalt:	Seite: B...		Seite
1. PLANUNGSGEGENSTAND	2	4. VERFAHRENSABLAUF	8
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	2	4.1 Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht	8
1.2 Plangebiet	3	4.2 Aufstellung des Bebauungsplanes	9
1.2.1 Stadträumliche Einordnung	3	4.2.1 Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes	9
1.2.2 Gebäudebestand	3	4.2.2 Informationen über die Aufstellung	9
1.2.3 Funktion des Gebietes	3	4.3 Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	9
1.2.4 Planungsrechtliche Ausgangslage	4	4.4 Veränderungssperre gem. § 14 BauGB	10
1.2.4.1 Vorbereitende Bauleitplanung	4	4.5 Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes	11
1.2.4.2 Verbindliche Bauleitplanung	4	4.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11
		4.7 Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	12
2. PLANINHALT	5	4.8 Beschlussfassungen der BVV zur Festsetzung	13
2.1 Wesentliche Inhalte	5	4.9 Anzeige der vorgesehenen Festsetzung an die zuständige Senatsverwaltung	13
2.2 Abwägung und Begründung	5	4.10 Weiteres Verfahren	14
2.2.1 Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	5		
2.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5	5. RECHTSGRUNDLAGEN	14
2.2.3 Vorgesehene Festsetzungen	5		
2.2.3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	5		
2.2.3.2 Baugebiet	6		
2.2.3.3 Besondere Nutzungsfestsetzungen	6		
2.2.3.4 Nachrichtliche Übernahme	7		
2.2.3.5 Nachrichtliche Hinweise	7		
3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8		
3.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umweltschutz	8		
3.2 Auswirkungen auf die Realnutzung	8		
3.3 Maßnahmen zur Sicherung der Planung	8		
3.4 Haushaltsmäßige Auswirkungen	8		

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes sind Festsetzungen, mit denen die baugebietliche Zuordnung sowie einige besondere Nutzungsdifferenzierungen für die zur Kerngebietstypik zählenden Bereiche am Kurfürstendamm einheitlich geregelt werden sollen. Dabei werden bisherige, planungsrechtlich unterschiedlich definierte Kerngebietszulässigkeiten nunmehr einheitlich der Gebietstypik der aktuellen Bau-nutzungsverordnung gemäß § 7 zugeordnet.

Das hauptsächliche Anliegen des Bebauungsplanes ist dabei der planungsrechtliche Ausschluss bzw. die Einschränkung von Nutzungen, die dem besonderen städtebaulichen Charakter des Kurfürstendamms zuwider laufen, wie z.B. Spielhallen, Sex-Betriebe und Diskotheken.

Entscheidender Auslöser für vorbereitende Untersuchungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes war die Ende des Jahres 1997 erfolgte Schließung eines gastronomischen Betriebes am Kurfürstendamm 156 („Athena Grill“) und die darauf folgenden Erweiterung der benachbart vorhandenen Spielhalle in die freigewordenen Gasträume.

Der Schutz des Kurfürstendamms vor negativen Einflüssen war seit Jahrzehnten ein ständiges Thema nicht nur auf allen Ebenen der Politik, sondern auch in vielen Bereichen der Wirtschaft, der Bevölkerung und der Publizistik.

Im Rahmen dieses jahrelangen Vorlaufes von Betrachtungen und Bewertungen des Kurfürstendamms wurden nicht nur auf der Ebene des Bezirkes, sondern auch auf der gesamtstädtischen Ebene (Senat, Senatsverwaltungen, Abgeordnetenhaus) Zielvorstellungen zur Erhaltung des besonderen Boulevard-Charakter des Kurfürstendamms erarbeitet und beschlossen.

Es handelt sich dabei u. a. um folgende Ergebnisse:

- Verordnung über den geschützten Baubereich Kurfürstendamm vom 26. 4. 1977 (GVBl. Nr. 35 vom 18. 5. 1977),
- Berlin City, Konzeption von den Berliner Werbeagenturen Dorland, Flaskamp, GWK Kuhle, Ohlert, Partner, Pro Planum und der IHK zu Berlin, Herbst 1983,
- Lineares Regelwerk Kurfürstendamm, Rahmenregelungen und Empfehlungen zur Gestaltung des Kurfürstendamms, Schriften des Senators für Stadtentwicklung und Umweltschutz zum Kurfürstendamm I, Berlin 1984,
- Kurfürstendamm-Rolle, Die Fassaden des Kurfürstendamms, Schriften des Senators für Stadtentwicklung und Umweltschutz zum Kurfürstendamm II, Berlin 1984,
- Die Plätze am Kurfürstendamm, Bestandsaufnahme und Empfehlungen zu den Plätzen und stadträumlichen Situation am Kurfürstendamm, Schriften des Senators für Stadtentwicklung und Umweltschutz zum Kurfürstendamm III, Berlin 1985,
- Wettbewerb Kurfürstendamm, Kunst im Stadtraum, 1986, Der Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Der Senator für Bau- und Wohnungswesen,
- 10 Grundsätze zur städtebaulichen Entwicklung des Kurfürstendamms, Drucksache 10/2532 des Abgeordnetenhauses vom 31. 10. 1988.

Vor dem Hintergrund aller diesbezüglichen Erkenntnisse und Ergebnisse war die Erweiterung der Spielhalle am Kurfürstendamm 156 für das Bezirksamt Wilmersdorf ein äußerst ernst zu nehmendes Signal.

Auf eine entsprechende bezirkspolitische Initiative hin, hat das Bezirksamt demzufolge Anfang 1998 mit spezifischen Erörterungen und Untersuchungen der Problematik begonnen.

Unter anderem wurde seitens des Stadtplanungsamtes eine Bestandsaufnahme aller in Wilmersdorf vorhandenen Spielhallenstandorte gefertigt und es wurde untersucht, in welchen Bereichen des Bezirkes Wilmersdorf, insbesondere am Kurfürstendamm, die Einrichtung von Spielhallen planungsrechtlich noch zulässig ist.

Daneben erfolgten in der Bezirksverordnetenversammlung auf Grund entsprechender Anträge (auf Drucksachen Nr. 386/13 vom 18. 11. 1997, Nr. 408/13 und 409/13 vom 21. 1. 1998) eingehende Erörterungen der Spielhallenproblematik.

Zugleich wurde seitens des Bezirksamtes eine „Spielhallen-Kommission“ eingesetzt mit dem „kommunalpolitischen Ziel, Spielhallen im Bezirk zurück zu drängen und deren Ausbreitung zu verhindern“ (Drucksache Nr. 413/13 vom 9. 12. 1997).

Eine gezielte Bestandsaufnahme des Stadtplanungsamtes im Kurfürstendamm-Bereich zwischen Lehni-ner Platz und Olivaer Platz ergab, dass es einige leerstehende bzw. vakante Geschäftsräume gab. Es war zu befürchten, dass hier eine Sogwirkung für die Ansammlung weiterer Spielhallen oder anderer Amüsierbetriebe einsetzen könnte.

Die Befürchtungen begründen sich im wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Kurfürstendamm bietet auf Grund seines Bekanntheitsgrades für die Berliner Bevölkerung ebenso wie für Touristen aus aller Welt ein hohes Maß an Laufkundschaft und durch diesen hohen Anzie-

- hungswert einen sehr wichtigen Standortvorteil für Vergnügungsstätten.
- In der Regel sind die Gewinnerzielungsaussichten (je m² Ladenfläche) für Spielhallen und andere Amüsierbetriebe höher als die von Einzelhandelsgeschäften.
 - Für den Wilmersdorfer Bereich des Kurfürstendamms waren im wesentlichen in Folge der planungsrechtlichen Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes IX - B 163 nur noch in dem Bereich Spielhallen planungsrechtlich zulässig, der jetzt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX - B 13 abgedeckt wird. Dadurch war der noch planungsrechtlich für die mögliche Einrichtung von Spielstätten am Kurfürstendamm offene Bereich begrenzt und somit der potentielle Ansiedlungsdruck auf einen engen Bereich begrenzt.

Dementsprechend wurde durch das Stadtplanungsamt die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Zwecke einer gewünschten Steuerung der relevanten Nutzungen vorbereitet. Eine gemäß AGBauGB eingeholte Vorabanfrage zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplan-Entwurfs wurde von der dafür zuständigen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr zustimmend beantwortet.

Die Prognosen wurden Anfang des Jahres 1999 durch eine zu verzeichnende Anfrage auf Umnutzung von freigewordenen Geschäftsräumen am Kurfürstendamm 167 für eine Spielhalle und durch einen Antrag zur Einrichtung einer Spielhalle am Kurfürstendamm 175 (s.a. Pkt. 4.4 Veränderungssperre) erhärtet und somit das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB bestätigt. Für den beabsichtigten Zweck genügt die Aufstellung eines „einfachen“ Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, mit dem die aktuellen und zukünftigen Bedingungen hinsichtlich der städtebaulich vertretbaren Nutzungsarten neu festgesetzt werden.

1.2 PLANGEBIET

1.2.1 Stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich umfasst die südlich am Kurfürstendamm, zwischen Cicerostraße (Lehniner Platz) und Olivaer Platz angrenzenden Grundstücke. Die genauen Grundstücksbezeichnungen sind der Titelseite dieser Begründung zu entnehmen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen westlichen Citybereiches und ist ein Teil des „oberen“, an den Ortsteil Halensee angrenzenden Kurfürstendamms. Der Kurfürstendamm stellt als bisher bekanntester Boulevard Berlins eine Verbindung her zwischen dem westlich anschließenden hochqualifizierten Wohngebieten des Ortsteiles Grunewald mit gleichzeitigem Anschluss an die Stadtautobahn und der am östlichen Ende befindlichen West-Berliner-City mit Bahnhof Zoologischer Garten, Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche, Europa-Center und der Tauentzienstraße.

1.2.2 Gebäudebestand

Die Bebauung besteht etwa zur Hälfte aus zumeist 5-geschossigen Altbauten aus der Zeit um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert, die zweite Hälfte besteht aus überwiegend 7-geschossigen Gebäuden aus den 50er bis 70er Jahren und einigen wenigen Neu- bzw. Ergänzungsbauten aus den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts.

Besonders hervorzuheben sind die denkmalgeschützten Gebäude am westlichen Ende des Geltungsbereiches auf den Grundstücken Kurfürstendamm 153 und 156. Die Gebäude entstanden Ende der 20er Jahre des 20. Jahrhunderts nach Entwürfen des Architekten Erich Mendelsohn.

Im 2-geschossigen Gebäude am Kurfürstendamm 153 (ehemals Filmtheater „Universum“) befindet sich seit 1981 das Theater „Schaubühne“.

Das 2-geschossige Gebäude am Kurfürstendamm 156 (früher Cafe/ Restaurant und „Kabarett der Komiker“) wurde zu Beginn der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts rekonstruiert. Seitdem wurde es im wesentlichen durch gastronomische Betriebe, eine Bowlingbahn und eine Spielhalle genutzt.

Weitere denkmalgeschützte Gebäude befinden sich am Kurfürstendamm 157-158, 159, 160, 171-172, 173-174, 178-179, 180 und in der Brandenburgischen Straße 36.

1.2.3 Funktion des Gebietes

Der Planbereich ist ein Teil des Kurfürstendamms und somit auch ein Teil der über die Grenzen hinaus bekanntesten und anziehendsten Straße von Berlin. Der Kurfürstendamm insgesamt hat auf Grund der langen Tradition und trotz bzw. auch gerade wegen der zeitgeschichtlichen und gesellschaftlichen Veränderungen und damit einhergehender Änderungen der Nutzungsstrukturen nichts von seinem Reiz als multifunktionaler Anziehungspunkt verloren.

Die hohe Attraktivität des Kurfürstendamms beruht im wesentlichen auf dem Zusammenwirken folgender Faktoren:

- dem über alle Zeitläufe hinweg bestehenden internationalen Bekanntheitsgrad,
- dem reichhaltigen Angebot an Geschäften, kulturellen Einrichtungen, Vergnügungsstätten und Gastronomie, verbunden mit einer Mischung aus repräsentativer Wohn- und Büronutzung,

- der unterschiedlichen Architektur,
- der Größe des erlebbaren öffentlichen Straßenraumes,
- dem Reiz des Sehens und Gesehenwerden.

Kurzum, es gibt aus der Mischung von Wohnen und Arbeiten, Einkaufen und Freizeitgestaltung eine unverwechselbare, städtebaulich spezifische „Ku'-damm“-Atmosphäre.

Auch der Planbereich entspricht im wesentlichen der vorstehenden Charakteristik. Nach überschlägigen Ermittlungen besteht im Planbereich ein Nutzungsverhältnis von ca. 1/3 Wohnen und 2/3 Gewerbe.

Bei der gewerblichen Nutzung ergeben sich überschlägig folgende Anteile:

Einzelhandelsgeschäfte sind zu etwa 45% vertreten, Dienstleistungen zu etwa 25%, Gaststätten zu etwa 20% und Vergnügungsstätten zu etwa 10%.

1.2.4 Planungsrechtliche Ausgangslage

1.2.4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Die Grundstücke am Kurfürstendamm im Bereich zwischen Cicero- und Eisenbahnstraße werden in einer Tiefe von ca. 40 m („symbolische Breite“) im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom Oktober 1998 dargestellt als „gemischte Baufläche, M2“. Diese Baufläche wird durch den FNP definiert als Fläche mit „mittlerer Nutzungsintensität und -dichte; vorwiegend Mischgebietscharakter.“

Die übrigen Grundstücke werden ausgewiesen als „gemischte Baufläche, M1“, das sind Flächen mit „hoher Nutzungsintensität und -dichte, vorwiegend Kerngebietscharakter.“

Über die vorgenannten Nutzungszuweisungen hinaus, werden sämtliche am Kurfürstendamm anliegenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs IX - B 13 zusätzlich im FNP mit der Darstellung für „Einzelhandelskonzentration“ ausgewiesen.

Die „Schaubühne“ am Kurfürstendamm/ Ecke Cicerostraße ist mit dem Standortsymbol für „Kultur“ besonders gekennzeichnet.

1.2.4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Baunutzungsplan

Für die Grundstücke Kurfürstendamm 153, 156/ Albrecht-Achilles-Straße 2, Kurfürstendamm 157, 158, 159, 160/ Eisenbahnstraße 1A, Kurfürstendamm 165, 166, 167, 168, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176 und 177 gelten die Festsetzungen des Baunutzungsplanes von Berlin vom 28. 12. 1960 (in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung Berlin vom 21. 11. 1958 sowie den Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes vom 23. 7. 1960). Als Nutzungsart wurde festgesetzt: Kerngebiet.

Bebauungsplan IX-7

Für die Grundstücke Eisenbahnstraße 66, 67/ Kurfürstendamm 161, 162, 163/ Brandenburgische Straße 35 und 36/ Paulsborner Straße 1 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-7 vom 10. 5. 1957. Als Nutzungsart wurde festgesetzt: „bebaubare Fläche für Geschäftsbauten“.

Innerhalb dieser Flächen sind durch eine textliche Festsetzung im wesentlichen zulässig: Geschäfte, Einrichtungen für Verwaltung, soziale und kulturelle Bedürfnisse, Gaststätten, Fremdenheime, Vergnügungsstätten, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal.

Bebauungsplan IX-9

Für das Grundstück Kurfürstendamm 180 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-9 vom 19. 5. 1962.

Als Nutzungsart wurde festgesetzt: Kerngebiet gemäß § 7 Nr. 12 der Bauordnung Berlin in der Fassung vom 21. 11. 1958.

Bebauungsplan IX-84

Für die Grundstücke Kurfürstendamm 178 und 179 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-84 vom 9. 7. 1970.

Als Nutzungsart wurde festgesetzt: Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. 11. 1968.

2. PLANINHALT

2.1 WESENTLICHER INHALT

Zur Umsetzung der unter Punkt 1.1 aufgeführten Zielvorstellungen sind durch den Bebauungsplan IX - B 13 folgende wesentlichen Festsetzungen vorgesehen:

- a). Zuordnung sämtlicher Grundstücke zum Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO durch zeichnerische Darstellung.
- b). Ausschluss der in § 7 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO genannten Vergnügungsstätten durch textliche Festsetzung (hier: Nr. 1). Unter diesen Begriff fallen im wesentlichen Nachtlokale jeglicher Art, wie Nachtbars mit unterschiedlichen Darbietungen (Striptease-Lokale, „Tanz“-bars), Großstadtvarietes, Betriebe mit ausschließlich Sexdarbietungen, Spiel- und Automatenhallen und Diskotheken. Letztere können aber durch einen Zusatz in der vorgesehenen textlichen Festsetzung zumindest ausnahmsweise zugelassen werden.
- c). Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen.
- d). Die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 3 oberhalb des 2. Vollgeschosses als allgemein zulässig erklärt.

2.2 ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG

2.2.1 Erforderlichkeit des Bebauungsplanes (s.a. Pkt. 1.1)

In Folge der aktuellen geopolitischen und wirtschaftlichen Veränderungen auf Grund der Wiedervereinigung und der Übernahme der Hauptstadtfunktion auch für den Westteil der Stadt, ergeben sich gesamtstädtisch auswirkende Umwandlungsprozesse, Funktions- und Schwerpunktverlagerungen. Mieten und Bodenpreise sind gestiegen, Kaufkraftströme verändern sich, der Konkurrenzdruck hat stark zugenommen. Der dadurch entstandene Veränderungsdruck ist auch am Kurfürstendamm zu verzeichnen. Alteingesessene Geschäfte werden geschlossen oder verkleinert. Nutzungsänderungen wurden beantragt und sind weiterhin zu erwarten.

Mit den bisherigen planungsrechtlichen Möglichkeiten (s. Pkt. 1.2.4.2) kann den zu erwartenden negativen Entwicklungstendenzen nicht in erforderlichem Umfang entgegengesteuert werden. Dementsprechend wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, mit dem eine differenzierte Zulassung bestimmter Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden kann.

2.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Den Ausführungen unter Pkt. 1.2.4.1 ist zu entnehmen, dass die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Gebietsfestsetzung (Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO) mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vereinbar ist.

2.2.3 Vorgesehene Festsetzungen

2.2.3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX - B 13 umfasst die Wilmersdorfer Grundstücke am Kurfürstendamm, bei denen nach Lage der Dinge (planungsrechtliche, bzw. vorhandene Nutzungsstruktur, Erreichbarkeit, verkehrliche Anbindung, Fluktuation von Einzelhandels- bzw. gastronomischer Betriebe) verstärkt mit einem dem bisherigen Image des Kurfürstendamms abträglichen Veränderungsdruck zu rechnen ist.

In diesem Sinne sind insbesondere Vergnügungsstätten kritisch zu sehen, deren Aufmachung städtebaulich störend wirkt und wo in Folge der spezifischen Kundschaft Störungen und Belästigungen gegenüber anderen Nutzern zu erwarten sind. Das ist bei den Nutzungen, die nunmehr ausgeschlossen, bzw. nur in Ausnahmefällen zulässig sind [(s. Pkt. 2.1 b).] - ab einer bestimmten Häufung („Reeperbahn“-Effekt) - nach allen Erfahrungen der Fall.

Daher ist in dem Teil des Wilmersdorfer Kurfürstendamms, in dem derartige Nutzungsmöglichkeiten noch zulässig sind, planungsrechtlich dergestalt einzuwirken, dass ein Abgleiten des Kurfürstendamms zu einer reinen „Vergnügungsmeile“ verhindert wird.

Diese Einschätzung wird im übrigen seitens des Bezirksamtes Charlottenburg geteilt, in dessen Bereich sich die nördlich gegenüberliegende Seite des Kurfürstendamms befindet. Auch hier befindet sich ein Bebauungsplan (VII- B 4) in der Bearbeitung, mit dem die Einrichtung von Sex-Betrieben und Spielhallen in diesem Bereich des Kurfürstendamms ausgeschlossen werden soll.

2.2.3.2 Baugebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dem „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO zugeordnet. Damit erhält dieser Bereich eine planungsrechtlich einheitliche Baugebietszuordnung. Die Zuordnung entspricht der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur (s. Pkt. 1.2.3) sowie der bisherigen vorbereitenden und verbindlichen planungsrechtlichen Grundlagen (s. Pkt. 1.2.4ff).

Weitergehende Festsetzungen, z. B. zum Maß der Nutzung, sind im Hinblick auf den Zweck dieses Bebauungsplanes (s. Ausführungen unter den Pkten. 1.1, 2.2.1, 2.2.3.3) nicht erforderlich.

Im übrigen sei darauf hingewiesen, dass durch die Überführung des Kerngebietes gemäß der aktuellen Baunutzungsverordnung die bisherige Bebauungstiefenregelung (30m) gemäß der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. 11. 1958 entfällt.

2.2.3.3 Besondere Nutzungsfestsetzungen

a). Ausschluss bzw. Einschränkung von Vergnügungsstätten (s. a. Pkt. 1.1)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird festgelegt, dass die ansonsten im Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind, bzw. nur als Ausnahme zugelassen werden können. Bei den gemäß § 7 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind im wesentlichen „Amüsierbetriebe“ wie „Nacht“-Lokale, „Tanz“-Bars, Sex-Betriebe aller Art, Diskotheken und Spielhallen gemeint. Wie unter Pkt. 1.2.3 dargelegt, zeichnet sich der Kurfürstendamm zwischen Lehniner Platz und Olivaer Platz aus durch eine vielfältige Mischung gewerblicher Nutzungen mit dominierendem Einzelhandelsanteil einerseits und einem hohen Anteil an Wohnnutzung andererseits.

Infolge der gesamtstädtischen Veränderungen (s. Pkt. 2.2.1) ist im vorgenannten Bereich ein Veränderungsdruck zu verzeichnen, der, sofern ihm nicht entgegengesteuert wird, alsbald eine Veränderung der Nutzungsstrukturen herbeiführen, bzw. nachsichziehen würde. Es ist zu befürchten, dass durch eine Zunahme von Vergnügungsbetrieben die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe allein schon in ihrer Präsentation nachhaltig negativ beeinflusst werden (s. a. Ausführungen unter Pkt. 1.1.). Eine Häufung von Vergnügungsstätten in der unmittelbaren, fußläufigen Nachbarschaft führt zu einer Minderung der Anziehungskraft von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben, zu einem Rückgang der Kundschaft und somit zu einer ernsthaften Existenzgefährdung bzw. letztlich zu einer Aufgabe des Betriebes.

Zum Erhalt der bisherigen Strukturen ist es daher erforderlich, planungsrechtlich differenziert steuernd einzugreifen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden daher die ansonsten im Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten völlig ausgeschlossen, mit Ausnahme von Diskotheken, die in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Festsetzung dient dem Erhalt der traditionellen, anerkannten Nutzungsstruktur und soll ein „Umkippen“ in hier nicht mit den übrigen Nutzungen zu vereinbarenden und sich daher negativ auswirkenden Nutzungsstrukturen in Richtung einer „Amüsiermeile“ verhindern.

Im Gegensatz zu allen übrigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 BauNVO können Diskotheken im Ausnahmefall zugelassen werden. Diese Ausnahme-Regelung ist erforderlich, weil zum einen diese Einrichtungen so gestaltet werden können, dass tagsüber, zu den üblichen Geschäftszeiten, keinerlei störende Einflüsse zu verzeichnen sind. Diskotheken kommen beispielsweise ohne auffällig anpreisende Werbeflächen aus. Zum anderen wäre ein völliges Verbot innerhalb des als „Kerngebiet“ festzusetzenden Kurfürstendamm-Bereiches nicht begründbar, da selbst im benachbarten, als „besonderes Wohngebiet“ festgesetzten Kurfürstendamm-Abschnitts zwischen Lehniner Platz und Henriettenplatz (Bebauungsplan IX - B 163) Diskotheken ausnahmsweise zugelassen werden können. Zudem können Diskotheken durch städtebaulich störungsfreie Ausgestaltung und entsprechendem Angebot durchaus mit der vorhandenen und weiterhin gewünschten Nutzung am Kurfürstendamm vereinbar sein.

Über den Schutz der bestehenden Gewerbebetriebe hinaus wird mit einem Verbot bzw. der Einschränkung von Vergnügungsstätten auch die bestehende und weiterhin gewünschte Wohnnutzung in ihrer bisherigen Qualität geschützt.

Vollständigkeitshalber wird darauf hingewiesen, dass bestehende Vergnügungsstätten Bestandsschutz genießen, solange eine bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes rechtmäßig bestehende Nutzung weiterhin ausgeübt wird. Auf Grund dessen wäre ggf. auch eine Erweiterung eines vorhandenen Betriebes in gewissem Umfang zulässig, sofern dies aus Gründen der Existenzsicherung unumgänglich ist. Dies wäre im Einzelfall nachzuweisen.

b). Ausschluss von allgemein zulässigen Tankstellen

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind im Kerngebiet Tankstellen, die im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen errichtet werden, allgemein zulässig. Zum Schutz des vorhandenen Ortsbildes bzw. der Nutzungsstrukturen (s. Pkt. 1.2.2ff) soll die Errichtung derartiger Tankstellen generell ausgeschlossen werden. Derartige Tankstellen sind dem Stadtbild abträglich, sie verursachen zusätzlichen Kraftfahrzeug-Verkehr, damit zusätzliche Behinderungen sowie eine Erhöhung der Lärmbelastung und

der Luftschadstoffe sowie zusätzliche Sicherheitsprobleme (Brandschutz). In der Summe sind die von derartigen Tankstellen ausgehenden Störungen und Belästigungen mit der vorhandenen Nutzungsstruktur nicht vereinbar. Die dementsprechend vorgesehene textliche Festsetzung Nr. 2 ist daher als flankierende Maßnahme zum Erhalt der Wohnruhe sowie der ruhigen, repräsentativen Geschäftsnutzung erforderlich.

Die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen errichtet werden, wird durch diesen Bebauungsplan nicht gänzlich ausgeschlossen. Nach Lage der Dinge sind die vorgenannten Bedenken bei einer gänzlich öffentlichen Tankstelle aber in noch strengem Maßstab zu beachten.

c). Sicherung der Wohnnutzung

Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 werden die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für die Gebäudeabschnitte oberhalb des 2. Vollgeschosses als allgemein zulässig erklärt. Dadurch wird die Fortentwicklung des immer noch erheblichen Anteiles an Wohnnutzung im kerngebietstypischen Bereich am Kurfürstendamm weiterhin gewährleistet und gefördert. Dies dient dem Erhalt der Attraktivität der repräsentativen Wirkung der „Kurfürstendamm-Adresse“ und somit dem Ziel der Stabilisierung der Nutzungsstrukturen.

d). Weiterbestehen bestimmter bisheriger planungsrechtlicher Festsetzungen

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird die dem Bebauungsplan an sich innewohnende Rechtswirkung bezüglich der Aufhebung bzw. der Weitergeltung von bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen ausdrücklich definiert.

Es wird erklärt, dass mit der Festsetzung des Bebauungsplanes alle bisherigen Festsetzungen bezüglich der Art der Nutzung außer Kraft treten. Alle übrigen bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen (wie z. B. über das Maß der Nutzung oder überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen) bleiben durch den Bebauungsplan IX - B 13 unberührt.

2.2.3.4 Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

Die im öffentlichen Verzeichnis für Denkmale zu Berlin (Denkmalliste Bezirk Wilmersdorf), Stand 1. 5. 1999, enthaltenen Baudenkmale innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes IX - B 13 werden im Plan als nachrichtliche Übernahme eingetragen. Damit wird aufgezeigt, dass diese Gebäude den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) vom 24. April 1995 unterliegen. Es handelt sich dabei um folgende Gebäude: Kurfürstendamm 153, 156, 157-158, 159, 160, 171-172, 173-174, 178-179, 180 und Brandenburgische Straße 36.

2.2.3.5 Nachrichtliche Hinweise

Altlasten

Das Grundstück Kurfürstendamm 157/ 158 wird als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie unter der Nr. 1519 geführt. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Tankstellennutzung.

Die Senatsverwaltung teilt hierzu mit Schreiben vom 16. 4. 1999 bzw. 25. 8. 1999 mit, dass vor geplanten Baumaßnahmen, Umnutzungen oder Maßnahmen zur Flächenentsiegelung und Regenwasserversickerung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche die Umweltbehörden zur Feststellung des Gefährdungspotentials einzubeziehen sind.

Da das Konfliktpotential hinsichtlich der von den Altlasten möglicherweise ausgehenden Gefahren durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erhöht wird (es wird keine „empfindlichere“ Nutzung zugelassen, als die bisher vorhandene), ist eine zusätzliche Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan nicht erforderlich.

3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR, LANDSCHAFT, UMWELTSCHUTZ

Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen ergeben sich keinerlei Auswirkungen auf die naturräumlichen Verhältnisse in dem ohnehin vollständig bebauten Plangebiet.

3.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE REALNUTZUNG

Gegenüber den bisher bereits vorhandenen und bauaufsichtlich genehmigten Nutzungen ergeben sich auf Grund des nicht eingeschränkten Bestandsschutzes keinerlei Auswirkungen.

Mit In-Kraft-Treten der vorgesehenen Festsetzungen werden zukünftig allerdings die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten nicht mehr bzw. nur noch ausnahmsweise zulässig sein. Der vollständige weitere Ausschluss von Spielhallen und Sexbetrieben sowie der Ausnahmeverbehalt für die Zulassung von Diskotheken ist erforderlich, weil das Bezirksamt das öffentliche Interesse an einer städtebaulich verträglichen Nutzung und Gestaltung für den Planbereich höher bewertet, als das privatwirtschaftliche Interesse an der Errichtung der vorgenannten Einrichtungen.

3.3 MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER PLANUNG

Auf Grund eines Antrages auf Vorbescheid vom 16. 2. 1999 und dessen Konkretisierung mit Schreiben vom 11. 3. 1999 bezüglich einer planungsrechtlichen Zustimmung zur Errichtung einer Spielhalle im Gebäude Kurfürstendamm 175 hat das Bezirksamt mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 262 in seiner 158. Sitzung am 11. 5. 1999 erstens einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB und zweitens der Zurückstellung des beantragten Vorhabens gemäß § 15 BauGB zugestimmt.

Das beantragte Vorhaben steht den Zielsetzungen des Bebauungsplanes IX - B 13 entgegen. Es ist zu befürchten, dass eine Durchführung des Vorhabens die beabsichtigte Planung unmöglich macht bzw. wesentlich erschweren würde. Dementsprechend hat daraufhin die Bezirksverordnetenversammlung von Wilmersdorf der Vorlage zur Beschlussfassung auf Drucksache Nr. 695 vom 22. 6. 1999 am 8. 7. 1999 zum Erlass einer Verordnung über die Veränderungssperre IX - B 13/15 betreffend das Grundstück Kurfürstendamm 175-176 zugestimmt. Das Bezirksamt hat am 20. 7. 1999 die Verkündung der Verordnung beschlossen. Die Veröffentlichung erfolgte am 5. 8. 1999 im Gesetz- und Verordnungsblatt (S. 435).

3.4 HAUSHALTMÄSSIGE AUSWIRKUNGEN

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken keinerlei haushaltmäßige Auswirkungen, weder auf der Einnahmen-, noch auf der Ausgabenseite.

4. VERFAHRENSABLAUF

4.1 MITTEILUNG DER BEZIRKLICHEN PLANUNGSABSICHT

Gemäß § 3a AGBauGB wurde die Absicht, den Bebauungsplan IX - B 13 aufstellen zu wollen, mit Schreiben vom 22. 1. 1998 folgenden Dienststellen mitgeteilt:

a) Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II E

Die Senatsverwaltung teilt mit Schreiben vom 5. 2. 1998 mit, dass keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.

Der Bebauungsplan wird nach § 4a AGBauGB eingestuft, da mit dem Kurfürstendamm und der Brandenburgischen Straße gemäß Abs. 1 Nr. 2 Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt werden. Gleichwohl wird mitgeteilt, dass von dem gemäß § 4a nach sich ziehenden Verfahren abgesehen wird, wenn unzweifelhaft feststeht, dass die geltend gemachten gesamtstädtischen Belange beachtet werden.

b) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II E4

Die Senatsverwaltung teilt mit Schreiben vom 16. 4. 1999 mit, dass dem Bebauungsplan-Vorentwurf IX - B 13 unter Beachtung der Altlastenverdachtsfläche Nr. 1519 des Berliner Altlastenverdachtsflächenkatasters (s. Pkt. 2.2.3.5) zugestimmt wird.

c) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II GAST B3

Die gemeinsame Arbeitsstelle der gemeinsamen Landesplanung Berlin/ Brandenburg hat durch Fristablauf der bezirklichen Planungsabsicht zugestimmt.

4.2 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

4.2.1 Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in seiner 152. Sitzung am 9. 3. 1999 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 241 die Aufstellung des Bebauungsplanes IX - B 13 auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 9. 3. 1999 (Reg.-Nr. 2120) gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB beschlossen.

4.2.2 Informationen über die Aufstellung

a). Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB bekannt gegeben im Amtsblatt für Berlin Nr. 15 vom 26. 3. 1999, Seite 1177.

b) Informationen innerhalb des Bezirksamtes, einschließlich der BVV

Mit Schreiben vom 16. 3. 1999 wurden folgende Stellen im Bezirksamt über den Aufstellungsbeschluss informiert: Abteilung Bau- und Wohnungswesen (Bau- u. Wohnungsaufsichtsamt, Umweltamt, Vermessungsamt, Wohnungsamt), Abteilung Finanzen und Wirtschaft (Wirtschaftsamt).

Mit der Vorlage zur Kenntnisnahme vom 24. 3. 1999 auf Drucksache Nr. 665 wurde die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf über die Beschlüsse des Bezirksamtes vom 9. 3. 1999 zur Bezirksamtsvorlage Nr. 241 informiert.

c). Informationen an Senatsverwaltungen

Mit Schreiben vom 26. 3. 1999 wurden folgende Senatsverwaltungen informiert: Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II E, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. I A und Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe, Abt. IV A 3.

4.3 BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB („frühzeitige“ Beteiligung)

a). Beschlussfassung

Der Beschluss zur Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde zusammen mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst in der 152. Sitzung des Bezirksamtes am 9. 3. 1999 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 241 vom 9. 3. 1999.

b). Informationen an andere Dienststellen bzw. Träger öffentlicher Belange

Über die vorgesehene Durchführung der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden 18 Dienststellen bzw. andere Institutionen mit Schreiben vom 23. 4. 1999 informiert. Es handelte sich dabei um 8 Dienststellen innerhalb des Bezirksamtes Wilmersdorf, 1 Dienststelle des Nachbarbezirkes Charlottenburg, 6 Senatsdienststellen, 1 Bundesdienststelle und 2 Wirtschaftsinstitutionen.

c). Öffentliche Bekanntmachungen

Über die vorgesehene Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde informiert durch:

- „amtliche Bekanntmachungen“ am 23. 4. 1999 in 2 Berliner Tageszeitungen,
- Bekanntmachung im Landespressedienst am 23. 4. 1999,
- Aufstellung eines Hinweisschildes im Vestibül des Rathauses Wilmersdorf während der Durchführung der Bürgerbeteiligung.

d). Durchführung

Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 AGBauGB im Stadtplanungsamt Wilmersdorf in der Zeit vom 26. 4. - 28. 5. 1999 durchgeführt. Interessierte und betroffene Bürger konnten sich im Stadtplanungsamt über die Ziele und Zwecke der Planung informieren sowie Hinweise und Meinungsäußerungen vortragen. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen dafür Montag bis Mittwoch von 8:30 - 16:00 Uhr, Donnerstag von 8:30 - 18:00 Uhr, Freitag von 8:00 - 15:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten zur Verfügung.

e). **Ergebnis**

Die Gelegenheit zur Information wurde von 5 Bürgern wahrgenommen, mehrere Bürger erkundigten sich telefonisch. Von diesen Bürgern gab es keine Einwände.

Von einem Träger öffentlicher Belange gab es eine schriftliche Stellungnahme mit der mitgeteilt wurde, dass gegen den Vorentwurf keine Bedenken bestehen.

Ein Bürger erkundigte sich telefonisch, informierte sich im Stadtplanungsamt und äußerte sich schriftlich. Bei diesem Bürger handelte es sich um einen Mitarbeiter eines innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ansässigen Spielhallen-Betriebes.

In der schriftlichen Äußerung wird im wesentlichen geltend gemacht, dass durch den Bebauungsplan der vorhandene Spielstättenstandort (Kurfürstendamm 156) „erheblich beeinträchtigt“ würde, da dadurch die „wirtschaftliche Handlungsfreiheit erheblich eingeschränkt würde, da...nicht mehr auf eine eventuelle Nachfrage des Marktes durch Erweiterung reagiert (werden) könnte“....„Diese Flächenerweiterungen könnten sich z.B. durch neue Unterhaltungsspielsysteme ergeben, welche im Gegensatz zu den bisherigen...Spielen wesentlich mehr Platz beanspruchen.“

Dazu ist seitens des Bezirksamtes folgendes festzustellen:

1. Der hier in Rede stehende Gewerbebetrieb unterliegt dem Bestandsschutz. Auf Grund dessen ist auch in gewissem Umfang eine Betriebserweiterung zulässig, sofern dies aus Gründen der Existenzsicherung unumgänglich ist.
2. Auch nach bisherigem Planungsrecht (Kerngebiet, ohne Einschränkung der Zulassung bestimmter Nutzungen) kann jede Erweiterung einer Nutzung gemäß § 15 BauNVO geprüft werden im Hinblick auf seine Verträglichkeit mit der Eigenart des Baugebietes. Demnach kann auch nach bisherigem Recht -bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 15 BauNVO- eine Betriebserweiterung abgelehnt werden.
3. Darüber hinaus ergibt aber auch die für den Bebauungsplan IX - B 13 vorzunehmende Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, dass eine Beschränkung der bestehenden Spielhalle gerechtfertigt ist. Um ein „Umkippen“ der gewachsenen Image bildenden städtebaulichen Nutzungsstrukturen am Kurfürstendamm zu verhindern, sind vor allem diejenigen Nutzungen, durch die die Geschäfts-, Wohn- und Aufenthaltsqualität am Kurfürstendamm nachhaltig beeinträchtigt bzw. negativ verändert werden können, zu begrenzen. Für den Wilmersdorfer Bereich des Kurfürstendamms ist daher in begründeten Fällen dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulich verträglichen Nutzung und Gestaltung Vorrang einzuräumen gegenüber den privatwirtschaftlichen Interessen eines einzelnen Betriebes (s. auch Pkt. 2.2ff).

Auf Grund der vorangehenden Feststellungen gibt es daher keine Veranlassung zu einer Änderung des geplanten Bebauungsplan-Festsetzungsinhaltes. Der Gewerbebetrieb wurde dementsprechend informiert.

f). **Auswirkungen auf den Bebauungsplan-Entwurf**

Die in der Bürgerbeteiligung vorgetragenen Argumente führten zu keiner Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs.

Gleichwohl haben die durch die Bürgerbeteiligung ausgelösten internen Erörterungen und Überlegungen Anlass zu einer Modifizierung der textlichen Festsetzung Nr. 1 gegeben. Durch die bisherige Formulierung wurden im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Diskotheken völlig ausgeschlossen. Dies ist im Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu dem sich westlich anschließenden Bereich des Kurfürstendamms nicht zu rechtfertigen. Im dem sich anschließenden festgesetzten Bebauungsplan IX - B 163, in dem als Baugebiet „besonderes Wohngebiet“ gemäß § 4a BauNVO festgesetzt wurde, sind Diskotheken zumindest ausnahmsweise zulässig.

Aus diesem Grund wurde die textlichen Festsetzung Nr. 1 ergänzt durch den Zusatz: „Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung sonst allgemein zulässigen Diskotheken können nur ausnahmsweise zugelassen werden.“

4.4 **VERÄNDERUNGSSPERRE GEMÄSS § 14 BAUGB**

Wie unter Pkt. 3.3 beschrieben, war zur Sicherung der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bezüglich des Grundstücks Kurfürstendamm 175-176 erforderlich.

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 262 vom 11. 5. 1999 beschloss das Bezirksamt Wilmersdorf in seiner 158. Sitzung am 11. 5. 1999 die Erarbeitung einer Rechtsverordnung für eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB.

Für den Zeitraum bis zum Erlass dieser Rechtsverordnung wurde die Zurückstellung einer Entscheidung zu dem beantragten Vorhaben gemäß § 15 BauGB beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf wurde über die vom Bezirksamt mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 262 gefassten Beschlüsse durch eine Vorlage zur Kenntnisnahme vom 1. 6. 1999 auf Drucksache Nr. 684 informiert.

Mit der Drucksache Nr. 695 vom 22. 6. 1999 stimmte die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVerwG dem Erlass einer Rechtsverordnung für eine Veränderungssperre mit der Bezeichnung IX - B 13/ 15 gemäß § 14 BauGB für das Grundstück Kurfürstendamm 175-176 zu.

Das Bezirksamt hat in der Sitzung am 20. 7. 1999 die Verkündung der Rechtsverordnung beschlossen. Die Veröffentlichung erfolgte am 5. 8. 1999 im Gesetz- und Verordnungsblatt auf Seite 435.

4.5 ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFES

Wie unter Pkt. 4.3.5 beschrieben, ergaben sich in Folge der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB amtsinterne Erörterungen und Überlegungen des Planinhalts hinsichtlich der Vereinbarkeit der textlichen Festsetzung Nr. 1 mit der diesbezüglichen Regelung im Rahmen des benachbarten, sich direkt vom Lehniner Platz bis zum Henriettenplatz anschließenden festgesetzten Bebauungsplanes IX - B 163. Das Bezirksamt Wilmersdorf fasste daher mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 270 vom 13. 7. 1999 in seiner 167. Sitzung am 13. 7. 1999 den Beschluss, den Bebauungsplan-Entwurf IX - B 13 dahingehend zu ändern, dass die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1 ergänzt wird durch den Zusatz: „Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung sonst allgemein zulässigen Diskotheken können nur ausnahmsweise zugelassen werden.“

Der entsprechend geänderte Bebauungsplan-Entwurf vom 17. 7. 1999 (Reg.-Nr. 2120 A) wurde bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB den Behörden und Stellen zur Stellungnahme zugesandt, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können (s. Pkt. 4.6).

4.6 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

a). Beschlussfassung

Der Beschluss zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 BauGB) erfolgte durch das Bezirksamt gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB zusammen mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 241 in der 152. Sitzung des Bezirksamtes am 9. 3. 1999.

b). Durchführung

Mit Schreiben vom 26. 7. 1999 wurden durch das Stadtplanungsamt 15 Behörden und Stellen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, angeschrieben und um Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen gebeten. Es handelte sich dabei um 7 Dienststellen im Bezirksamt Wilmersdorf, 1 Dienststelle im Nachbarbezirk Charlottenburg, 5 Senatsdienststellen, 1 Bundesdienststelle und 2 Wirtschaftsinstitutionen. Eine Dienststelle, die Untere Denkmalschutzbehörde, erhielt die Informationen über die Trägerbeteiligung lediglich zur Kenntnisnahme.

Zur Information über die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfs waren farbige, bzw. schwarz-weiße Kopien des Bebauungsplan-Entwurfs vom 17. 7. 1999, Reg.- Nr. 2120 A sowie Kopien der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf vom 26. 7. 1999 beigelegt. Die Schreiben wurden am 27. 7. 1999 abgesandt. Zur Beantwortung wurde eine Frist bis zum 3. 9. 1999 eingeräumt.

c). Ergebnis

Von 15 beteiligten Trägern öffentlicher Belange, die um eine Stellungnahme gebeten wurden, gingen 13 schriftliche Stellungnahmen ein. 1 TöB (OFD Berlin, Bundesvermögensabteilung) teilte telefonisch mit, dass er nicht betroffen ist, 1 TöB (BWA) gab seine Stellungnahme im Rahmen eines Erörterungsgesprächs am 3. 8. 1999 ab.

Sämtliche abgegebenen Stellungnahmen beinhalteten keine Bedenken.

Die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. III D 25 vom 25. 8. 1999 enthielt ergänzende Hinweise zur Beachtung der Altlastenverdachtsfläche Nr. 1519 (s. a. Pkt. 2.2.3.5) und das Landesdenkmalamt wies mit Schreiben vom 26. 7. 1999 auf noch im Plan fehlende Kennzeichnung von denkmalgeschützten Gebäuden hin (s.a. Pkt. 2.2.3.4).

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe begrüßte in ihrer Stellungnahme ausdrücklich die vorgesehenen wesentlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes.

d). **Auswirkungen auf den Bebauungsplan-Entwurf und seine Begründung**

Wie der Auswertung der Stellungnahmen zu entnehmen ist (s. Pkt. 4.6.3), ergaben sich folgende Änderungen

- im Bebauungsplan:

Die bisher im Entwurf nicht enthaltenden Baudenkmäler wurden nachrichtlich übernommen.

- in der Begründung (s. Pkt. 4.6.3):

Die Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie zur Altlastenverdachtsfläche Nr. 1519 wurden mit aufgenommen. Desgleichen wurde die ausdrückliche Zustimmung der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe mit erwähnt.

Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die bisher vorgesehenen Festsetzungen. Sie wurden daher, ohne dass es dafür eines Änderungsbeschlusses durch das Bezirksamt bedurfte, in der Planbearbeitung für die öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

4.7 **BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB (öffentliche Auslegung)**

a). **Beschlussfassung**

Den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes fasste das Bezirksamt mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 284 in seiner 178. Sitzung am 12. 10. 1999.

b). **Vorlage zur Kenntnisnahme an die BVV**

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf wurde mit einer Vorlage zur Kenntnisnahme mit der Drucksache Nr. 755 vom 17. 11. 1999 über den Beschluss zur Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

c). **Informationen an andere Dienststellen bzw. Träger öffentlicher Belange**

Über die vorgesehene Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden 13 Dienststellen bzw. andere Institutionen mit Schreiben vom 9. 11. 1999 informiert. Es handelte sich dabei um 7 Dienststellen innerhalb des Bezirksamtes Wilmersdorf, 1 Dienststelle des Nachbarbezirkes Charlottenburg, 3 Senatsdienststellen und 2 Wirtschaftsinstitutionen.

d). **Öffentliche Bekanntmachungen**

Die Öffentlichkeit wurde über die vorgesehene Durchführung der Bürgerbeteiligung informiert durch:

- Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin vom 5. 11. 1999, Nr. 57, S. 4448,
- "amtliche Anzeigen" am 12. 11. 1999 in 2 Berliner Tageszeitungen,
- Bekanntmachung im Landespressedienst am 12. 11. 1999,
- Aufstellung einer Hinweistafel im Vestibül des Rathauses Wilmersdorf in der Zeit vom 15. 11. - 17. 12. 1999.

e). **Durchführung**

Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs.4 AGBauGB im Stadtplanungsamt Wilmersdorf in der Zeit vom 15. 11. - 17. 12. 1999 durchgeführt.

Interessierte und betroffene Bürger konnten sich über den vorgesehenen Inhalt und über die Auswirkungen des Bebauungsplanes informieren sowie Anregungen und Hinweise vorbringen. Dafür standen Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes montags - mittwochs von 8:30 -16:00 Uhr, donnerstags von 8:30 - 18:00 Uhr, freitags von 8:30 - 15:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten zur Verfügung.

f). **Ergebnis**

Während der Auslegungsfrist erschienen 5 Besucherinnen bzw. Besucher.

Alle informierten sich über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und äußerten sich, bis auf einen Besucher, neutral bzw. eher zustimmend.

Ein Besucher äußerte sich mündlich und schriftlich eher ablehnend.

Von einem Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ging eine schriftliche Mitteilung ein, mit der der Eigentümer Bedenken geltend machte hinsichtlich des Ausschlusses von Sporthallen.

Der sich in seinen Äußerungen eher ablehnend verhaltene Bürger gab an, dass er das Verbot von Spielstätten am Kurfürstendamm für nicht erforderlich halte und begründete das im wesentlichen damit, dass nach seiner Auffassung eine solche Regelung nicht vereinbar wäre mit einer Demokratie im Zeitalter der Weltraumfahrt.

Als einziger abwägungsrelevanter Belang ist die Auffassung anzusehen, dass der Bürger Spielhallenstandorte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für vertretbar hält. Dem ist entgegen zu halten, dass seitens des Bezirksamtes ein derartiges Verbot zur Aufrechterhaltung der bisherigen Nutzungsstrukturen am Kurfürstendamm für unbedingt erforderlich gehalten wird.

Der Grundstückseigentümer gab zur Begründung im wesentlichen an, dass er sich durch das Verbot der Zulassung von Spielstätten in der Ausnutzung seines Grundstückes benachteiligt sieht und er wies darauf hin, dass für ihn nach seiner Auffassung das Planungsschadensrecht des Baugesetzbuches zum Tragen kommen würde und dass dieser Umstand bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes Beachtung finden möge.

Da es sich bei dem Verbot der Zulassung von Spielhallen lediglich um einen eng begrenzten Nutzungsausschluss handelt, sind hier keine entschädigungsrechtlich relevanten Bewertungsaspekte zu erkennen. Die bisher zulässige Art der Nutzung (Kerngebiet) wird nicht verändert. Eine Wertminderung des Grundstücks kann nur dann geltend gemacht werden, wenn auf Grund der Nutzungseinschränkung zukünftig geringere Mieteinnahmen erzielbar wären. Dies ist jedoch nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass man in dieser Lage auch mit anderen, weiterhin zulässigen Nutzungen ähnliche Mieten erzielen kann. Dies wird bestätigt durch eine diesbezügliche Stellungnahme des Vermessungsamtes Wilmersdorf vom 10. 2. 2000.

Unabhängig davon bewirken die Regelungen über den Bestandsschutz, dass zum einen, auch trotz der vorgesehenen planerischen Nutzungseinschränkung, die Mietsituation unverändert bleibt, da der vorhandene Gewerbebetrieb weiterhin bestehen bleiben kann. Darüber hinaus wäre -und auch das wird durch den Bestandsschutz gewährleistet- ggf. auch eine Erweiterung eines vorhandenen Betriebes in gewissem Umfang zulässig, sofern dies aus Gründen der Existenzsicherung nachweislich unumgänglich wäre.

Da durch die Nutzungseinschränkung auch in hohem Maße die Belange des Allgemeinwohls gewährleistet werden, (s. Pkte. 1.1 und 2.2.3.3) geht die Nutzungseinschränkung konform mit der Sozialbindung des Artikel 14 des Grundgesetzes.

g). **Auswirkungen auf den Bebauungsplan-Entwurf und seine Begründung**

Aufgrund der vorgetragenen Belange (s. Pkt. 4.7.6) ergeben sich keine Änderungen der Planinhalte. Der Bebauungsplan konnte somit in der zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gekommenen Form zur Festsetzung vorbereitet werden.

4.8 **Beschlussfassungen der BVV zur Festsetzung**

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung vom 7. 3. 2000 auf Drucksache Nr. 66 fasste die Bezirksverordnetenversammlung am 18. 5. 2000 folgende Beschlüsse:

- „Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB den Entwurf des Bebauungsplanes IX - B 13 vom 5. 11. 1999“ und
- „Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG: Das Bezirksamt wird aufgefordert, die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes IX - B 13 vom 5. 11. 1999 zu erlassen.“

4.9 **Anzeige der vorgesehenen Festsetzung an die zuständige Senatsverwaltung**

Mit Schreiben vom 13. 6. 2000 legte das Bezirksamt den Bebauungsplan IX-B 13 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vor mit der Bitte um Prüfung gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB.

Mit Schreiben vom 1. 9. 2000 teilte die Senatsverwaltung gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB mit, dass die erfolgte Prüfung des Bebauungsplanes keine Beanstandungen ergeben hat.

Die Senatsverwaltung weist jedoch auf Berichtigungen hin, die als redaktionelle Änderungen, d. h. ohne gesondertes Beteiligungs- oder Beschlussverfahren, vor Festsetzung des Bebauungsplanes vorzunehmen sind.

Nach Auswertung des Stadtplanungsamtes wurden folgende Berichtigungen durchgeführt:

- In der Begründung zum Bebauungsplan wurde die Zitierung des Bundesbaugesetzes unter Pkt. „5. Rechtsgrundlagen“ aktualisiert.

- In der Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Pkt. „2.2.3.2 Baugebiet“ ergänzt, dass weitergehende Festsetzungen zum Maß der Nutzung im Hinblick auf den Zweck des Bebauungsplanes nicht erforderlich sind.
- In der Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Pkt. „1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes“ die Prognose hinsichtlich der Gefahr der Sogwirkung für die Ansammlung weiterer Spielhallen ausführlicher begründet und die durch das Bezirksamt vorgenommenen spezifischen Erörterungen und Untersuchungen der Problematik ausführlicher dargelegt.
- In der Begründung zum Bebauungsplan wurden unter Pkt. „4. Verfahrensablauf“ die Ausführungen mit den aktuellen Vorgängen ergänzt.
- Auf dem Originalplan wurden im Festsetzungsvermerk die zitierte Rechtsgrundlage des AGBauGB aktualisiert, da die ausgedruckte Fassung inzwischen veraltet ist.

4.10 Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan-Entwurf IX - B 13 vom 5. 11. 1999 wird mit der unter Punkt 4.9 dargestellten redaktionellen Berichtigung dem Bezirksamt zur Beschlussfassung vorgelegt.

Das Bezirksamt beschließt gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB den Erlass der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX - B 13, aufgestellt am 5. 11. 1999.

Nach erfolgter Beschlussfassung veranlasst das Bezirksamt die Verkündung der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin. Anschließend wird die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf mit einer Vorlage zur Kenntnisnahme über die somit rechtswirksam gewordene Festsetzung des Bebauungsplanes IX - B 13 informiert.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AGBauGB**) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).

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).

Bezirksverwaltungsgesetz (**BezVG**) in der Fassung vom 17. Juli 1989 (GVBl. S. 1494), zuletzt geändert durch Abschnitt II, § 8 des Gesetzes vom 17. Mai 1999 (GVBl. S. 171).

Berlin, den.....2000

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat