

Begründung

gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und i.V.m. § 13 BauGB
zum Entwurf des Bebauungsplans 7-37Bc

für Teilflächen zwischen

Dudenstraße, Tempelhofer Damm, Ringbahntrasse und Trasse der Berlin-Dresdener
/ Berlin-Anhalter Bahn im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof.

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand.....	3
I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
I.2. Plangebiet.....	3
I.3. Ausgangssituation.....	3
I.3.1. Bestand.....	3
I.3.1.1. Stadträumliche Einordnung und Eigentumsverhältnisse.....	3
I.3.1.2. Bodenschutz/Altlasten.....	4
I.3.2. Planerische Ausgangssituation.....	4
I.3.2.1. Raumordnung und Landesentwicklungsplanung.....	4
I.3.2.2. Flächennutzungsplan.....	4
I.3.2.3. Stadtentwicklungsplanung.....	5
I.3.2.4. Weitere stadtentwicklungsplanerische Rahmenbedingungen.....	7
I.3.2.5. Bereichsentwicklungsplanung.....	8
I.3.2.6. Verbindliche Bauleitplanung.....	8
I.3.2.7. Denkmalschutz.....	8
I.3.2.8. Landschaftsplan.....	9
I.3.2.9. Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm.....	9
II. Planinhalt.....	9
II.1. Entwicklung der Planungsüberlegung.....	9
II.2. Intention des Plans.....	9
II.3. Wesentlicher Planinhalt.....	9
II.4. Abwägung und Begründung.....	10
II.4.1. Art der baulichen Nutzung.....	11
II.4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	14
II.4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	14
II.4.4. Textliche Festsetzungen.....	14
II.4.5. Weitere Abwägung.....	16
II.4.6. Abwägung nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger.....	16
II.4.7. Abwägung nach Auslegung.....	16
III. Auswirkungen des Bebauungsplans.....	17
III.1. Auswirkungen auf die Umwelt.....	17
III.2. Haushaltmäßige und personelle Auswirkungen.....	17
III.3. Entschädigung und Übernahmefolgen.....	17
IV. Verfahren.....	18
IV.1. Mitteilung der Aufstellung.....	18
IV.2. Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung.....	18
IV.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Träger öffentl. Belange.....	18
IV.4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	18
IV.5. Öffentlichkeitsbeteiligung.....	18
IV.6. Festsetzung.....	19
IV.7. Reduzierung des Geltungsbereiches.....	19
IV.8. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	20
V. Rechtsgrundlagen.....	21

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

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

Aber auch hinsichtlich der Konfliktbewältigung der Vorhaben untereinander ist eine planungsrechtliche Gleichbehandlung nicht möglich. Der einzuhaltende Störungsgrad in den Baugebieten ist je nach anwendbarer Fassung der BauNVO bzw. der BauO`58 unterschiedlich gefasst.

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

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

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

I.2. Plangebiet

Der Geltungsbereich liegt überwiegend im Ortsteil Tempelhof südlich der Dudenstraße entlang des Tempelhofer Damms bis zur Ringbahn. Es ergeben sich räumlich vier Teilflächen. Geprägt wird das Plangebiet durch das Erhaltungsgebiet „Gartenstadt Tempelhof“ und den Mischgebietscharakter entlang des Tempelhofer Damms sowie der Dudenstraße / Manfred-von-Richthofen-Straße.

I.3. Ausgangssituation

I.3.1. Bestand

I.3.1.1. Stadträumliche Einordnung und Eigentumsverhältnisse

Das von der Planung betroffene Gebiet ist mit einem hohen Grünanteil durchzogen. Das Plangebiet ist überwiegend durch Einfamilienhausbebauung in Form von Dop-

pel- und Reihenhäusern sowie durch Geschosswohnungsbau mit und ohne Ladengeschäfte geprägt.

Ebenfalls prägend sind der Tempelhofer Damm, die Manfred-von-Richthofen-Straße und die Dudenstraße mit ihrer Versorgungsfunktion. Der sich hieraus ergebende Standortvorteil hat eine hohe Nutzungsfuktuation zur Folge. Die vorhandene heterogene Gebäudestruktur unterstützt zusätzlich diesen ständig fortlaufenden städtebaulichen Wandel. Gleichzeitig sind die genannten Straßen zusammen mit der Boelckestraße, dem Loewenhardtdamm und dem Werner-Voß-Damm gebietsprägende Verkehrsachsen.

Der überwiegende Bestand an Grundstücken im Geltungsbereich befindet sich in privatem Eigentum.

1.3.1.2. Bodenschutz/Altlasten

Mit Stellungnahme des Fachbereich Umwelt vom 01.09.2010 wurde festgestellt, dass im Plangebiet eine Vielzahl von Altlasten- bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt sind. Im Bebauungsplan werden keine Veränderungen hinsichtlich der Gebietsausweisung, Bauweise bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Deshalb hat der Fachbereich Umwelt festgestellt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

1.3.2. Planerische Ausgangssituation

1.3.2.1. Raumordnung und Landesentwicklungsplanung

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

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

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

1.3.2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343) sind Wohnbauflächen W1, W2 und W3 dargestellt, die vom Plangebiet erfasst werden.

Im Bebauungsplan wird überwiegend Wohngebiet festgesetzt. Entlang des Loewenhardtdamms und im Bereich zwischen Dudenstraße, Manfred-von-Richthofen-Straße, Schulenburggring und der Mussehlstraße werden bestandsorientiert und gemäß Baunutzungsplan drei Mischgebiete jeweils kleiner 3 ha festgesetzt.

Entlang des Tempelhofer Damms werden Flächen bestandsorientiert, und wie schon im Baunutzungsplan enthalten, als Mischgebiet festgesetzt. Die Gesamtgröße liegt bei ca. 3,5 ha. Der Flächennutzungsplan stellt diese Fläche als Wohnbaufläche W2 dar.

Aufgrund der Lage am Tempelhofer Damm gegenüber dem ehemaligen Flughafen Tempelhof und der bereits bestehenden Mischgebietsnutzung wird eine Entwicklung in Richtung allgemeines Wohngebiet nicht als städtebaulich verträglich erachtet.

Es ist festzustellen, dass sich die betreffenden Flächen auf fünf einzelne Blockrandbereiche mit einer jeweiligen Größe zwischen 0,6 ha und 1,1 ha auf einer Länge von über 900 m verteilen. Die Blockrandbereiche haben unterschiedliche stadtstrukturelle und örtliche Funktionen.

Der ca. 0,6 ha große südliche Blockrandbereich zwischen Manfred-von-Richthofen-Straße und Hoepfnerstraße ist davon unabhängig zu betrachten. Durch die Lage zwischen zwei Verkehrsachsen in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Tempelhof ist kein funktionaler Zusammenhang zu den übrigen Blockrandbereichen entlang des Tempelhofer Damms gegeben.

Angesichts der in diesem Gebiet vorherrschenden Gemengelage aus überwiegend Wohnen und Mischnutzungen, der vorgesehenen Sicherung dieses Bestandes sowie der Unterteilung in Teilflächen mit unterschiedlicher stadtstruktureller Funktion ist eine Entwickelbarkeit des Bebauungsplans in diesem Einzelfall gegeben und somit eine Beeinträchtigung der Planungsziele des FNP nicht erkennbar (siehe Entwicklungsgrundsatz 1 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP), Bekanntmachung Abl. Nr. 30/ 15.07.2011, S. 1482).

1.3.2.3. Stadtentwicklungsplanung

Die Berliner Stadtentwicklungsplanung ist ein in ständiger Fortschreibung und Rückkoppelung befindlicher Prozess zur planerisch-konzeptionellen Steuerung.

Für das Plangebiet bestehen folgende planrelevante Stadtentwicklungspläne:

StEP-Zentren 3

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

Folgende Ziele sind die inhaltlichen Schwerpunkte:

1. Berlin als Metropole stärken
2. Polyzentralität sichern und entwickeln
3. Funktionsmischung in den Zentren stärken

4. Quantitäten steuern, um Qualitäten zu steigern
5. Nahversorgung sichern
6. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen stadtverträglich integrieren

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Stadtteilzentrum Mehringdamm und im Süden an das besondere Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm an. Als vorrangiges Ziel wird die Wahrung der Entwicklungschancen und die Aufwertung der bestehenden Zentrum formuliert. Der Bebauungsplan geht mit diesen Ziel konform.

StEP-Industrie und Gewerbe

Das Plangebiet ist keinem der Teilgebiete des StEP-Industrie und Gewerbe zuzuordnen. Eine Abgleichung der planerisch-konzeptionellen Steuerung hinsichtlich einer gewerblichen Entwicklung ist somit nicht vorzunehmen.

StEP-Verkehr

Den Kern des StEP Verkehr bildet das strategisch orientierte Handlungskonzept mit dem Zeithorizont 2025.

Grundlage für den Zielkatalog des StEP Verkehr sind die bereits in den letzten Jahren verfolgten Leitlinien nachhaltiger Mobilitäts- und Verkehrsentwicklung. Ausgehend von beispielsweise rechtlich begründeten Handlungserfordernissen oder aufbauend auf bereits Erreichtem wurden die Zielvorgaben für das Jahr 2025 weiter entwickelt. Die Ziele dienen als Grundlage für die Entwicklung des Handlungskonzepts, dem die folgende 12 Qualitätsziele im Sinne in vier Zieldimensionen zugrunde gelegt werden:

Ökonomische Zieldimension

1. Weitere Verbesserung der Fernerreichbarkeit und Ausnutzung der Lagequalität in Zentraleuropa an der Schnittstelle zwischen West- und Mittel-Ost-Europa durch bessere Einbindung in die transeuropäischen Netze (Verbesserung der nationalen und internationalen Konkurrenzfähigkeit)
2. Weitere Verbesserung der Erreichbarkeit zwischen Berlin und den Siedlungsgebieten entlang der von Berlin ausgehenden Achsen
3. Sicherung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Wirtschaftsverkehrs (Sicherung ausreichender Anteile an der Kapazität der Verkehrsnetze, Bereitstellung notwendiger Infrastruktur)
4. Schaffung von Rahmenbedingungen zur Steigerung der Effektivität und ökonomischen Nachhaltigkeit des Gesamtverkehrssystems

Soziale Zieldimension

5. Herstellung gleicher Mobilitätschancen: Berücksichtigung unterschiedlicher Mobilitätsbedürfnisse aufgrund unterschiedlicher Lebensbedingungen
6. Stärkung der polyzentrischen Stadtstruktur: Verbesserung der Erreichbarkeit städtischer Teilräume und Stadtteile untereinander sowie mit den innerstädtischen Hauptzentren

7. Erhöhung der raumstrukturellen Stadtverträglichkeit des Verkehrs (Begrenzung von Schneisenwirkungen im Stadtraum, Reduzierung von Zäsuren, Aufwertung von Verkehrsräumen, Respektierung historischer Verkehrsnetzstrukturen)
8. Erhöhung der Verkehrssicherheit (alle Verkehrsarten, alle Stadträume)

Ökologische Zieldimension

9. Reduzierung des verkehrsbedingten Verbrauches natürlicher Ressourcen (Energie, freie Fläche/Boden)
10. Entlastung der städtischen und globalen Umwelt von verkehrsbedingten Belastungen
11. Schaffung eines stadtverträglichen Verkehrs für sich verändernde Mobilitätsbedürfnisse (Stärkung der Inter- und Multimodalität, Reduzierung des motorisierten Verkehrsaufwands)

Institutionelle Zieldimension

12. Integration von Aufgabenfeldern und Einbeziehung von Akteuren bei der Erarbeitung von Zielen und Konzepten sowie der Umsetzung von Maßnahmen

Die Qualitätsziele werden durch insgesamt 44 jeweils zugeordnete und teilweise quantifizierte Handlungsziele konkretisiert, um Anhaltspunkte für die Beurteilung der Zielerreichung zu schaffen.

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

StEP-Wohnen

Der StEP Wohnen von 2000 (alte Fassung) wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt seit Anfang 2012 im Dialog mit den wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Akteuren überarbeitet. Wichtige Grundlagen für die Erarbeitung des StEP Wohnen sind die Bevölkerungsprognose für Berlin, die gegenwärtig erarbeitet wird und die abgestimmten Flächenpotentiale für den Wohnungsneubau.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-37Bc sind im o.g. Sinne keine Flächenpotentiale in der Karte: „Potentialflächen Wohnen ab 2011“ dargestellt.

1.3.2.4. Weitere stadtentwicklungsplanerische Rahmenbedingungen

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

zusätzlichen Pflegeplätzen durch die Zunahme dieser Altersgruppe um etwa 20% bis 2020 rechnerisch um ungefähr 5000 steigen.

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

1.3.2.5. Bereichsentwicklungsplanung

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

1.3.2.6. Verbindliche Bauleitplanung

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

Baunutzungsplan:

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

Bebauungspläne:

Das Plangebiet ist zudem durch folgende festgesetzte Bebauungspläne überplant:

XIII - 26	(festgesetzt am	28.03.1957	GVBl. S. 336),
XIII - 28	(festgesetzt am	29.05.1957	GVBl. S. 589),
XIII - 53	(festgesetzt am	01.06.1967	GVBl. S. 790),

Die Bebauungspläne werden im Bereich des Plangebiets nur hinsichtlich der Nutzungsarten Wohnbauten bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) und Geschäftsbauten tangiert.

1.3.2.7. Denkmalschutz

Die Denkmalkarte Berlin weist innerhalb des Geltungsbereichs zahlreiche Denkmale auf.

1.3.2.8.Landschaftsplan

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

1.3.2.9.Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm

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

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegung

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

II.2. Intention des Plans

Unter Erhaltung der bestehenden städtebaulichen Strukturen innerhalb der festgesetzten Baugebietskategorien (dabei entspricht Fläche für Wohnbauten / allgemeines Wohngebiet = WA, Geschäftsbauten / gemischtes Gebiet / Mischgebiet = MI) soll durch die dem Baugebiet entsprechende Überleitung auf die planungsrechtlichen Regelungen der BauNVO`90 zu befürchtenden bodenrechtlichen Spannungen vermieden werden. Die in den derzeit festgesetzten Baugebietskategorien bei der Vorhabenprüfung anzulegenden Beurteilungsgrundlagen (anzuwendende Fassung der BauNVO bzw. der BauO`58) werden vereinheitlicht. Die Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens ist zukünftig ausschließlich durch die Baunutzungsverordnung von 1990 geregelt.

II.3. Wesentlicher Planinhalt

Es handelt sich um einen sog. Textbebauungsplan, der die Überleitung / Anpassung auf die geltende Baunutzungsverordnung von 1990 regeln soll.

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

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die

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

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die in den festgesetzten Bebauungsplänen

XIII-26, XIII-28

- als Fläche für Wohnbauten festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO'90 festgesetzt.
- als Fläche für Geschäftsbauten festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO'90 festgesetzt.

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die im festgesetzten Bebauungsplan

XIII-53

- als allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO in einer Fassung vor 1990 festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO'90 festgesetzt.

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

II.4. Abwägung und Begründung

Mit der Überleitung auf die BauNVO'90 wird mit einem Mindestmaß auf die gewandelten städtebaulichen Aufgaben reagiert. Diese zwingend notwendigen Änderungen führen zu einer Verbesserung der Instrumente der bestandsorientierten Planung innerhalb der festgesetzten Baugebiete. Das Ergebnis ist die Erhöhung des Schutzgutes Wohnen. Ein Aspekt der hohen Wertigkeit der Wohnruhe ist der Umgang mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes anzuführen. Vorher im Rahmen der BauO'58 allgemein zulässige Beherbergungsbetriebe (Hotels, Pensionen, Fremdenheime, etc.) sind im allgemeinen Wohngebiet zukünftig nur noch ausnahmsweise zulässig. Zusätzlich wird der Begriff des Beherbergungsgewerbes durch die Kommentierung

der BauNVO`90 eindeutiger gefasst, so dass Unterscheidungskriterien bei der Einordnung zwischen nicht störender Pension und störendem Hotel mitgegeben werden. Allgemein wird durch die Überleitung eine Verbesserung der Ausstattung im Bereich der sozialen Infrastruktur durch eine erleichterte Genehmigungsfähigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke ermöglicht.

Verkürzt sind folgende Änderungen durch diesen Bebauungsplan zu erwähnen:

- Anlagen für sportliche Zwecke werden in WA-Gebieten allgemein zulässig.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Fremdenheime) sind im WA-Gebieten nur noch ausnahmsweise zulässig.
- Der Begriff des Wohnens ist weitgehender definiert, so dass z.B. Seniorenwohnanlagen unabhängig von ihrer Ausprägung im allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden können.
- Vergnügungsstätten bleiben in WA-Gebieten unzulässig. In MI-Gebieten sind sie allgemein zulässig soweit sie nicht kerngebietstypisch sind und im überwiegend gewerblich geprägten Teil angesiedelt werden sollen. Die in diesem Bebauungsplan erfassten Mischgebiete weisen jedoch keine gewerbliche Prägung auf. Der Ausnahmetatbestand für die Zulässigkeit nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten außerhalb von gewerblich geprägten Mischgebieten liegt in diesem Bebauungsplan ebenfalls nicht vor.

II.4.1. Art der baulichen Nutzung

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

- allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Fläche für Wohnbauten gemäß Baunutzungsplan bzw. BauNVO`62,`68,`77/`86 wird zu allgemeinem Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO`90.
- gemischtes Gebiet bzw. Fläche für Geschäftsbauten gemäß Baunutzungsplan bzw. BauNVO`62,`68,`77/`86 wird zu Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO`90.

Dazu werden folgende Textliche Festsetzungen formuliert:
Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die

- im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742) als allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1087/1104) ausgewiesen sind, wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742) als gemischtes Gebiet gemäß § 7 Nr. 9 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1087/1104) ausgewiesen sind, wird als Art der Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die in den Bebauungsplänen

XIII - 26 (festgesetzt am 28.03.1957 GVBl. S. 336),
XIII - 28 (festgesetzt am 29.05.1957 GVBl. S. 589),

- als Fläche für Wohnbauten festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- als Fläche für Geschäftsbauten festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die im Bebauungsplan

XIII - 53 (festgesetzt am 01.06.1967 GVBl. S. 790)

- als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in einer bis zum Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1990 (BGBl. I S. 132) gültigen Fassung festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Damit sind die Zulässigkeiten in den o.g. Bebauungspläne im Rahmen des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO'90 mit folgenden Wortlaut geregelt:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltungen,

4. Gartenbaubetriebe,

5. Tankstellen.

Der § 6 BauNVO`90 (Mischgebiet) regelt die Zulässigkeiten in den o.g. Bebauungspläne mit folgenden Wortlaut:

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

6. Gartenbaubetriebe,

7. Tankstellen,

8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

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

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

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

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

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

Wesentliches Anliegen bei der Änderung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist es, städtebaulich nachteilige Auswirkungen, die von Vergnügungsstätten ausgehen können, zu erfassen. Unter dem Begriff der Vergnügungsstätte sind u.a. Nutzungen wie Spielhallen, Diskotheken, Kinos und Nachtlokale zusammengefasst. Eine Vergnügungsstätte kann unterschiedliche Ausprägungen haben, dient aber im städtebaurechtlichen Sinne immer der Befriedigung bestimmter Freizeitbedürfnisse oder der Zerstreuung und Unterhaltung der Bevölkerung. Eine Vergnügungsstätte soll all-

gemein nur im gewerblich geprägten Teil der Mischgebiete zulässig sein, wenn sie nicht kerngebietstypisch (unter 100m² Geschossfläche) ist. Im nicht gewerblich geprägten Bereich wäre sie ausnahmsweise zulässig. Der Ausnahmetatbestand ist in diesem Fall vom Anlagenbetreiber begründet vorzubringen und unterliegt dann dem Ermessen der Gemeinde.

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

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

II.4.2.Maß der baulichen Nutzung

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

II.4.3.Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

II.4.4.Textliche Festsetzungen

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die

- im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742) als allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958

(GVBl. S. 1087/1104) ausgewiesen sind, wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742) als gemischtes Gebiet gemäß § 7 Nr. 9 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1087/1104) ausgewiesen sind, wird als Art der Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die in den Bebauungsplänen

XIII - 26	(festgesetzt am	28.03.1957	GVBl. S. 336),
XIII - 28	(festgesetzt am	29.05.1957	GVBl. S. 589),

- als Fläche für Wohnbauten festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- als Fläche für Geschäftsbauten festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs, die im Bebauungsplan

XIII - 53	(festgesetzt am	01.06.1967	GVBl. S. 790)
-----------	-----------------	------------	---------------

- als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in einer bis zum Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1990 (BGBl. I S. 132) gültigen Fassung festgesetzt sind, wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zu den Zulässigkeiten in den einzelnen festgesetzten Baugebieten bezüglich der Art der Nutzung siehe Pkt. II.4.1.

II.4.5.Weitere Abwägung

Die Bebauungsplaninhalte gehen konform mit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan stellt Bauflächen dar, die durch den Bebauungsplan 7-37Bc im Rahmen der Überleitung des bestehenden Planungsrechtes entsprechend entwickelbar sind.

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

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

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

Es gingen 11 schriftliche Äußerungen von insgesamt 17 Beteiligten ein.

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

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

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

Durch den Bebauungsplan 7-37Bc wird kein Ausschluss von großflächigem Einzelhandel festgesetzt. Der B-Plan leitet ausschließlich bestehendes Baurecht auf die BauNVO'90 über. Damit wäre ein großflächiger Einzelhandel auch weiterhin im hier übergeleiteten Kerngebiet zulässig.

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

Im Rahmen einer erforderlichen Geltungsbereichsreduzierung (s. Pkt. IV.7) wurde das Kerngebiet herausgetrennt, so dass der formulierte Belang der Senatsverwaltung für Finanzen für dieses Verfahren nicht zu berücksichtigen ist. In allen durch den Bebauungsplan betroffenen Baugebieten (allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) sind oder waren derartige Nutzungen nie zulässig.

II.4.7.Abwägung nach Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hat kein Bürger den Entwurf des Bebauungsplans 7-37Bc eingesehen. Es wurden keine schriftlichen Stellungnahmen oder Hinweise aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1. Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt auch insbesondere vor dem Hintergrund möglicher Eintragungen in das Bodenbelastungskataster bzw. dem Vorhandensein von Altlasten- und altlastenverdächtigen Flächen. (vgl. Pkt. I.3.1.2.)

III.2. Haushaltsmäßige und personelle Auswirkungen

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

III.3. Entschädigung und Übernahmefolgen

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

IV. Verfahren

IV.1.Mitteilung der Aufstellung

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren 7-37Bc einzuleiten und in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) durchzuführen, sind gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 03. Juli 2009 informiert worden. Bedenken wurden keine vorgetragen.

IV.2.Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 22. September 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-37Bc beschlossen (Beschluss-Nr.: 214/09). Die Durchführung des Bebauungsplanverfahren 7-37Bc erfolgt entsprechend des Aufstellungsbeschlusses in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06. November 2009 im Amtsblatt für Berlin Nr. 51, Seite 2565 veröffentlicht.

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

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

IV.4.Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 16.08.2010 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Von 17 beteiligten Trägern und Behörden gaben 11 eine Stellungnahme ab. Von einem Beteiligten wurden Hinweise gegeben. Diese wurden in die Begründung übernommen. Die Bedenken eines Beteiligten wurden sachgerecht abgewogen bzw. konnten ausgeräumt werden (vgl. Pkt. II.4.6. Abwägung nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger).

IV.5.Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.09.2010 bis einschließlich 05.10.2010 statt. Während dieser Zeit lag der Entwurf des Bebauungsplans 7-37Bc vom 17.08.2010 öffentlich aus. Die Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 35 vom 27.08.2010 Seite 1455/1456 und in zwei Berliner Tageszeitungen am 27.08.2010 fristgerecht bekannt gemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Diese waren in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen-

einander und untereinander einzubeziehen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen konnten unberücksichtigt bleiben.

Es wurde auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

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

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

IV.6.Festsetzung

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

Der Bebauungsplan 7-37Bc vom 17.08.2010 ist mit Schreiben vom 08.02. 2011 und den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg angezeigt worden.

Der Bebauungsplan 7-37Bc vom 17.08.2010 ist nach Überprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung am 08.04.2011 rechtlich beanstandet worden. Der Bebauungsplan ist nach Überarbeitung der Begründung – ggf. auch nach Änderung des Plans und erforderlichen Beteiligungen – und erneutem BVV-Beschluss nochmals anzuzeigen.

Es wurde beanstandet:

1. Fehlende Darlegung der Entwickelbarkeit aus der Darstellung des Flächennutzungsplans (Ermittlungs- und Abwägungsausfall). Die Ausweisung von Misch- sowie Kerngebiet weicht erheblich von der geltenden Darstellung des Flächennutzungsplans ab. (s. hierzu Pkt. I.3.2.2.)
2. Darlegung der Erforderlichkeit des Bebauungsplans aufgrund falscher Darlegung der bestehenden Rechtsgrundlagen (Ermittlungs- und Abwägungsausfall). Die Ausführungen zur nunmehrigen Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den jeweiligen Baugebieten im Vergleich zu früheren Regelungen sind zum Großteil falsch. (s. hierzu Pkt. II.4. und IV. 7)

Die Überarbeitung ist entsprechend erfolgt, so dass der Bebauungsplan mit Begründung erneut ausgelegt wird.

IV.7.Reduzierung des Geltungsbereiches

Entsprechend der Ergebnisse aus der Rechtsprüfung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des ermittelten Planerfordernisses für die als Kerngebiet fest-

gesetzten Grundstücke Kaiserkorso 155 und Tempelhofer Damm 2/6 wurde eine Reduzierung des Geltungsbereiches mit Beschluss durch das Bezirksamt am 17.04.2012 (Beschluss-Nr. 88/XII) durchgeführt. Die Planungsziele des Bebauungsplans 7-37Bc waren davon unberührt. Der abzutrennende und neu zu beplanende Teilbereich hat durch seine im Bebauungsplan 7-58B formulierten Planungsinhalte (Überprüfung, ob im Rahmen der Stärkung des Nahversorgungszentrums „Platz der Luftbrücke“ an der Kerngebietsfestsetzung festgehalten werden soll oder, ob eine andere Gebietsart (z. B. Mischgebiet) städtebaulich sinnvoller ist.) keine Auswirkungen auf den verbleibenden Planbereich.

Im Rahmen der Mitteilung gemäß § 5 AGBauGB wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 14.12.2011 vorher darüber informiert. Bedenken wurden keine vorgetragen.

Die Reduzierung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 01.06.2012 Seite 841 veröffentlicht.

Der Bebauungsplan wurde durch Deckblatt vom 16.05.2012 geändert.

IV.8. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ebenfalls als Ergebnis aus der Rechtsprüfung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des ermittelten Planerfordernisses für die Grundstücke Kaiserkorso 155 und Tempelhofer Damm 2/6 ist eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Die Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 vom 09.11.2012 Seite und in zwei Berliner Tageszeitungen am 09.11.2012 mit dem Hinweis, dass nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abzugeben sind, fristgerecht bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind wurden mit Schreiben vom 9.11.2012 über die stattfindende erneute Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und aufgefordert ggf. Stellungnahmen zu den geänderten Teilen abzugeben.

V. Rechtsgrundlagen

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

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

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

Aufgestellt

Berlin, den

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtplanung

Baldow