

Der Senat von Berlin

BauWohn-III B 52-6142/III-B 1

Fernruf: bei Durchwahl 867-4966

intern (95) 4966

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-B 1

im Bezirk Wedding

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß der Senator für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-B 1 im Bezirk Wedding

Vom 10. Juni 1988

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-B 1 vom 9. Februar 1988 für den Bereich zwischen Müllerstraße, Seestraße, Turiner Straße, Nazarethkirchstraße, Müllerstraße, Triftstraße, Genter Straße, Luxemburger Straße, Müllerstraße, Ostender Straße, Genter Straße, Lüderitzstraße, Transvaalstraße sowie für die Grundstücke Barfusstraße 2, 4, Müllerstraße 49 B - 55 A, 58, 144 - 145 A, 150 - 152, Türkenstraße 1 - 5, 22 - 26, Seestraße 34 - 39, 99 - 104, Genter Straße 18/24, 69/71, Lüderitzstraße 1, 3, Ostender Straße 49, 49 A, Luxemburger Straße 1 - 7, Antwerpener Straße 50, Togostraße 1, 2 mit Ausnahme des Grundstücks Turiner Straße 9/17 im Bezirk Wedding, der den durch Verordnung vom 27. Februar 1956 (ABl. S. 295) festgesetzten Bebauungsplan III-7 für die Grundstücke Müllerstraße 34 a und Utrechter Straße 1 - 7; den durch Verordnung vom 7. Januar 1966 (GVBl. S. 146) festgesetzten Bebauungsplan III-46 für das Gelände beiderseits der Limburger Straße zwischen Müllerstraße und Genter Straße und für die Grundstücke Genter Straße 22/24 im Bezirk Wedding und den durch Verordnung vom 3. September 1963 (GVBl. S. 867) festgesetzten Bebauungsplan III-80 für die Grundstücke Müllerstraße 153, Genter Straße 16 und für die Luxemburger Straße zwischen Müllerstraße und Genter Straße im Bezirk Wedding teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wedding von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wedding von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war, die nach dem als Bebauungsplan gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes übergeleiteten Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 zulässige Art der Nutzung (gemischtes Gebiet und allgemeines Wohngebiet) für den Bereich der Müllerstraße mit bedeutender geschäftlicher

Nutzung neu zu regeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Die Weddinger Müllerstraße und angrenzende Bereiche zeichnen sich partiell durch eine starke räumliche Verflechtung verschiedener Funktionen aus. Die vielfältige Nutzungsstruktur ist wesentlicher Grund für die Lebendigkeit dieses Gebietes.

Seit dem Jahre 1985 sind Bereiche mit bedeutender geschäftlicher Nutzung, so auch die Müllerstraße, einem starkem Veränderungsdruck infolge der sich mehrenden Neu- beziehungsweise Erweiterungsanträge insbesondere für Spielhallen, Videotheken und Gast- und Vergnügungsstätten ausgesetzt, der wegen der sich daraus ergebenden nachteiligen städtebaulichen Entwicklung die Änderung der Bauleitplanung erfordert. In diesem Zusammenhang ist dieser Bereich durch Veränderungen in der Branchenzusammensetzung wie die räumliche Konzentration von Gast- und Vergnügungsstätten einfachster Art, einer städtebaulich unerwünschten Wandlung unterworfen. Sowohl die direkten Verdrängungs- als auch die indirekt wirksamen Nachbarschaftseffekte zu Lasten der traditionellen Nutzung - insbesondere des Facheinzelhandels - verändern das Struktur- und Erscheinungsbild des Bereiches um die Müllerstraße und zerstören ihren Charakter und die städtebauliche Qualität. Langfristig kann dieser Prozeß zu städtebaulich unerwünschten Funktionsverlusten, äußerstenfalls sogar zur Umwandlung des Gebietes in ein Vergnügungsviertel führen. Wird diese Entwicklung nicht angehalten, ist ein städtebaulicher Qualitätsverfall in diesem bezirklichen Zentrum absehbar; daher muß dieser unerwünschten Entwicklung durch den Bebauungsplan entgegen gewirkt werden.

Nicht nur das Überhandnehmen von Vergnügungsbetrieben als zur Zeit aktuelles Problem, sondern auch der Entwicklung zu einem Gaststättenviertel mit seiner Monofunktionalität würde einem multifunktionalen Kerngebiet und Mischgebiet widersprechen; beidem muß daher Einhalt geboten werden.

Die konkreten Ziele sind dabei:

- eine Erhaltung flächendeckender Vielfalt der Nutzungsstruktur und die Verhinderung von Monostrukturen,
- eine möglichst weitgehende Erhaltung des Wohnanteils in den Kerngebieten zur Vermeidung des Verödungseffektes nach Geschäftsschluß,
- Erhaltung des Niveaus des Einkaufszentrums und Vermeidung seiner Weiterentwicklung zum Vergnügungs- und Gaststättenviertel bei gleichzeitigem Qualitätsverfall,
- Beibehaltung einer gehobenen Qualität des Waren- und Dienstleistungsangebotes mit Rücksicht auf die Versorgungsfunktion,
- nach Möglichkeit keine Unterbrechung der Schaufensterfronten im Interesse der Erhaltung oder auch Verbesserung des Straßenbildes,
- Verhinderung von Störungen anderer Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung.

Mit dem Bebauungsplan III-B 1, einem "einfachen" oder "generellen" Bebauungsplan, wurden vorwiegend gemischtes Gebiet, aber auch allgemeines Wohngebiet der Bauordnung für Berlin 1958 sowie gemischtes Gebiet, Geschäftsgebiet und Gebiete für Lager- und Gewerbebauten sowie für Wohnbauten spezieller Bebauungspläne in allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BauNVO 1977) umgewandelt. Hierbei finden die Gliederungsvorschriften des § 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 als weiteres planungsrechtliches Steuerungsinstrument zur Erhaltung der städtebaulich erwünschten Nutzungsvielfalt Anwendung. Außerdem können mit der Umwandlung, die ausschließlich die Art der baulichen Nutzung betrifft, die gegenüber § 7 Nr. 5 der Bauordnung für Berlin von 1958 verschärfenden Regelungen des § 15 - allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen - zur Anwendung kommen.

Die Bauleitplanung hat in Verfolg der städtebaulichen Ziele und Zwecke die Aufgabe, bauliche und sonstige Nutzungen der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Allgemeinwohl entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Bereits in dem seit November 1980 beziehungsweise seit Mai 1983 vorliegenden Arbeitspapier der räumlichen Bereichsentwicklungsplanung (BEP) wird mit Nachdruck darauf hingewiesen, daß es gilt, für den zentralen Bereich der Müllerstraße als dem bedeutendem Einkaufs-, Arbeits- und auch Wohnbereich des Bezirks die bestehenden Strukturen und Qualitäten zu erhalten und wenn nötig zu stützen.

Mit den im Planbereich vorgesehenen Gebietsausweisungen wird der zentralen Funktion Rechnung getragen, wobei das vorhandene Siedlungsgefüge (Anordnung der Baublöcke in geschlossener Struktur) mit seinen Nutzungen (Vielzahl von Läden und Dienstleistungsbetrieben in gewachsenen Strukturen) dieser Funktion entspricht.

Es ist zu erwarten, daß der Bebauungsplan durch die Berücksichtigung der Ergebnisse der Bereichsentwicklungsplanung einer positiven Entwicklung dient und einen planerischen Ordnungsrahmen schafft, der es erlaubt, erkennbare negative Entwicklungstendenzen unter städtebaulichen Gesichtspunkten günstig zu beeinflussen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dabei die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Forderungen an die Ortsbilderhaltung, die Belange von Gewerbe und Wirtschaft, wie auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Der Bebauungsplan dient primär dem Ausschluß städtebaulich unerwünschter Nutzungen entlang der Müllerstraße. Er ist zugleich ein Steuerungsinstrument mit dem eine Beschränkung bestimmter Nutzungen durchzusetzen ist, die die Erhaltung der städtebaulich erwünschten Branchenzusammensetzung und Nutzungsvielfalt des Einkaufsbereiches am ehesten gefährden könnten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes III-B 1 stellen sicher, daß weitere neu hinzukommende unerwünschte "Negativnutzungen" wie - Fast-Food-Einrichtungen, Spielhallen und die Schaustellung von Personen aus den Kern-, Misch- und Wohngebieten weitgehend ferngehalten werden können und so die angestrebte städtebauliche Entwicklung mit Hilfe der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 verwirklicht werden kann.

Seit 1985 wurden Anträge auf Spielhallennutzungen gestellt. Zur Sicherung der Planung wurde von den Vorschriften der §§ 14 ff. Gebrauch gemacht.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 55. Änderungsplan vom 9. Juli 1986 (ABl. 1988 S. 615), stellt das vom Bebauungsplan erfaßte Gelände beiderseits der Müllerstraße in unterschiedlicher Tiefe überwiegend als Kerngebiet mit der Geschößflächenzahl (GFZ) 1,6 dar. Die angrenzenden Flächen und die Grundstücke Müllerstraße 54 - 55 A und Türkenstraße 22 - 26 sind als allgemeines Wohngebiet mit der GFZ 1,0 dargestellt, ausgenommen die als Mischgebiet mit der GFZ 1,0 dargestellten Grundstücke Amsterdamer Straße 3 - 9, Turiner Straße 25/39, Utrechter Straße 17, Utrechter Straße 3/9 (teilweise) und Müllerstraße 35 - 36 (teilweise), der als Gewerbegebiet mit der GFZ 1,0 dargestellten Grundstücke Müllerstraße 49 B - 53 und Türkenstraße 1 - 5, so wie der als Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus - dargestellten Grundstücke Müllerstraße 58/Barfussstraße 2/4.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände beiderseits der Müllerstraße mit Ausnahme der Grundstücke Müllerstraße 54 - 55 A und 58, Barfussstraße 2/4 und Türkenstraße 22 - 26, bis zu einer Tiefe von etwa 40 m als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 aus, ebenso die Grundstücke Seestraße 45 - 55, Turiner Straße 1/7 und 19/51, Utrechter Straße 1/9, 17 und 2/22 und Nazarethkirchstraße 48 - 53. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet mit Baustufe V/3 beziehungsweise IV/3 ausgewiesen. Diese Festsetzungen sind in Teilbereichen durch die Festsetzungen der speziellen Bebauungspläne III-7, III-46 und III-80 ersetzt.

II. Verfahren

Der Beschluß des Bezirksamtes Wedding von Berlin vom 7. Januar 1986 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Amtsblatt für Berlin 1986 auf S. 310 und ein weiteres Mal aus redaktionellen Gründen auf Seite 937 bekanntgemacht.

Ein weiterer Bezirksamtsbeschluß über eine Geltungsbereichsänderung wurde am 2. Juni 1987 gefaßt und im Amtsblatt für Berlin 1987 auf Seite 838 bekanntgemacht. Die Berichtigung der Bekanntmachung des Beschlusses wurde im Amtsblatt für Berlin auf Seite 977 veröffentlicht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 fand in der Zeit vom 24. März bis 28. April 1986 statt.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, im Juni 1987 vorgelegt worden. Änderungswünsche sind, soweit sie aufrechterhalten wurden, berücksichtigt worden.

Ein weiterer Beschluß des Bezirksamtes Wedding von Berlin über die Einschränkung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde am 1. Dezember 1987 gefaßt und im Amtsblatt für Berlin 1988 auf Seite 18 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs nach fristgerechter Ankündigung im Amtsblatt für Berlin auf Seite 264 und Anzeigen in fünf Tageszeitungen, in der Zeit vom 29. Februar bis 31. März 1988 öffentlich ausgelegt.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin zu dem nach ihrer Auffassung nicht ausreichend begründeten Planinhalt vorgebracht.

Zur Begründung wurde ausgeführt, daß insbesondere nicht dargelegt worden sei, wie das Planungsziel, die bestehende Branchenzusammensetzung und Nutzungsvielfalt in der Müllerstraße zu erhalten, durch den Ausschluß bestimmter Vergnügungsstätten erreicht werden soll. Zur typischen Nutzung von Kerngebieten gehörten auch Vergnügungsstätten. Die Vielfalt der Nutzungen in Haupteinkaufsstraßen lasse sich zudem nicht festlegen, weil sie einer dem Einzelhandels- und dem Dienstleistungssektor anhaftenden Dynamik unterliegt.

Die besondere städtebauliche Rechtfertigung für die nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets grundsätzlich gegebene Möglichkeit von Ausschluß- beziehungsweise Ausnahmeregelungen - fehle. Sie ergebe sich auch nicht aus dem bei Haupteinkaufsstraßen mit ihrer typischen Standortkonkurrenz und der großen Bandbreite der Mieten abgeleiteten Verdrängungseffekt durch die ggf. höhere Mietzahlungsfähigkeit von Vergnügungsstätten; Verdrängungseffekte könnten auch von anderen Nutzungen ausgehen. Es werde daher befürchtet, daß hierin bei einer unter Umständen möglichen gerichtlichen Überprüfung des Bebauungsplanes ein Begründungsmangel gesehen werden könnte. Die Kammer regt an, den Bebauungsplan zu überarbeiten und dabei als Steuerungsalternative die steuer- und gewerberechtlichen Regelungen für Spielhallen zu berücksichtigen.

Hierzu wird ausgeführt:

In vielen Zentren der Stadtbezirke läßt sich eine verstärkte Ansiedelung bestimmter Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten feststellen, die den bisherigen Charakter dieser Zentren wesentlich beeinflußt und beeinträchtigt. So breiten sich Spielhallen und auf Kommerzialisierung des Sex ausgerichtete Unternehmen sowie Imbißstuben besonderer Art gerade in solchen städtischen Bereichen aus, die bisher der gehobenen zentralen Versorgung der Bevölkerung dienten, städtebaulich eine entsprechende Gestaltung aufweisen und Kennzeichen der Stadt sind.

Mit dem Bebauungsplan soll einer derartigen negativen Veränderung des Charakters des bezirklichen Einkaufszentrums Müllerstraße mit seinen gehobenen und zentralen Versorgungsangeboten durch eine weitere Ansiedlung oder Neuansiedlung unerwünschter Nutzungen wie z.B. Spielhallen, Fast-Food-Restaurants oder Sex-Shows entgegenge wirkt werden.

Dies ist dringend geboten, weil in jüngster Vergangenheit Veränderungen in der Branchenzusammensetzung und die räumliche Konzentration bestimmter Nutzungen zunehmend bereits zu städtebaulich unerwünschten Auswirkungen geführt haben. Bei Fortschreiten dieser Entwicklung ist ein von Funktionsverlusten geprägter nachhaltiger Wandel des Geschäftsbereiches zu erwarten. Einem solchen städtebaulich nicht vertretbaren Funktionsverlust des Bereiches um die Müllerstraße soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes begegnet werden.

Der Inhalt des Bebauungsplanes betrifft ausschließlich die Art der baulichen Nutzung. Gegenüber dem bisherigen Recht ergibt sich trotz der sich aus Planergänzungsbestimmung 6 ergebenden Nutzungsbeschränkungen keine gravierende Änderung der Nutzungsmöglichkeiten. Gewisse Abstriche müssen allerdings im Interesse der Erhaltung der stadtplanerisch gewünschten Nutzungsvielfalt hingenommen werden. Dies erscheint zumutbar und liegt im Interesse des Allgemeinwohls. Mit der Allgemeinzulässigkeit von Wohnungen wird zudem der vorhandenen städtebaulich erwünschten Mischung von geschäftlicher Nutzung und Wohnnutzung Rechnung getragen, die dafür sorgt, daß die Geschäftszentren nach Geschäftsschluß nicht veröden.

Die Bedenken der IHK müssen als unbegründet angesehen werden, da im grundsätzlichen die Interessen der IHK mit den Planungsabsichten konform gehen im gemeinsamen Streben nach einer positiven städtebaulichen Entwicklung des Geschäftszentrums Müllerstraße, bei der Branchenzusammensetzung und Nutzungsvielfalt weiterhin gewahrt und das Straßenbild erhalten bleiben sollen. Die städtebaulichen Aspekte, die die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren, sind im ausreichenden Maße erläutert und begründet. Die städtebaulichen Mittel zur Verfolgung des Planungszieles sind frei-

lich begrenzt. Die Erhaltung einer ganz bestimmten Branchenzusammensetzung läßt sich auch im Hinblick auf die Gewerbefreiheit mit städtebaulichen Mitteln nicht durchsetzen. Dies ist auch nicht Ziel des Bebauungsplanes. Er beschränkt sich daher im Rahmen der Gliederung auch bewußt auf den Ausschluß nur einiger weniger städtebaulich unerwünschter Nutzungen in den Ebenen, die für die Qualität des Einkaufszentrums und für den Charakter des Straßenbildes den Ausschlag geben und beläßt mit seinen Ausnahmeregelungen genügend Spielraum für die im konkreten Einzelfall und unter Berücksichtigung von eintretenden Veränderungen zu treffenden städtebaulichen Entscheidungen. Nur so war dem Abwägungsgebot hinreichend Rechnung zu tragen.

Der Vorschlag der IHK, eine Alternative zu den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes in Form von steuer- und gewerberechtlichen Regelungen für Spielhallen zu finden, ist allgemein in der öffentlichen Diskussion. Da sich auf diesen Rechtsgebieten zur Zeit aber keine konkreten Änderungsabsichten abzeichnen, der Bebauungsplan nicht nur dem Ausschluß von Spielhallen dient und städtebauliche Probleme mit den Mitteln des Städtebaurechts bewältigt werden müssen, war auf die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu verzichten. Gegen eine Unterstützung dieses Steuerungsinstrumentes durch gesetzgeberische Aktivitäten auf anderen Rechtsgebieten wäre zwar nichts einzuwenden; mit der Bauleitplanung kann hierauf aber kein Einfluß genommen werden. Zu einer unzumutbaren Einschränkung der Gewerbefreiheit führt der Bebauungsplan mit seinen verhältnismäßig bescheidenen Eingriffen in die jeweiligen Nutzungskataloge

der Baugebiete und mit der Anwendbarkeit des § 15 der Baunutzungsverordnung jedenfalls nicht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 19. Mai 1988 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung auf der Bezirksebene gebilligt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die im Geltungsbereich befindlichen Baugrundstücke als Art der baulichen Nutzung im einzelnen allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet fest, und zwar

1. die Baugrundstücke Transvaalstraße 43 - 45, Barfusstraße 2/4, Müllerstraße 54 - 55 A, 58, Lüderitzstraße 1/3, 2/20, 46/54, Türkenstraße 22 - 26, Kameruner Straße 54 - 57, Togostraße 1 - 2, Seestraße 34 - 43, 51 - 55, 96 - 104, Antwerpener Straße 50, Genter Straße 2/16, 18/24, 48/74, 69/71, Brüsseler Straße 2 - 5, 50 - 52 B, Ostender Straße 2 - 5, Luxemburger Straße 3 - 7, 29 - 34, Triftstraße 3 - 7, Nazarethkirchstraße 48 - 50, Turiner Straße 1/7, 19/23, 41/51, Utrechter Straße 6/22 und Amsterdamer Straße 18 - 21 als allgemeines Wohngebiet,
2. die Baugrundstücke Müllerstraße 49 B - 53, Türkenstraße 1 - 5, Amsterdamer Straße 3 - 9, Turiner Straße 25/39 und Utrechter Straße 3/17 als Mischgebiet,
3. die Baugrundstücke Müllerstraße 28 - 41, 121 - 139, 141 - 145 A, 150 - 157, Lüderitzstraße 22/34, 38/44, Transvaalstraße 46, Kongostraße 46/54, Kameruner Straße 1 - 5, 58, Seestraße 45 - 46, 48 - 50, 94 - 95, Brüsseler Straße 1, 53 - 54, Ostender Straße 1, 49 - 49 A, Luxemburger Straße 1 - 2, 35, Triftstraße 1 - 2, Amsterdamer Straße 1 - 2, 22 - 27, Utrechter Straße 1, 2/4 und Nazarethkirchstraße 51 - 53 als Kerngebiet,
4. die durch den Bebauungsplan III-7 festgesetzten Wohnbauflächen als Mischgebiet,
5. die durch den Bebauungsplan III-7 festgesetzten Flächen für Lager- und Gewerbebauten sowie
6. das durch den Bebauungsplan III-80 festgesetzte gemischte Gebiet als Kerngebiet.

Mit der Umwandlung werden allgemein die gegenüber der entsprechenden Vorschrift des § 7 Nr. 5 Bauordnung für Berlin 1958 verschärften Regelungen des § 15 der Baunutzungsverordnung 1977 für die Beurteilung der Zulässigkeit von einzelnen Anlagen und Einrichtungen wirksam und insbesondere auch zur Vermeidung von Monostrukturen anwendbar. Außerdem wurden Gliederungsvorschriften im Rahmen des § 1 Baunutzungsverordnung 1977 festgesetzt.

Mit den Planergänzungsbestimmungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

a. Für die Baugrundstücksflächen, die

- im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) ausgewiesen sind,
- im Bebauungsplan III-80 durch Verordnung vom 3. September 1963 (GVBl. S. 867) als allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) festgesetzt sind,
- im Bebauungsplan III-46 durch Verordnung vom 7. Januar 1966 (GVBl. S. 146) als allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBL. S. 1087, 1104) festgesetzt sind,

wird mit Ausnahme der Flächen, die im Bebauungsplan mit A bezeichnet sind, als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083) festgesetzt.

b. Für die im Bebauungsplan mit den Buchstaben B und C gekennzeichneten Baugrundstücksflächen, die im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als gemischtes Gebiet gemäß § 7 Nr. 9 der Bauordnung für Berlin in der Fassung

vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) ausgewiesen sind, wird als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083) festgesetzt.

c. Für die Baugrundstücksflächen, die

- im Bebauungsplan mit D gekennzeichnet und im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als gemischtes Gebiet gemäß § 7 Nr. 9 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) ausgewiesen sind,
- im Bebauungsplan III-7 durch Beschluß von Senat und Abgeordnetenhaus am 27. Februar 1956 (ABl. Nr. 13 vom 24. März 1956) als Wohnbauten gemäß § 17 Abs. 6 des Gesetzes über die städtebauliche Planung für Groß-Berlin vom 22. August 1949 (VOBl. 1 S. 301) festgesetzt sind,

wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083) festgesetzt.

- d. Für die im Bebauungsplan mit einem A gekennzeichneten Baugrundstücksflächen, die im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) ausgewiesen sind, wird als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet gemäß § 7 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083) festgesetzt.

e. Für die übrigen Baugrundstücksflächen, die

- im Baunutzungsplan in der Fassung von 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als gemischtes Gebiet gemäß § 7 Nr. 9 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) ausgewiesen sind,
- im Bebauungsplan III-80 durch Verordnung vom 3. September 1963 (GVBl. S. 867) als gemischtes Gebiet gemäß § 7 Nr. 9 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) festgesetzt sind,
- im Bebauungsplan III-7 durch Beschluß von Senat und Abgeordnetenhaus am 27. Februar 1956 (ABl. Nr. 13 vom 24. März 1956) als Lager- und Gewerbebauten gemäß § 19 Abs. 6 des Gesetzes über die städtebauliche Planung für Groß-Berlin vom 22. August 1949 (VOBl. 1 S. 301) festgesetzt sind,

wird als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet gemäß § 7 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083) festgesetzt.

- f. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können Schank- und Speisewirtschaften - nach § 4 Abs. 2 Nr. 2, § 6 Abs. 2 Nr. 3, § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083) - sowie Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden, und zwar nur im ersten und zweiten Vollgeschoß und in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video-Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
- g. Im Kerngebiet sind in den baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

h. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung enthalten, außer Kraft; dies gilt nicht für die im Bebauungsplan III-7 getroffene Festsetzung "Geschäftsbauten oder -flächen".

Im übrigen gelten die bisherigen Vorschriften und Festsetzungen; im Bereich des Baunutzungsplanes sind für die neu festgesetzten Baugebiete die bisherigen Vorschriften, die sich auf die entsprechenden Gebietsarten beziehen, weiter anzuwenden.

Mit diesen Regelungen ist - wie unter I. Veranlassung und Erforderlichkeit ausgeführt - beabsichtigt, das städtebauliche Ziel, die Erhaltung der Nutzungsvielfalt des Weddinger City-Bereiches unter Ausschluß städtebaulich unerwünschter Nutzungen angemessen zu - sichern und die Umwandlung des gemischten Gebietes in Kerngebiet zu mildern.

Die im Kerngebiet vorhandene Wohnnutzung unterliegt dem Bestandschutz. Für Grundstücke, auf denen vor ihrer Umwandlung in Kerngebiet Wohnungen allgemein zulässig waren und auch weiterhin zulässig bleiben sollen, wird - abgesehen von einer gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 der Baunutzungsverordnung 1977 durch Planergänzungsbestimmung getroffenen Regelung, nach der sonstige Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig sind - eine Wohnnutzung nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung 1977 auch weiterhin ausnahmsweise zulässig bleiben. Eine generelle Zulässigkeit von Wohnungen im Kerngebiet würde der Bedeutung des Zentrums Müllerstraße nicht entsprechen und mittelbar eine Änderung der Nutzungsart in allgemeines Wohngebiet bedeuten.

Die Abgrenzung des Kerngebietes weicht im Bereich einiger an der Müllerstraße gelegener Grundstücke von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geringfügig ab, wobei allgemeines Wohngebiet als Kerngebiet und Kerngebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurden. Dies ist das Ergebnis der Feinplanung der verbindlichen gegenüber der vorbereitenden Bauleitplanung und findet seine Ent-

wicklungsbegründung in der Absicht, einzelne Baugrundstücke in ihrer Gesamtheit dem entsprechenden Baugebiet zuzuordnen und die Planung zu konkretisieren, um den örtlichen Gegebenheiten voll Rechnung tragen zu können.

Darüber hinaus wurden auch eine Teilfläche des Verwaltungsstandortes "Rathaus Wedding" in das Kerngebiet sowie ein Kirchenstandort, ein Standort für konfessionelle Einrichtungen und eine Teilfläche des Krankenhauses Paul-Gerhard-Stift in das allgemeine Wohngebiet einbezogen. Dies ist vom Entwicklungsgebot her unbedenklich, da der Bebauungsplan einzig und allein die Aufgabe hat, aus den vorgenannten Gründen ein gegliedertes Kerngebiet sowie allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet nach der Baunutzungsverordnung 1977 festzusetzen, und da in dem festgesetzten Kerngebiet Büro- und Verwaltungsgebäude und in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind.

Die Abweichung berührt mithin nicht die Grundzüge der Planung und stellt in Anbetracht des Zieles - lediglich die Nutzungsvielfalt des City-Bereiches zu sichern -, eine städtebaulich gerechtfertigte Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung dar.

Für die Grundstücke Müllerstraße 49 B - 53/Ecke Türkenstraße 1 - 6, die als Mischgebiet im Baunutzungsplan ausgewiesen und im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 als Gewerbegebiet dargestellt sind, wird als Nutzung Mischgebiet beibehalten, da die vorhandenen erhaltenswerten Gebäude mit einer baulich guten Substanz vorwiegend dem Wohnen und der Nahversorgung der Bevölkerung dienen. Hier wird keine Erweiterung der gewerblichen Nutzung des BVG-Betriebshofes erfolgen, so daß mit der Beibehaltung der Ausweisung Mischgebiet die vorhandene Struktur auch planungsrechtlich berücksichtigt wird.

Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen; der Bebauungsplan ist somit kein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs; er gilt in Verbindung mit den genannten Bebauungsplänen III-7, III-46 und III-80. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne haben mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung weiter Bestand. Der Bebauungsplan III-B 1 ist in Verbindung mit den

nicht ersetzten Inhalten des Baunutzungsplanes und den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 und rechtsverbindlichen Fluchtlinien qualifizierter Bebauungsplan.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763, GVBl. S. 2083), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665/GVBl. 1987 S. 497);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Keine.

Berlin, den 21. Juni 1988

Der Senat von Berlin

Dr. Laurien
.....
Bürgermeisterin

Wittwer
.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen