

Der Senat von Berlin

BauWohn-III B 51-6142/III-B 2

Fernruf: bei Durchwahl 867 - 32 91

intern (95) - 32 91

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 2 im
Bezirk Wedding

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu
nehmen, daß die Senatsverwaltung 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 2 im Bezirk Wedding

Vom 2. Oktober 1989

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 2 vom 5. Januar 1989 für die Grundstücke Stralsunder Straße 58 - 59, Brunnenstraße 128 - 136 und Bernauer Straße 85 im Bezirk Wedding 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 insbesondere, für den Bereich der Brunnenstraße zwischen Stralsunder Straße und Bernauer Straße die nach dem als Bebauungsplan gemäß § 173 Abs. 3 BBauG übergeleiteten Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 zulässige Art der baulichen Nutzung (gemischtes Gebiet und allgemeines Wohngebiet) unter Anwendung der Gliederungsvorschriften der Baunutzungsverordnung neu zu regeln, um damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und nachteilige Veränderungen der Struktur dieses Teiles des Mittelzentrums Brunnenstraße sowie Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes und städtebauliche Qualitätsverluste zu vermeiden.

Weder das bisher geltende Planungsrecht noch eine ausschließliche Umstellung der Baugebietsausweisungen auf die Vorschriften der Baunutzungsverordnung wären ausreichend geeignet, der Ansiedlung von Spielhallen und anderen städtebaulich unerwünschten Nutzungen in dem Umfang entgegenzuwirken, wie dies zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich ist.

Schon vor dem Jahre 1987 waren Bereiche mit bedeutender geschäftlicher Nutzung im Bezirk Wedding, so auch die Brunnenstraße - auch in deren südlichen Bereich -, einem starken Veränderungsdruck infolge der sich mehrenden Neu- bzw. Erweiterungsanträge für Spielhallen ausgesetzt. Wegen der sich aus derartigen Nutzungen erfahrungsgemäß ergebenden nachteiligen städtebaulichen Entwicklung erforderte dies die Änderung der Bauleitplanung. Durch Veränderungen in der Branchenzusammensetzung, wie die räumliche Konzentration von Vergnügungsstätten einfachster Art, und vor allem Spielhallen, ist dieser Bereich insgesamt

einer städtebaulich unerwünschten Wandlung unterworfen. Sowohl die direkten Verdrängungs- als auch die indirekt wirksamen Nachbarschaftseffekte zu Lasten der traditionell typischen Nutzungsvielfalt insbesondere des Facheinzelhandels verändern das Struktur- und Erscheinungsbild des Bereiches um die Bad- und Brunnenstraße und zerstören seinen Charakter und die städtebauliche Qualität. Langfristig kann dieser Prozeß zu städtebaulich unerwünschten Funktionsverlusten, äußerstenfalls sogar zur Umwandlung des Gebietes in ein Vergnügungsviertel führen, was auch dazu führen kann, daß sich neben den Spielhallen auf Sex gerichtete Unternehmen etablieren. Wird diese Entwicklung nicht angehalten, ist ein städtebaulicher Qualitätsverfall in diesem bezirklichen Geschäftszentrum absehbar; daher muß dieser Entwicklung durch die Bauleitplanung entgegengewirkt werden.

Aus diesem Grunde hat die Bezirksverordnetenversammlung Wedding in ihrer Sitzung am 16. Februar 1984 das Bezirksamt ersucht, "unerwünschte Nutzungen wie Spielhallen, Peepshows, zum Teil auch Imbißstandkonzentrationen an den Hauptstraßen des Bezirks auf planungsrechtlichem Wege zu verhindern". Das Bezirksamt Wedding hat daher, soweit planungsrechtlicher Handlungsbedarf bestand, die Aufstellung von Bebauungsplänen für mehrere Teilbereiche der durch die geschilderte Entwicklung gefährdeten Geschäftsstraßen beschlossen.

Durch den Bebauungsplan III-B 2 und die beiden nördlich anschließenden Bebauungspläne - III-B 5 für das übrige gefährdete Gebiet an der Brunnenstraße und III-B 4 für von Strukturveränderungen bedrohte Bereiche an der Badstraße und Teilbereiche an deren Nebenstraßen insbesondere der Prinzenstraße - wird das hier in Rede stehende vom Veränderungsdruck betroffene bezirkliche Geschäftszentrum erfaßt.

Die mit der verbindlichen Bauleitplanung verfolgten Ziele sind im wesentlichen:

- Erhaltung flächendeckender Vielfalt der Nutzungsstruktur und die Verhinderung von Monostrukturen,

- Erhaltung des Niveaus des Einkaufs- und Versorgungszentrums und Vermeidung seiner Weiterentwicklung zum Vergnügungs- und Gaststättenviertel bei gleichzeitigem Qualitätsverfall,
- Vermeiden der Unterbrechung der Schaufensterzonen insbesondere an der Brunnenstraße durch städtebaulich störende Nutzungen mit den möglichen Folgen des Ausbleibens von Kunden der dort ansässigen Einzelhandelsgeschäfte und deren Existenzgefährdung, der Erschwerung der Vermietung leerstehender Läden an den Fachhandel und der nachteiligen Veränderung des Straßenbildes,
- eine möglichst weitgehende Erhaltung des Wohnanteils zur Vermeidung des Verödungseffektes nach Geschäftsschluß sowie
- Verhinderung von Störungen anderer Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung.

Um dieses Ziel zu sichern, mußten für den in Rede stehenden Gesamtbereich neben der Gebietsumwandlung Nutzungseinschränkungen für bestimmte Vergnügungsstätten in Form von Ausnahme- und Ausschlußregelungen eingeführt werden. Im Bereich der Bebauungspläne III-B 2 und III-B 5 hat sich der Verordnungsgeber auf den Ausschluß bestimmter Vergnügungsstätten beschränkt, um die Nutzungsmöglichkeiten hier nicht über das städtebaulich notwendige Maß einzuschränken.

Der im Bereich des Bebauungsplanes III-B 2 vorgesehene Ausschluß von Spielhallen und anderen städtebaulich störenden Unternehmen soll verhindern, daß durch diese Etablissements Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus dem Geltungsbereich verdrängt werden oder daß deren Ansiedlung durch höhere Mietforderungen vereitelt wird und daß dadurch das geschäftliche Niveau der Geschäftsstraßen absinkt und die städtebaulich wünschenswerte Nutzungsvielfalt ausbleibt.

Die direkte Verdrängung und die indirekt wirksam werdenden Nachbarschaftseffekte zu Lasten der traditionellen Nutzungen - insbesondere des der Versorgung dieser Bereiche dienenden Fachhandels - würden das

Struktur- und Erscheinungsbild der Bad- und Brunnenstraße mit bedeutender geschäftlicher Nutzung nachteilig verändern. Es zeichnet sich derzeit durch eine starke Verflechtung verschiedener Funktionen aus, die Voraussetzung für die funktionale Stabilität und die Lebendigkeit dieses Gebietes sind.

Wie zuvor ausgeführt, ist der vorliegende Bebauungsplan III-B 2 Teil des Mittelzentrums um die Brunnenstraße, das wiederum im Zusammenhang mit dem Bereich um die Badstraße zu betrachten ist. Für diesen genannten Gesamtbereich sind nachteilige Veränderungen der Strukturen bereits eingetreten oder zu erwarten. Der verhältnismäßig kleine Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-B 2 erklärt sich daraus, daß in diesem Bereich ein akuter Handlungsbedarf in Verfolg des dargelegten Planungszieles bestand und daß bei Einbeziehung weiterer Bereiche der Brunnenstraße eine erhebliche nicht zu vertretende Verzögerung im Verfahrensablauf eingetreten wäre. Im übrigen werden diese anschließenden Bereiche nunmehr vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs III-B 5 erfaßt. Der Bereich des Bebauungsplanes III-B 2 war aufgrund von Ladenleerständen der gefährdeste, so daß für ihn ein zeitlich vorrangiges Planerfordernis bestand. In städtebaulicher Hinsicht muß der Geltungsbereich jedoch im unmittelbaren Zusammenhang mit den Geschäftsstraßenzug Badstraße-Brunnenstraße gesehen werden.

Die Tatsache, daß Neubeantragungen von Spielhallen im Bezirk Wedding bis 1987 mit steigender Tendenz, aber auch noch danach erfolgten und daß sich die Zahl der Spielhallen-Standorte in den vergangenen fünf Jahren fast verdoppelte, ergibt sich aus folgender Aufstellung über die Entwicklung bei der Konzessionserteilung für Spielhallen-Standorte unter Angabe der Zahl der Hallen im Zeitraum von 1984 bis Mitte 1989 im Bezirk Wedding:

Jahr	Neubeantragungen		Bestand insgesamt:	
	Spielhallenstandorte	Hallen	Spielhallenstandorte	Hallen
1984	0	0	27	90
1985	4	6	31	96
1986	8	8	39	104
1987	11	11	50	115
1988	3	3	53	119
01.06.89	Zwischenstand		50	122

Die Verdrängungseffekte, die sich hieraus innerhalb des als Mittelzentrum einzustufenden Gesamtbereichs Bad- und Brunnenstraße einschließlich angrenzender Straßenzüge ergaben, stellen sich zum Beispiel - allein bezogen auf Bad-, Pank- und Prinzenstraße - wie folgt dar:

<u>Spielhallenstandorte/Adresse</u>	<u>ehemalige Nutzung:</u>
Badstraße 42 - 43	Fischfeinkostladen u. Gaststätte (Biergeschäft);
Badstraße 44	Kaffeeausschank mit Kleinhandel; Gaststätte;
Badstraße 28	Schnellrestaurant (Kleingaststätte);
Pankstraße 51	Möbelgeschäft mit Büroräumen;
Badstraße 66	Fotogeschäft;
Badstraße 8 A	durch Neubebauung entstanden;
Prinzenallee 1	durch Neubebauung entstanden;
Prinzenallee 90	Apotheke;
Prinzenallee 85	Lebensmittelgeschäft;
Prinzenallee 18	Sportgeschäft und Gaststätte;

Neben diesen Spielhallenstandorten befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Badstraße noch vier weitere, so daß sich hier bereits rund ein Drittel aller Weddinger Spielhallenstandorte konzentrieren.

Im Zuge der Brunnenstraße befinden sich gegenwärtig zwei Spielhallenstandorte im nördlichen Abschnitt und ein weiterer Spielautomatenstandort auf dem Grundstück Brunnenstraße 66 im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes III-B 5.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes III-B 2 ist kein Spielhallenstandort vorhanden. Ein Verdrängungseffekt ist jedoch auch hier bereits eingetreten. Er wurde ausgelöst durch die Absicht einer Spielhallenbetriebskette, auf dem Grundstück Brunnenstraße 128 Ecke Stralsunder Straße 58 - 59 eine entsprechende Einrichtung eröffnen zu wollen. Der alteingesessenen Inhaberin eines Optikergeschäftes wurde nach Erwerb des Grundstücks gekündigt. Die Räumlichkeiten stehen leer, ebenso jene, in denen vormals ein Polizeirevier untergebracht war. Ein weiterer Leerstand von Geschäftsräumen ist auf dem Grundstück Brunnenstraße 135 - 136 Ecke Bernauer Straße 85 zu verzeichnen.

Der zeitweilige Leerstand sowohl hier als auch in den drei weiteren Gebäuden - Brunnenstraße 93 - 98 - ist unter anderem auf die Erwartungshaltung der Grundstückseigentümer hinsichtlich höherer Mieteinnahmen zurückzuführen. Der Verdrängungseffekt wird dadurch verstärkt, daß Spielhallenbetriebe bei der Anmietung von Geschäftsräumen aufgrund ihrer Fähigkeit zu höheren Mietzahlungen als die traditionell ansässigen Gewerbetreibenden einen erheblichen Vorteil haben. So betragen im Vergleich nach Auskunft der Deutschen Gesellschaft zur Förderung sozialen Wohnungsbaus (DeGeWo) vom 21. September 1989 die monatlichen Gewerbemieten in der Brunnenstraße (Randlage) 10,00 DM pro qm; die monatlichen Mieten für Spielhallen auf dem Grundstück Brunnenstraße 128 Ecke Stralsunder Straße 58 - 59 nach Auskunft des Wirtschaftsamts Wedding für das Jahr 1986 durchschnittlich 22,90 DM pro qm.

Im Hinblick auf den Leerstand von Geschäftsräumen auf dem Grundstück Brunnenstraße 128 Ecke Stralsunder Straße 58 - 59 bleibt abzuwarten, ob der derzeitige Eigentümer sein Interesse an dem Grundstück aufrechterhält, zumal das Ziel, hier mehrere Spielhallen zu errichten, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr verwirklicht werden kann.

Unter Betrachtung des Bereichs zwischen S-Bahngelände und Bezirksgrenze erklärt sich der Leerstand von Läden auch damit, daß die Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Wedding noch nicht abgeschlossen sind; nach Abschluß dieser Baumaßnahmen ist eine weitere Erhöhung der Kaufkraft zu erwarten.

Westlich und östlich der Brunnenstraße zwischen Stralsunder Straße und Bernauer Straße, wie auch im Bereich des Vinetaplatzes befinden sich keine nennenswerten Einzelhandelsgeschäfte.

Der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung (BEP 79) stellt fest, daß das Mittelzentrum Brunnenstraße eine Unterversorgung an Geschäftsflächen aufweist. Es ist daher zu Recht stadtplanerisches Ziel, bestehende Attraktivität dieser Geschäftsstraße nicht nur zu bewahren, sondern die Voraussetzungen für eine Ausdehnung der Geschäftsflächen zu schaffen und einem Qualitätsverlust entgegenzuwirken.

Der Abschnitt der Brunnenstraße im Bereich des Bebauungsplanes III-B 2 liegt im Verhältnis zur übrigen Brunnenstraße in einer Randlage des Einzugsgebietes und ist durch die gegenwärtige Situation (Lage am Bezirk Mitte) benachteiligt. Um so mehr ist es daher erforderlich, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan positive Rahmenbedingungen für die Erhaltung und Förderung der traditionell ansässigen Einzelhandelsgeschäfte vorzugeben.

Mit dem Bebauungsplan III-B 2, einem "einfachen" oder "generellen" Bebauungsplan, wird überwiegend gemischtes Gebiet, aber auch allgemeines Wohngebiet der Bauordnung für Berlin 1958 in allgemeines Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BauNVO 1977) umgewandelt. Hierbei finden - wie bereits erwähnt - 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 BauNVO 1977 - 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. Der seit November 1980 bzw. seit Mai 1983 vorliegende Entwurf der räumlichen Bereichsentwicklungsplanung (BEP) sieht in seinem Nutzungskonzept für den engbegrenzten Bebauungsplanbereich allgemeines Wohngebiet mit einer Gemeinbedarfsfläche - Zweckbestimmung Post - vor. Ein Postamt ist auf dem privaten Grundstück Stralsunder Straße 58 - 59/ Brunnenstraße 128 vorhanden. Einer Festsetzung dieser Einrichtung bedurfte es nicht. In dem Arbeitspapier der Bereichsentwicklungsplanung wird nachdrücklich darauf hingewiesen, daß es gilt, unter anderem auch für den Einzugsbereich der Brunnenstraße - hier südlicher Teilbereich - als einen der Wohn-, Einkaufs- und Arbeitsbereiche des Bezirks die bestehenden Qualitäten zu erhalten und wenn nötig zu stützen.

Mit den im Planbereich vorgesehenen Gebietsausweisungen wird der Funktion eines mittleren Zentrums nicht widersprochen. Das vorhandene Siedlungsgefüge (Anordnung des Baublocks in geschlossener Struktur) mit seinen Nutzungen (Vielzahl von Läden und Dienstleistungsbetrieben in gewachsenen Strukturen) bleibt erhalten und gegen eine Verdrängung durch städtebaulich unerwünschte Nutzungen geschützt.

Es ist zu erwarten, daß der Bebauungsplan durch die Berücksichtigung städtebaulicher Anforderungen in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 84 einer positiven Entwicklung dient und 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 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 störender Nutzungen entlang der Brunnenstraße. 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 2 stellen so sicher, daß "Negativnutzungen" wie Spielhallen und die Schaustellung von Personen aus den von diesem Bebauungsplan erfaßtem allgemeinen Wohngebiet ferngehalten werden können und so die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung im übrigen mit Hilfe der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 verwirklicht werden kann. Diese Nutzungseinschränkungen sind für ein allgemeines Wohngebiet geringfügig und für die Entwicklung eines Mittelzentrums an der Brunnenstraße bis zur Sektorengrenze, in einem Stadtquartier zwischen S-Bahnring und Sektorengrenze an drei Seiten, hinzunehmen. Gleichzeitig wird damit eine

hohe Wohnqualität gefördert. Privatinteressen an Nutzungen, die vom Ausschluß betroffen sind, müssen aus den dargelegten Gründen gegenüber dem Allgemeininteresse an der Verwirklichung des Planungszieles zurücktreten. Der damit verbundene Eingriff in bislang bestehende Rechte ist zumutbar, weil den betroffenen Grundstückseigentümern eine weite Palette weiterhin zulässiger Nutzungsmöglichkeiten verbleibt.

Die Regelungen des Bebauungsplanes III-B 2 überschreiten mithin nicht die Zumutbarkeitsgrenze; sie bleiben im Gegenteil maßvoll. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Zielsetzungen des Entwurfs der Vierten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung verwiesen, nach der Vergnügungsstätten aller Art im allgemeinen Wohngebiet unzulässig sein sollen.

Zur Sicherung der Planung während des Verfahrens wurde nach dem Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes III-B 2 die Verordnung einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) für die Grundstücke Stralsunder Straße 58 - 59/Ecke Brunnenstraße 128, Brunnenstraße 129 - 130 und Brunnenstraße 133 am 8. September 1987 (GVBl. S. 2309) erlassen.

Die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 und § 17 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) wurde am 29. August 1988 (GVBl. S. 1794) erlassen.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - ist das Baugebiet als Wohnbaufläche (Typ 1) mit einer mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl von 2,0 dargestellt.

Die Brunnenstraße und die Bernauer Straße sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen mit der Signatur Trassenfreihaltung dargestellt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist den vom Bebauungsplan erfaßten Bereich als gemischtes Gebiet und allgemeines Wohngebiet - jeweils mit der Baustufe V/3 - aus.

Die Erhaltung von vorhandenen attraktiven Ortsteilen und die Erneuerung von Gebieten mit städtebaulichen Mißständen war Anlaß, die Bereiche beiderseits der Brunnenstraße und somit auch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-B 2 befindlichen Baugrundstücke als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Der gesamte Planbereich ist daher gemäß der "Ersten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten" vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212) als Fläche kenntlich gemacht, in der Maßnahmen der Stadterneuerung erforderlich sind (Sanierungsgebiet Wedding-Brunnenstraße P III). Um die geplanten Stadterneuerungsmaßnahmen durchführen zu können, wurde mit Bezirksamts-Beschluß vom 10. Juni 1980 (ABl. S. 1243) der Bebauungsplan III-175 aufgestellt. In der Folgezeit konnte das Planungsziel auf der Grundlage der geltenden bauplanungsrechtlichen Bestimmungen durchgeführt werden. Sie standen den in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes III-175 nicht entgegen. Da die Voraussetzungen für den Einleitungsbeschluß aus den vorgenannten Gründen nicht mehr gegeben waren, wurde das Bebauungsplanverfahren III-175 mit Bezirksamts-Beschluß vom 4. April 1989 eingestellt. Die mit diesem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Absichten werden, soweit diese noch Planungsziel sind, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes III-B 2 gesichert. Die Geltungsbereichsabgrenzungen beider Bebauungspläne stimmen überein.

Für das Grundstück Brunnenstraße 129 - 130 wurde die Sanierung am 12. März 1986, für das Grundstück Brunnenstraße 133 am 11. März 1987 und für das Grundstück Stralsunder Straße 58 - 59/Ecke Brunnenstraße 128 am 13. Mai 1987 gemäß § 50 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes als abgeschlossen erklärt.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Wedding von Berlin faßte am 20. Mai 1986 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Wedding von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1986 S. 1178 bekanntgemacht.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 19. Oktober bis 19. November 1987 statt.

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebietes ist mit den Betroffenen auf Grund des § 9 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes am 4. September 1980 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens III-175 erörtert worden. Für das im Bebauungsplan enthaltene städtebauliche Konzept der Neugestaltung ergaben sich keine Änderungen.

Aufgrund der gegenüber dem Flächennutzungsplan vom 30. Juli 1965 geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917/Wohnbaufläche - Typ 1 - anstelle von Kerngebiet) wurde noch vor Trägerbeteiligung die Änderung des Bebauungsplanes III-B 2 erforderlich. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung - allgemeines Wohngebiet - gegenüber der vorher beabsichtigten Art der baulichen Nutzung - Kerngebiet - erforderte angesichts der durchgeführten Erörterungen und vorliegenden Äußerungen keine erneute vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs beteiligt. Ein Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplaninhaltes ergab sich nicht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 24. Februar 1989 (S. 564) gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 13. März bis einschließlich 17. April 1989 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 22. Juni 1989 zugestimmt und damit auch das Abwägungsergebnis gebilligt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die im Geltungsbereich befindlichen Baugrundstücke als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet fest. Mit der Umwandlung werden - wie bereits dargelegt - allgemein die gegenüber der entsprechenden Vorschrift des § 7 Nr. 5 Bauordnung für Berlin 1958 verschärften Regelungen der Baunutzungsverordnung 1977 für die Beurteilung der Zulässigkeit von einzelnen Anlagen und Einrichtungen und insbesondere auch zur Vermeidung von Monostrukturen jedweder Art anwendbar. Außerdem wurden Gliederungsvorschriften im Rahmen des § 1 Baunutzungsverordnung 1977 angewendet.

Die Gebietsumwandlung und die Nutzungsbeschränkungen sowie die Klarstellung über das Fortgelten bisheriger Vorschriften erfolgte durch nachstehende Planergänzungsbestimmungen:

- a) Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen 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.
- b) 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, 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) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Einrichtungen für Spielhallen und die Schaustellungen von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video-Vorführungen) unzulässig.

- d) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung enthalten, außer Kraft. Im übrigen gelten die bisherigen Vorschriften und Festsetzungen; im Bereich des Bebauungsplanes sind für die neu festgesetzten Baugebiete die bisherigen Vorschriften, die sich auf die entsprechenden Gebietsarten beziehen, weiter anzuwenden.
- e) Zusätzlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Bernauer Straße, nach der Verordnung vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212), geändert durch Erste Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 1. November 1988 (GVBl. S. 2184), förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet.

Mit diesen Regelungen ist - wie unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit ausgeführt - insbesondere beabsichtigt, Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte mit mittelzentraler Bedeutung in guter Geschäftslage und attraktives innerstädtisches Wohnen unter Ausschluß von Nutzungen der städtebaulich negativen Angebotsstruktur zu sichern. Dies geschieht durch den gänzlichen Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen städtebaulich störenden Unternehmen. Den Spielhallenbetreibern verbleiben außerhalb der Bereiche der erwähnten einfachen Bebauungspläne noch genügend Gebiete, in denen unter Beachtung des Planungsrechts einschlägige Nutzungen zulässig sind.

Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen; der Bebauungsplan ist somit kein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs. Er ist in Verbindung mit den durch die getroffenen Festsetzungen nicht ersetzten Inhalten des Baunutzungsplanes (Maße der Nutzung) und der städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (zum Beispiel Bauweise und Bebauungstiefe) und dem rechtsverbindlichen Fluchtlinien ein 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);

Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz - StBauFG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318, 3617/GVBl. S. 2108, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. November 1984 (BGBl. I S. 1321/GVBl. S. 1642);

Gesetz zur Ausführung des Städtebauförderungsgesetzes vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), geändert durch Gesetz vom 24. März 1983 (GVBl. S. 582);

Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212), geändert durch Erste Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 1. November 1988 (GVBl. S. 2184).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Gegenüber dem geltenden Recht ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Auf die Ausführungen unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit, wird verwiesen.

Berlin, den 17. Oktober 1989

Der Senat von Berlin

M o m p e r

N a g e l

.....
Reg.Bürgermeister

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen