

Der Senat von Berlin

BauWohn-II E 5-6142/III-B 4

Fernruf: bei Durchwahl 867 - 49 66

intern (95) 49 66

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 4

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 4 im Bezirk Wedding

Vom 10. Oktober 1990

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093/GVBl. S. 1378), 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 4 vom 12. Oktober 1989 für die Grundstücke Bellermannstraße 1 - 4, Prinzenallee 1 - 7, 10 - 18, 85 - 90, Stettiner Straße 60 - 65, Grüntaler Straße 1 - 3, Heidebrinker Straße 1/3, Behmstraße 1/7, Badstraße 8 A - 9, 11 - 13, 18 - 21, 23, 27 - 39, Gemarkung Wedding, Flur 15, Flurstück 159, Gemarkung Wedding, Flur 15, Flurstück 138, Badstraße 42 - 46, 48 - 49 A, 52 - 55, 57 - 58, 59, tlw. 60 - 67, Gropiusstraße 6 - 7, Buttmannstraße 1 - 3, 17 - 21, Pankstraße 48 - 52, Bastianstraße 2 - 5, 22 - 25 und Hochstraße 1 im Bezirk Wedding, der den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-53 für die Grundstücke Prinzenallee 89 - 91 und Badstraße 26 in Berlin-Wedding vom 1. Juli 1959 (GVBl. S. 770) festgesetzten Bebauungsplan 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 das dringende Erfordernis für den Bereich der Badstraße von der Orthstraße bis zur Behmstraße 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, allgemeines Wohngebiet und beschränktes Arbeitsgebiet) neu zu regeln, um damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und nachteilige Veränderungen der Struktur dieses Teiles des Mittelzentrums Badstraße sowie Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes und städtebauliche Qualitätsverluste zu vermeiden.

Seit einigen Jahren waren Bereiche mit bedeutender geschäftlicher Nutzung im Bezirk Wedding, so auch der Bereich um die Badstraße, einem starken Veränderungsdruck infolge der sich mehrenden Neu- bzw. Erweiterungsanträge für Spielhallen und Videotheken 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 Badstraße und zerstören seinen Charakter und die städtebauliche Qualität. Langfristig kann dieser Prozeß zu städtebaulich unerwünschten Funktionsverlusten, äußerstenfalls 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.

Das Baugenehmigungsverfahren gibt weder auf der Grundlage des bisher geltenden Bauplanungsrechts noch nach einer ausschließlichen Umstellung der Baugebietsausweisungen auf die Vorschriften der Baunutzungsverordnung eine hinreichende Möglichkeit, die Ansiedlung von Spielhallen und anderen städtebaulich störenden Nutzungen in dem Umfang entgegenzuwirken, wie dies zur Sicherung der städtebaulichen Ziele erforderlich ist.

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 4 für von Strukturveränderungen bedrohte Bereiche an der Badstraße sowie die südlich anschließenden Bebauungspläne - III-B 5 und III-B 2 für das übrige gefährdete Gebiet an der Brunnenstraße - 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,
- Beibehaltung einer gehobenen Qualität des Waren- und Dienstleistungsangebots durch Attraktivitätssteigerung und Verbesserung der Versorgungsfunktion,
- 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 eines Verödungseffektes nach Geschäftsschluß sowie
- Verhinderung von Störungen anderer Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung.

Durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen wird verhindert, daß durch diese Vorhaben Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus dem Geltungsbereich weiter verdrängt werden und daß dadurch das geschäftliche Niveau in der Umgebung der Spielhallen und der ähnlichen Unternehmen noch mehr 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 4 Teil des Mittelzentrums um die Badstraße, das wiederum im Zusammenhang mit dem Bereich um die Brunnenstraße zu betrachten ist. Für diesen genannten Gesamtbereich sind nachteilige Veränderungen der Strukturen bereits eingetreten oder zu erwarten, wenn die Anzahl der Spielhallen weiter zunimmt.

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 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:

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
1989	1	1	54	120
01.06.89	Zwischenstand		50	122
20.12.89	Zwischenstand		54	120

Die starke Häufung von Neuanträgen für Spielhallen auch im Bereich des Bebauungsplanes III-B 4 endete erst zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Juli 1987.

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

<u>Spielhallenstandorte</u>	<u>ehemalige Nutzung:</u>
Badstraße 42 - 43	Fischfeinkostladen und 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.

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, die bereits seit November 1989, bedingt durch die Öffnung der Grenze nach Ost-Berlin, ohnehin eine nicht nur unwesentliche Steigerung erfahren hat.

Diesem erhöhten Versorgungsbedarf gerade auch aus den benachbarten Ost-Berliner Bereichen gilt es durch Bewahrung der Attraktivität der Brunnenstraße als nahegelegener Einkaufsstraße, aber auch der entfernteren Badstraße Rechnung zu tragen.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die von den nunmehr ansässigen Spielhallen und ähnlichen Unternehmen ersetzten Einzelhandelsbetriebe vor allem im Bereich der Badstraße zu einem nicht unerheblichen Verlust der ehemals vorhandenen Angebotsvielfalt (u. a. zur Nahversorgung der Bevölkerung dieses Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs) geführt haben, wodurch die Bedeutung der Badstraße als Mittelzentrum bereits gelitten hat ("Trading-down"-Effekt).

Es ist daher stadtplanerisches Ziel, bestehende Attraktivität dieser Geschäftsstraße nicht nur zu bewahren, sondern die Voraussetzungen für eine Ausdehnung der Geschäftsflächen für den traditionellen Einzelhandel zu schaffen und einem Qualitätsverlust durch Ausschluß störender Nutzungen entgegenzuwirken.

Im Ergebnis liegen somit besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO vor, die die Ausschluß- und Ausnahmeregelungen und damit verbundene Eingriffe in den freien Wettbewerb und in das durch

das Grundgesetz geschützte Eigentum rechtfertigen. Die vorhandenen Nutzungen dieser Art, nämlich Spielhallen und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen, genießen, soweit sie genehmigt wurden, Bestandsschutz.

Schließlich hält sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes an das Übermaßverbot, da er nur auf einen Teil derjenigen Gebiete im Bezirk Wedding beschränkt ist, in denen die meisten Spielhallen und die sonstigen in Rede stehenden Unternehmen ansässig sind. Der derzeitige Rechtsstatus der übrigen Nutzungen soll weitgehend gewahrt bleiben.

Mit dem Bebauungsplan III-B 4, einem "einfachen" oder "generellen" Bebauungsplan wird gemischtes Gebiet, allgemeines Wohngebiet und beschränktes Arbeitsgebiet nach den übergeleiteten städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin 1958 sowie durch den speziellen Bebauungsplan III-53 mit Verordnung vom 1. Juli 1958 (GVBl. S. 770) festgesetztes gemischtes Gebiet in Kerngebiet, allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet 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.

Mit den im Planbereich vorgesehenen Gebietsausweisungen wird der Funktion des Plangebiets als mittleres Zentrum 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 und dementsprechend erhalten werden muß. Es ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan durch die Berücksichtigung städtebaulicher Anforderungen in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 84 einer positiven Fortentwicklung den genannten Geschäftszentren dient und einen planerischen Ordnungsrahmen schafft, der es erlaubt, erkennbare negative Entwicklungstendenzen unter städtebaulichen Gesichtspunkten günstig zu beeinflussen. Dabei berücksichtigt der Bebauungsplan die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange der 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 störender Nutzungen entlang der Badstraße. 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 4 stellen so sicher, daß "Negativnutzungen" wie Spielhallen und die Schaustellung von Personen aus den von diesem Bebauungsplan erfaßten Baugebieten - Kerngebiet, Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet - ferngehalten werden können und so die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 verwirklicht werden kann. Diese Nutzungseinschränkungen sind für ein Kerngebiet, allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet geringfügig und wegen des Erfordernisses, ein Mittelzentrum an der Badstraße zu entwickeln, hinzunehmen.

Dies gilt auch im Hinblick auf die Öffnung der Sektorengrenze und dem damit unter anderem verbundenen Erfordernis, eine ausgewogene Geschäftsstruktur für den erhöhten Bedarf an Versorgungseinrichtungen zu erhalten und weiter zu entwickeln.

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 4 überschreiten mithin nicht die Zumutbarkeitsgrenze; sie bleiben im Gegenteil maßvoll. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Regelungen der Vierten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung verwiesen, nach der Vergnügungsstätten aller Art im allgemeinen Wohngebiet unzulässig und im Mischgebiet nur noch ausnahmsweise zulässig sind.

Zur Sicherung der Planung während des Verfahrens wurde nach dem Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes III-B 4 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 nordöstliche Teilfläche des Grundstücks Badstraße 59 am 4. Oktober 1988 (GVBl. S. 1954) 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 (AGBBauG) wurde am 3. August 1989 (GVBl. S. 1689) erlassen.

Ohne die Bauleitplanung und deren Sicherung hätte der städtebaulich negativen Entwicklung nichts entgegengesetzt werden können, da diesem Antrag nach dem bisher geltenden Bauplanungsrecht hätte stattgegeben werden müssen.

Die in § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch geregelte Kennzeichnungspflicht für Flächen auf denen Altlasten vorhanden sind, erstreckt sich nur auf Fälle, bei denen die Belastung auf Grund ihrer Art, Beschaffenheit oder Menge einen bestimmten Erheblichkeitsgrad aufweist. Diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt. Der Bereich Badstraße u. a. gegenüber (der Einmündung) der Buttmannstraße wies Bodenverunreinigungen (Ölschäden am Wohnhaus) auf (vergleiche Altlastenkataster Nummer 812 und 813 - Wedding -). Diese Bodenverunreinigungen sind jedoch inzwischen saniert, entsprechende Altlasten mithin nicht mehr vorhanden und damit der Tatbestand für die gesetzlich vorgeschriebene Kennzeichnungspflicht entfallen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 - FNP '84 - (ABl. 1988 S. 917) sind die Grundstücke Badstraße 8 - 13, 18 - 21, 23 - 24, 27 - 39 sowie Badstraße 57 - 67 und die hinter diesen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Grundstücke Badstraße 42 - 49 A sowie 52 - 55 und die hinter diesen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen sind als Wohnbaufläche Typ 1 mit einer mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl bis 2,0 dargestellt.

Die Badstraße ist mit Ausnahme der Grundstücke Badstraße 35 - 39 und 42 - 46 beiderseits mit dem Planzeichen für Einzelhandelskonzentration dargestellt.

Die Verlängerung der Grüntaler Straße nach Süden - die Grundstücke Badstraße 62 - 63 - ist als Grünfläche (Grünzug) und die Pankstraße und die Prinzenallee sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Außerdem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-B 4 im Vor- ranggebiet für Luftreinhaltung.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-B 4 sind darüber hinaus durch den Bebauungsplan III-53, festgesetzt durch Verordnung vom 1. Juli 1958 (GVBl. S. 770), für die Grundstücke Prinzenallee 89 - 91 und Badstraße 26 unter anderem folgende Festsetzungen getroffen worden: Gemischtes Gebiet und Straßenland.

Dieser Bebauungsplan gilt in Verbindung mit dem generellen Bebauungsplan III-A, der im Bezirk Wedding durch Verordnung vom 5. August 1971 (GVBl. S. 1230) festgesetzt wurde.

Der im Bezirk Wedding durch Verordnung vom 4. Mai 1988 (GVBl. S. 824) festgesetzte generelle Bebauungsplan III-E 2 mit den Bereichen 1, 2 und 3 (Bereich zwischen Badstraße, Pankstraße, Schönstedtstraße und der Panke) setzt durch Planergänzungsbestimmung die Zulässigkeit einer Überschreitung der für die Baugebiete planungsrechtlich nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 zulässigen Geschoßfläche um eine zusätzliche Geschoßfläche von höchstens 13 m² je laufende Meter der im Bebauungsplan ausgewiesenen Frontlinie fest.

Die Erhaltung von vorhandenen attraktiven Ortsteilen und die Erneuerung von Gebieten mit städtebaulichen Mißständen war Anlaß, die Bereiche beiderseits der Brunnenstraße und auch einige im Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-B 4 befindliche Baugrundstücke als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Wedding von Berlin faßte am 21. Juli 1987 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1987 S. 977 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 19. Oktober 1987 bis einschließlich 19. November 1987 statt. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs beteiligt. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 20. Oktober 1989 (Seite 2125) gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 30. Oktober 1989 bis einschließlich 1. Dezember 1989 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 22. Februar 1990 zugestimmt.

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, Mischgebiet und Kerngebiet 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 Monstrukturen 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,
- mit den Buchstaben MNOPM gekennzeichnet und 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 mit Ausnahme der Flächen B, DEFGHD, IJKLI, QRSTQ und UWXU 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. 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,
- mit dem Buchstaben B und den Buchstaben QRSTQ 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,

wird mit Ausnahme der Flächen C und MNOPM 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

- mit dem Buchstaben C gekennzeichnet und 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 Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als beschränktes Arbeitsgebiet gemäß § 7 Nr. 10 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087/1104) ausgewiesen sind,
- mit den Buchstaben DEFGHD, IJKLI und UWXU 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-53 durch Verordnung vom 1. Juli 1958 (GVBl. S. 770) als gemischtes Gebiet gemäß § 17 Abs. 5 des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) 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) Auf den mit einem A gekennzeichneten Baugrundstücksflächen können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden, und zwar nur im 1. und 2. Vollgeschoß und in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schau- stellung von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Liveshows sowie Video- vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind innerhalb der Fläche A nicht zulässig.
- e) Im Kerngebiet sind in den baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
- f) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Re- gelungen im Sinne des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ent- halten, außer Kraft. 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.
- g) Die Grundstücke Badstraße 19 und Stettiner Straße 60 - 64 sind nach der Siebenten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanie- rungsgebieten vom 17. Januar 1985 (GVBl. S. 239) förmlich festgeleg- tes Sanierungsgebiet.

Mit den festgesetzten Regelungen soll - wie unter I., Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit, ausgeführt - das städtebauliche Ziel, die Erhaltung der Nutzungsvielfalt und Qualität des Weddinger Mittelzen- trums Badstraße unter Ausschluß städtebaulich unverträglicher Nutzun- gen verwirklicht werden.

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung im Kerngebiet und nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung als "sonstige Gewerbe- betriebe" im Mischgebiet allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten beziehungsweise deren ausnahmsweise Zulässigkeit als Gewerbebetriebe

im allgemeinen Wohngebiet, wenn sie keine Störungen verursachen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung) wird dahingehend eingeschränkt, daß sie zur Wahrung städtebaulicher Qualität und Nutzungsvielfalt nur in den durch eine derartige Nutzung primär gefährdeten Ebenen ausgeschlossen sind.

Weiterhin werden Spielhallen und ähnliche städtebaulich störende Unternehmen in den oben genannten Baugebieten gänzlich ausgeschlossen, um die Qualität und Nutzungsvielfalt der Hauptgeschäftsstraße selbst und ihres vom Bebauungsplan erfaßten unmittelbaren Einzugsbereiches, der durch seine enge Nachbarschaft zur Geschäftsstraße für Verdrängungseffekte besonders anfällig ist, zu erhalten. Der Ausschluß war auch für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet geboten, obwohl die §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung eine generelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht ausdrücklich regeln; Spielhallen und andere Vergnügungsstätten mit städtebaulich nachteiligen Auswirkungen können nämlich im Einzelfall als "sonstige Gewerbebetriebe" beziehungsweise "sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe" im Mischgebiet generell und im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein, so daß sie in Anbetracht der oben angeführten städtebaulichen Zielsetzung ausgeschlossen werden mußten.

Den Spielhallenbetreibern verbleiben sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb der mit A gekennzeichneten Baugrundstücksflächen wie auch außerhalb des einfachen Bebauungsplanes noch genügend Bereiche, in denen unter Beachtung des Planungsrechts einschlägige Nutzungen zulässig sind.

Die Nutzungseinschränkungen beruhen auf § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO. Danach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten allgemein zulässig oder auch nur ausnahmsweise zulässig sind, nicht zulässig sind oder statt allgemein nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes trotz des Ausschlusses oder der nur ausnahms-

weisen Zulassung an sich generell zulässiger Nutzungsarten gewahrt bleibt oder wenn - wie hier - besondere städtebauliche Gründe es rechtfertigen, diese Regelungen auf bestimmte Nutzungsarten, Ebenen und Geschosse zu beziehen.

Die in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen waren daher jeweils für sich, also unterhalb der Nutzungsbegriffe der Baunutzungsverordnung, durch Bildung von Unterarten typisierbar und daher im Rahmen von § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO auch isoliert völlig auszuschließen, weil die übrigen oben genannten Voraussetzungen (Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes und besondere städtebauliche Gründe) vorliegen.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete wird durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen nicht in Frage gestellt. Das ergibt sich daraus, daß diese Betriebe, auf das jeweilige Baugebiet bezogen, nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der dort allgemein zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen nach den §§ 4, 6 und 7 BauNVO darstellen. Dies gilt auch für den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen innerhalb der mit A gekennzeichneten Baugrundstücksflächen im Kern- und Mischgebiet.

Der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im allgemeinen Wohngebiet gefährdet die allgemeine Zweckbestimmung dieses Gebietes grundsätzlich nicht, weil derartige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (als nichtstörende Gewerbebetriebe) ohnehin nur ausnahmsweise zulässig wären (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung).

Für die im Kerngebiet vorhandene Wohnnutzung gilt, daß deren generelle Zulässigkeit der Bedeutung dieses vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Gebietes und des Istzustandes dieses Mittelzentrums nicht entspricht, sofern sie im ersten Vollgeschoß zulässig sind. Durch Festsetzung der PEB 6 sind daher Wohnungen im Kerngebiet nur oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.

Die Festsetzung von Kerngebiet im Bereich der beiderseits der Badstraße gelegenen Grundstücke zwischen Pankstraße beziehungsweise Prinzenallee und Hochstraße weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab, da die zwischen Hochstraße und Bastianstraße als gemischte Baufläche beziehungsweise die zwischen Pank- und Bastianstraße gelegene Fläche als allgemeines Wohngebiet - jeweils mit Einzelhandelskonzentration - dargestellt ist. Dies ist das Ergebnis der Feinplanung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des grobmaschigen Flächennutzungsplanes. Sie findet ihre Entwicklungsbegründung in der Absicht, die verschiedenen Baugrundstücke entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung möglichst in ihrer Gesamtheit dem dieser Nutzung entsprechenden Baugebiet - hier Kerngebiet - festzusetzen, damit den örtlichen Gegebenheiten voll Rechnung getragen werden kann. Funktion, Wertigkeit und Immissionsschutz der Baufläche bleiben nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge dabei gewahrt.

Damit ist die Festsetzung Kerngebiet für die unter 3 ha große Baugrundstücksfläche, die zwischen Pank- und Bastianstraße und südlich der Badstraße gelegen ist und im Flächennutzungsplan 1984 als Wohnbaufläche Typ 1 dargestellt ist, entsprechend den Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das gilt auch für die Festsetzung Kerngebiet für die zwischen Bastianstraße und Prinzenallee im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie Hoch- und Behmstraße im südlichen Bereich des Geltungsbereiches, beiderseits der Badstraße gelegene und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Fläche, zumal das Kerngebiet nach § 1 Abs. 2 Baunutzungsverordnung der Mischbaufläche zugeordnet ist.

Die Abweichungen vom Flächennutzungsplan berühren nicht die Grundzüge der Planung und stellen in Anbetracht des Zieles, die vorhandene, für eine Geschäftsstraße wichtige Nutzungsvielfalt dieses Bereiches zu sichern, eine städtebaulich gerechtfertigte und sinnvolle Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung dar.

Die übrigen Flächen innerhalb des Bebauungsplanes sind entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dem allgemeinen Wohngebiet beziehungsweise dem Mischgebiet zugeordnet.

Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen; der Bebauungsplan ist allein für sich kein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs; diese "Aufwertung" erfährt er zum einen erst in Verbindung mit dem genannten Bebauungsplan III-53, dessen Festsetzungen mit Ausnahme der sich auf die Art der baulichen Nutzung beziehenden Regelungen weiter Bestand haben. Außerhalb dieses Bereiches ist der Bebauungsplan III-B 4 in Verbindung mit den durch ihn nicht ersetzten Inhalten des Baunutzungsplanes und den übergeleiteten städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 und im Zusammenwirken mit rechtsverbindlichen Fluchtlinien ebenfalls ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch; wobei sich die im Baunutzungsplan vorgegebenen Nutzungsmaße und die Bauweise nicht ändern.

Einer Berücksichtigung der Grünflächendarstellung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Grüntaler Straße und auch der Aufnahme einer Regelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Baugesetzbuch (Ausschluß luftverunreinigender Stoffe) bedurfte es in diesem einfachen Bebauungsplan nicht, weil er allein die Aufgabe hat, durch Umstellung der Nutzungsart und durch Gliederung der Baugebiete eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Geschäftszentren zu sichern und ungeordneten städtebaulichen Entwicklungen entgegenzuwirken.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093/GVBl. S. 1378), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093/GVBl. S. 1378); 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);

Siebente Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 17. Januar 1985 (GVBl. S. 239).

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 22. Oktober 1990

Der Senat von Berlin

M o m p e r

.....
Reg.Bürgermeister

N a g e l

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen