



Ursprung: Mitteilung zur Kenntnisnahme, Bezirksamt

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
18.01.2012	Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Mitteilung zur Kenntnisnahme Bezirksamt

Drucks. Nr: 0068/XIX

die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan 7-53B auf der Grundlage von § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Grundstücke Innsbrucker Platz 3, Ebersstraße 44, Traergerstraße 12-14, Rubensstraße 2/12, Hauptstraße 92-93, 87-89, Sponholzstraße 1-1A im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Begründung:

Ziel des Bebauungsplanes **7-53 B** ist die bestandsorientierte Sicherung von Baugrundstücken im Bereich des Straßenzuges der Hauptstraße.

Derzeit sind die Grundstücke als Kerngebiete festgesetzt. Tatsächlich fügen sich die in Rede stehenden Grundstücke bzgl. Gebäudestruktur und Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, Handel) in die prägende Mischgebietenutzung entlang der Hauptstraße ein. Überwiegend findet die gewerbliche Nutzung nur im Erdgeschoss statt.

Mit dem Bebauungsplan soll die geltende Kerngebietsfestsetzung zugunsten einer bestandsbestätigenden Mischgebietenutzung geändert werden. Großflächiger Einzelhandel findet im Plangebiet (Hauptstraße 92-93), nach erfolgtem Umbau in kleinere Ladeneinheiten und Büronutzung, nicht mehr statt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-53B umfasst die Grundstücke, welche gemäß den Festsetzungen der Bebauungspläne XI-43, XI-142, XI-118, XI-B3 und XI-B4 als Kerngebiete, teilweise mit der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnen, festgesetzt sind. Die umgebenden Grundstücke entlang der Hauptstraße sind planungsrechtlich als Mischgebiete gesichert. Die Mischnutzung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen (Handel, Dienstleistung, Gastronomie) prägt den Straßenzug. Rückwärtige Bereiche sind als allgemeines Wohngebiet gesichert.

Plangebiet

Innsbrucker Platz 3, Ebersstraße 44: Wohnhochhaus aus den 1980 er Jahren mit Ladenzone im Erdgeschoss (Handel, Gastronomie, Leerstand)

Hauptstraße 92-93: Wohnhochhaus aus den 1950 er Jahren mit Ladenzone im Erdgeschoss (Handel, Gastronomie, Büro) sowie Büronutzung im 1. Obergeschoss

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen:

überwiesen:

Hauptstraße 87-89, Sponholzstraße 1-1A: zwei Gründerzeitwohnhäuser mit Läden (Handel, Dienstleistung, Gastronomie) im Erdgeschoss und ein Bürohaus aus den 1960er Jahren (erweitert und umgebaut in den 1990er Jahren), aktuell genutzt als Gesundheitszentrum; das Grundstück Sponholzstraße 1 A wird durch einen Kohlehandel mit Büro genutzt.

Unter Denkmalschutz stehen folgende Bauten:

Hauptstraße 92-93 Wohn- und Geschäftshaus, 1956-58 von Hans Schoszberger
Rubensstraße 2/12 Traegerstraße 12-14

Räumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Innenstadtgebiet Schönebergs. Die Umgebung des Plangebietes ist durch gründerzeitliche Wohnbauten und neuere Mischbebauung geprägt. Gewerbliche Nutzungen befinden sich im Erdgeschoss, teilweise eingestreut in den höheren Geschossen. Eine öffentliche Grünfläche liegt südlich der S-Bahntrasse.

Das Plangebiet ist durch den U- und S-Bahnhof Innsbrucker Platz sowie verschiedene Buslinien sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Hauptstraße ist Hauptverkehrsstraße. Über den Innsbrucker Platz gelangt man auch zur Autobahn A 100.

Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes handelt es bei dem Grundstück Innsbrucker Platz 3 um gemischte Baufläche M 2. Die anderen Bereiche sind als Wohngebiete (Hauptstraße 92-93 als W 2-Fläche und Nr. 87-89, Sponholzstraße 1-1 A als W 1-Fläche) dargestellt.

Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Der nördliche Teil des Plangebietes gehört zum Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße, welches am Innsbrucker Platz endet. Es ist als „Zentrentragender Stadtraum mit ausgeprägter Urbanität“ dargestellt.

Geltendes Recht

Das Plangebiet liegt in den Geltungsbereichen folgender Bebauungspläne:

Innsbrucker Platz 3 / Ebersstraße 44:

XI-142 (festgesetzt am 30. August 1972) in Verbindung mit XI-B4 (festgesetzt 24. März 1997)

Kerngebiet (gemäß Baunutzungsverordnung 1990, Ausschluss von Spielhallen) sowie nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindung für Bepflanzung und mit Leitungsrechten zu belastende Fläche; im Kerngebiet sind sechs Vollgeschosse, eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,0 bei geschlossener Bauweise zulässig. Straßen- und Baugrenzen sind ebenfalls festgesetzt.

Hauptstraße 92-93:

XI-118 (festgesetzt am 20. Juli 1966) in Verbindung mit XI-B3 (festgesetzt am 24. März 1997):

Kerngebiet (gemäß BauNVO von 1990, Wohnen ist allgemein zulässig, Ausschluss von Spielhallen), reine Baukörperausweisung mit zwei bzw. 13 zulässigen Vollgeschossen (hieraus ergeben sich eine GRZ von ca. 0,3 und eine GFZ von ca. 2,0)

Hauptstraße 87-89, Sponholzstraße 1-1A:

XI-43 (festgesetzt am 11. Juli 1965) in Verbindung mit XI- B3 (festgesetzt am 24. März 1997):

Kerngebiet (gemäß BauNVO von 1990, Wohnen ist allgemein zulässig, Ausschluss von Spielhallen), Baugrenzen, 5 zulässige Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 1,5 bei geschlossener Bauweise, Vorgärten in den Seitenstraßen

Anlass und Erforderlichkeit:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 7-53B ist die bezirkliche Zielsetzung zentrale Bereiche gemäß der gesamtstädtischen Zielsetzung (Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungsplan Zentren 3) zu sichern. Grundsätzlich soll die Ausweisung von Kerngebieten auf Bereiche reduziert werden, die gemäß Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen M 1 dargestellt sind. Dies dient der Stärkung zentraler Bereiche. Grundstücke, die keine kerngebietstypischen Funktionen übernehmen bzw. übernehmen sollen, sollen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung bestandsorientiert festgesetzt werden.

Aus diesen Zielsetzungen ergab sich die Notwendigkeit, die vorhandene Nutzung sowie geltendes Planungsrecht entlang des Straßenzuges der Hauptstraße detailliert zu erfassen, zu dokumentieren und gegenüberzustellen. Das sich aus Widersprüchen zwischen Bestand, geltendem Recht und vorbereitender Bauleitplanung sowie den bezirklichen Zielen, u.a. auch zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen, ergebende Planerfordernis machte eine Überplanung der in Rede stehenden Grundstücke notwendig. Der Bebauungsplan 7-53B für Kerngebietsgrundstücke an der Hauptstraße / Innsbrucker Platz ist der dritte Bebauungsplan, der entlang der Bundesstraße 1 ins Verfahren genommen wird.

Ziel des Bebauungsplanes

- Bestandsorientierte Sicherung der Grundstücke bzgl. Art der baulichen Nutzung unter Beachtung der vorbereitenden Bauleitplanung und der bezirklichen Ziele
- städtebaulich sinnvolle Regelungen zu Vergnügungsstätten und Bordellen

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu Straßenverkehrsflächen sind, trotz oder gerade wegen der offensichtlichen Widersprüche zwischen Bestand (teilweise unter Denkmalschutz stehend) und geltendem Maß, nicht erforderlich. Da auf allen Grundstücken der Bestand über der Zulässigkeit liegt, besteht kein Veränderungsdruck, der rechtlich zu steuern wäre. Soweit ein Grundstück nach Abriss neu bebaut werden soll, wäre zu prüfen, ob ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist. Derzeit sind das geltende Maß und die Bauweise ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu steuern.

Beschleunigtes Verfahren

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, die weniger als 20.000 m² beträgt. Darüber hinaus darf der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen, nicht vorbereiten oder begründen.

Der innerstädtische Bebauungsplan 7-53B erfüllt die o.g. Kriterien. Mit der angestrebten bestandsorientierten Gebietsausweisung werden Maßnahmen der Innenentwicklung verfolgt. Eine Abwanderung oder Verdrängung der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzung aufgrund fehlender rechtlicher Zulässigkeit wird ausgeschlossen. Darüber hinaus wird durch gezielte Regelungen zu Vergnügungsstätten und Bordellen ein Trading-Down-Effekt, gerade vor dem Hintergrund einiger Leerstände im in Rede stehenden Gebiet, vermieden. Dies wirkt sich positiv auf die im Plangebiet vorhandene wirtschaftliche Struktur und die gesamtstädtische Bedeutung der Hauptstraße aus.

Die verfolgte rechtliche Anpassung des Plangebietes an heutige Nutzungsanforderungen, um vorhandene städtebauliche Strukturen zu sichern bzw. unerwünschte Nutzungen bzw. Nutzungskonflikte auszuschließen, ist eine sogenannte „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB.

Ein Maß der baulichen Nutzung soll nicht festgesetzt werden, folglich ist weder die Grundflächenzahl-Obergrenze noch eine potentielle Kumulation mit anderen § 13a-Bebauungsplänen gegeben. Es wurden bzw. werden keine Bebauungspläne in engerem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu den Bebauungsplänen aufgestellt, die sich hätten kumulierend gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auswirken können.

Der Bebauungsplan 7-53B wird darüber hinaus keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben über geltendes Recht hinaus begründen. Konkrete Vorhaben, deren Zulässigkeit durch den Bebauungsplan begründet werden soll, sind ebenfalls nicht gegeben.

Der Plan erfüllt somit die Voraussetzungen des § 13 a BauGB.

Auf eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht kann und soll verzichtet werden, da es sich im Plangebiet bereits überwiegend um dicht bebaute innerstädtische Grundstücke handelt. Alle Grundstücke sind nach geltendem Recht Baugrundstücke. Die zu sichernde Art der baulichen Nutzung soll den Bestand (Wohnen und gewerbliche Nutzungen) stärken und kerngebietstypische Nutzungen auf die zentralen Bereiche beschränken.

Unabhängig von einem Umweltbericht werden die Umweltbelange Gegenstand der Abwägung in der Begründung sein. Aufgrund der geplanten Änderungen wird mit einer leichten Verbesserung der planungsrechtlich zulässigen Umweltsituation gerechnet.

Mitteilungsverfahren

Mit Schreiben vom 19. September 2011 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanung gemäß § 5 AGBauGB über die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes informiert. Bedenken wurden keine vorgetragen. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Weiteres Vorgehen

Es ist geplant, den Beschluss im Amtsblatt von Berlin bekannt zu machen sowie die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB bzgl. des Verfahrens 7-53B zu informieren. Anschließend sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden. Auf eine frühzeitige Behörden- und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes verzichtet werden. Dieses Vorgehen trägt im erheblichen Umfang zur Beschleunigung des Verfahrens bei.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Es werden keine erwartet.

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 14. Dezember 2005 (GVBl. 2006 S. 2), geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 24. Februar 2011 (GVBl. S. 58)

Berlin, den 10.01.2012

Frau Schöttler, Angelika
Bezirksamt

Frau Dr. Klotz, Sibyll