

## VORLAGE

- zur Kenntnisnahme -

### **des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über**

die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan **7-58B** auf der Grundlage von § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Grundstücke Tempelhofer Damm 2/6, Kaiserkorso 155 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof

### **Begründung**

Ziel des neu aufgestellten Bebauungsplanes **7-58B** ist die bestandsorientierte Sicherung von Baugrundstücken am Platz der Luftbrücke / Tempelhofer Damm. Die Nutzungsvielfalt des Stadtquartiers soll erhalten und gestärkt werden. Verdrängungen, z.B. durch Vergnügungsstätten und Bordelle sollen vermieden werden.

Derzeit sind alle Grundstücke als Kerngebiete festgesetzt. Tatsächlich fügen sich die Grundstücke bzgl. Gebäudestruktur und Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, Handel) in die prägende Mischgebietsnutzung ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll geprüft werden, ob im Rahmen der Stärkung des Nahversorgungszentrums „Platz der Luftbrücke“ an der Kerngebietenfestsetzung festgehalten werden soll oder, ob eine andere Gebietsart (z. B. Mischgebiet) städtebaulich sinnvoller ist.

Soweit an der Gebietsart Kerngebiet festgehalten wird, ist zu prüfen, ob Regelungen zur Einschränkung der derzeitigen allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen erforderlich sind.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-58B umfasst die Grundstücke, welche gemäß den Festsetzungen der Bebauungspläne XIII-225 als Kerngebiete gesichert sind. (Eine Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 7-37Bc um die in Rede stehenden Grundstücke erfolgte vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses zum 7-58B.)

### Plangebiet

Das Plangebiet umfasst drei Grundstücke mit insgesamt ca. 2.600 m<sup>2</sup>:

Tempelhofer Damm 2 / Kaiserkorso 155: Erdgeschoss mit Ausnahme eines Ladens Leerstand; in den Obergeschossen dominiert die Büronutzung; steht unter Denkmalschutz (Wohn- und Geschäftshaus, 1912-13 von Bruno Möhring und Hermann Speck)

Tempelhofer Damm 4: Wohnnutzung dominiert, jedoch zwei Büros

Tempelhofer Damm 6: reine Wohnnutzung

### Räumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Innenstadtgebiet Tempelhofs, gegenüber dem Platz der Luftbrücke mit den unter Schutz gestellten Bauten des Flughafen Tempelhof. Die Umgebung des Plangebietes ist durch gründerzeitliche Wohnbauten geprägt. Gewerbliche Nutzungen befinden sich insbesondere entlang der Manfred-von-Richthofen-Straße im Erdgeschoss, teilweise eingestreut in den höheren Geschossen. Hier sowie in der Dudenstraße und am Tempelhofer Damm ist auch das Nahversorgungszentrum „Platz der Luftbrücke“ verortet. Verschiedene Gemeinbedarfseinrich-

tungen liegen direkt südlich des Plangebietes (Polizeipräsidium) sowie am Platz der Luftbrücke und am Columbiadamm. Die Freiflächen des ehemaligen Flughafen Tempelhofs sind der Allgemeinheit als Erholungsgelände zugänglich.

Das Plangebiet ist durch den U-Bahnhof „Platz der Luftbrücke“ sowie durch verschiedene Buslinien gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Der Tempelhofer Damm (B96) ist Hauptverkehrsstraße.

#### Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes handelt es bei dem Plangebiet um Wohnbaufläche W 1 (GFZ über 1,5). Die Entwicklung der Gebietsänderung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

#### Stadtentwicklungsplan Zentren 3 / Bezirkliches Einzelhandels- und Entwicklungskonzept

Das Plangebiet ist kein Gegenstand dieser Entwicklungsplanung. Das Grundstück Kaiserkorso 155 / Tempelhofer Damm ist Bestandteil des Nahversorgungszentrums Platz der Luftbrücke.

#### Geltendes Recht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIII-225. Dieser am 1. Februar 1988 festgesetzte Bebauungsplan setzt die Grundstücke als Kerngebiet fest. Tankstellen sind ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine reine Baukörperausweisung in Verbindung mit fünf Vollgeschossen geprägt. Hieraus ergeben sich folgende Nutzungsmaße: Kaiserkorso 155 / Tempelhofer Damm 2 GRZ: 0,8, GFZ: 4,0; Nr. 4 GRZ: 0,52, GFZ 2,6, Nr. 6 GRZ: 0,7, GFZ: 3,5.

#### Anlass und Erforderlichkeit:

Anlass für das Bebauungsplanverfahren 7-58B ist die bezirkliche Zielsetzung zentrale Bereiche gemäß der gesamtstädtischen Zielsetzung (Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungsplan Zentren 3) zu sichern. Grundsätzlich soll die Ausweisung von Kerngebieten auf Gemischte Bauflächen M 1 gemäß Flächennutzungsplan reduziert werden. 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 der genannten Zielsetzung ergab sich die Notwendigkeit, die vorhandene Nutzung sowie geltendes Planungsrecht für das Plangebiet detailliert zu erfassen, zu dokumentieren und gegenüberzustellen. Das sich aus Widersprüchen zwischen Bestand, geltendem Recht und vorbereitender Bauleitplanung sowie den bezirklichen Zielen ergebende Planerfordernis machte eine Überplanung der in Rede stehenden Grundstücke notwendig.

#### Ziel des Bebauungsplanes

- bestandsorientierte Sicherung der Grundstücke bzgl. Art der baulichen Nutzung unter Beachtung der vorbereitenden Bauleitplanung, der bezirklichen Ziele (Stärkung von Orts- und Stadtteilzentren) sowie der prägenden Wohnnutzung
- für Mischgebietsgrundstücke: städtebaulich sinnvolle Regelungen zu Vergnügungsstätten

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich, da dies ausreichend im Bebauungsplan XIII-225 geregelt ist. Das vorhandene und planungsrechtlich gesicherte Nutzungsmaß überschreitet deutlich die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die im Mischgebiet bei einer Geschossflächenzahl von 1,2 liegt. Aufgrund der Errichtung der Bebauung zu Beginn des 19. Jahrhunderts würde eine planungsrechtliche Reduzierung des Nutzungsmaßes keine Änderungen im Bestand zur Folge haben. Vor diesem Hintergrund löst die Änderung der Art der baulichen Nutzung für die in Rede stehenden Grundstücke kein Planerfordernis bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung aus. Eine Herabsetzung des Maßes wäre auch nicht städtebaulich begründbar gewesen und würde den Belangen des Denkmalschutzes teilweise entgegenstehen.

### 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 m<sup>2</sup> 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 7-58B 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 bzw. derzeit noch rechtlich zulässiger Nutzungskonflikte wird ausgeschlossen. Dies wirkt sich positiv auf die im Plangebiet und seiner Umgebung (Nahversorgungszentrum) vorhandene wirtschaftliche Struktur 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 7-58B wird darüber hinaus keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben über geltendes Recht hinaus begründen. Konkrete Vorhaben, deren Zulässigkeit durch den Bebauungsplan begründet werden sollen, 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 zentrale Bereiche im Bezirk 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 14. Dezember 2012 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 7-58B zu informieren. Anschließend sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden. Auf eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann aufgrund der Ziele des Bebauungsplanes im vorliegenden Fall verzichtet werden. Dieses Vorgehen trägt in erheblichem 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 - Tempelhof-Schöneberg,

2012

Angelika Schöttler

Dr. Sibyll Klotz

---

Bezirksbürgermeisterin

---

Bezirksstadträtin