

VORLAGE

- zur Kenntnisnahme -

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über

- die Reduzierung des Bebauungsplanes **7-37Bb** um das Grundstück Südwestkorso 1 / Varziner Straße 7-15 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Friedenau, wobei der Titel des Bebauungsplanes unverändert wie folgt lautet: 7-37Bb Teilflächen im Plangebiet zwischen Varziner Straße, Güterbahnhof Wilmersdorf, Stadtring BAB A 100 Anschlussstelle Innsbrucker Platz, Autobahnkreuz Schöneberg, Anschlussstelle Grazer Damm, Riemschneider Weg, Preller Weg, Bezirksgrenze zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf und Bezirksgrenze zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteile Friedenau und Schöneberg
- die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan **7-54B** auf der Grundlage von § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Grundstücke Kufsteiner Straße 71/79 und Südwestkorso 1 / Varzinerstraße 7 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteile Schöneberg und Friedenau

Begründung

Intention des um das Grundstück Südwestkorso 1 / Varziner Straße 7 reduzierten Bebauungsplanes **7-37Bb** ist die Überleitung geltender Baugebiete in den Ortsteilen Friedenau auf die Regelungen der Baunutzungsverordnung 1990 bzgl. der Nutzungsart. Durch die Überleitung werden zu befürchtende bodenrechtliche Spannungen vermieden. Die anzulegenden unterschiedlichen Maßstäbe (anzuwendende Baunutzungsverordnung bzw. Baunutzungsplan) bei der Vorhabenprüfung werden vereinheitlicht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als auch im Rahmen der Überprüfung der städtebaulichen Sinnhaftigkeit von allen Kerngebietsfestsetzungen im Bezirk durch den Fachbereich Stadtplanung wurde die Gebietsfestsetzung für die in Rede stehenden Grundstücke in Frage gestellt. Eine bestandsorientierte Ausweisung wird angestrebt. Aus diesem Grund wurde das Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-37 Bb herausgetrennt und wurde Gegenstand der Neuplanung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-54 B.

Ziel des neu aufgestellten Bebauungsplanes **7-54 B** ist die bestandsorientierte Sicherung von Baugrundstücken, welche nach geltendem Recht nur als Kerngebiet bzw. sowohl als Kerngebiet als auch als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Beide Grundstücke liegen außerhalb von Zentren und übernehmen keine klassischen Kerngebietsfunktionen (Büronutzungen, auf dem Grundstück Südwestkorso 1 zusätzlich Wohnen). Auf dem Wohn- und Gewerbegrundstück

Südwestkorso 1 / Varziner Straße 7 sind sogar die gemäß Zweckbestimmung zum Kerngebiet gehörenden großflächigen Einzelhandelsunternehmen ausgeschlossen.

Weder gemäß den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung noch des Stadtentwicklungsplanes Zentren 3 sollen hier zentrale Kerngebietsnutzungen angesiedelt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll geprüft werden, ob an der Kerngebietsfestsetzung festgehalten werden soll oder, ob eine andere Gebietsart (z. B. Mischgebiet) städtebaulich sinnvoller ist, um den Anforderungen an eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung und Ordnung Rechnung zu tragen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-54B umfasst Grundstücke, welche derzeit als Kerngebiete (Bebauungspläne XI-106-1 und XI-68) gesichert sind.

Die umgebenden Grundstücke sind planungsrechtlich als Mischgebiete (Kufsteiner Straße 71/79) bzw. als Misch- und allgemeine Wohngebiete (Südwestkorso 1 / Varzinerstraße 7) bestandsbestätigend gesichert, so dass hier kein Planbedarf vorliegt.

Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus zwei räumlich voneinander getrennten Grundstücken:

Das Grundstück Kufsteiner Straße 71/79 (ca. 7.100 m²) befindet sich im Eigentum des Bundes und wird durch das Zollamt Schöneberg genutzt. Es ist mit einem ein- bis zweigeschossigen Gebäude bestanden. Die Freiflächen dienen überwiegend als Stellplatzflächen.

Das Grundstück Südwestkorso 1 / Varzinerstraße 7 (Privateigentümer, ca. 1.300 m²) ist mit einem gründerzeitlichem Wohnhaus bestanden sowie mit einem in den 1990 er Jahren errichtetem Bürogebäude, welches von Freiberuflern und Unternehmensverwaltungen genutzt wird.

Das Gebäude Südwestkorso 1 gehört zu folgendem Denkmalsbereich:

Südwestkorso 1-4, 74-75, Mietshäuser Fehlerstraße 1

Südwestkorso 1, Mietshaus, 1909 von Ernst Selge

Räumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Innenstadtgebiet Schönebergs bzw. Friedenaus direkt am Innenstadtring mit parallel verlaufender Autobahn (A 100).

Die Umgebung des Friedenauer Plangebietes ist durch gründerzeitliche Wohnbauten geprägt. Gewerbliche Nutzungen befinden sich im Erdgeschoss, entlang der Bundesallee auch teilweise eingestreut in den höheren Geschossen.

Das Grundstück Kufsteiner Straße 71/79 ist von verschiedenen öffentlichen bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen umgeben, wobei das Grundstück der ehemaligen bezirklichen Gesundheitsbehörde (Erfurter Straße 8) nunmehr veräußert wurde und einer anderen Nutzung zugeführt werden soll. Das auf der Wilmersdorfer Seite der Kufsteiner Straße gelegene Grundstück ist unbebaut und wird durch einen Autohandel genutzt.

Der Grünzug des Volksparks Wilmersdorf und Rudolph-Wilde-Parks verläuft nördlich des Plangebietes an der Kufsteiner Straße. Friedenau weist selber keine Parkanlagen auf, zeichnet sich aber durch ein grünes Straßenbild aus.

Das Plangebiet ist durch seine Nähe zu dem U- und S-Bahnhof Bundesplatz bzw. Innsbrucker Platz und verschiedene Buslinien gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Bundesallee ist Hauptverkehrsstraße.

Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes handelt es bei dem Schöneberger Plangebiet um eine Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol für „Verwaltung“ und bei dem Friedenauer Plangebiet um eine Wohnbaufläche –W 1.

Stadtentwicklungsplanung

Das Plangebiet ist kein Gegenstand einer Stadtentwicklungsplanung.

Geltendes Recht

Das Plangebiet liegt in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne XI-106-1 und XI-68 in Verbindung mit dem Bebauungsplan XI-A:

XI-68: Der am 13. März 1963 festgesetzte Bebauungsplan setzt das Grundstück Kufsteiner Straße 71/79 als Kerngebiet fest. Unter Berücksichtigung eines Vorgartens ist das Grundstück mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 2,0 in geschlossener Bauweise überbaubar. Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht geregelt. § 16 Abs. 3 BauNVO 1962/1968 lässt den Verzicht auf eine Geschosshöhenfestsetzung zu, soweit eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen ist.

XI-A (festgesetzt am 9. Juli 1971)

Der Plan leitet bzgl. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und förmlich festgestellten Baufluchtlinien, Bebauungstiefen und nicht überbaubaren Flächen auf die Baunutzungsverordnung von 1968 über.

XI-106-1: Der am 21. Januar 1992 festgesetzte Bebauungsplan setzt die nordöstliche Teilfläche (ca. 600 m²) als Kerngebiet fest, wobei Wohnen, Spielhallen und großflächiger Einzelhandel unzulässig sind. Das Gebäude Südwestkorso 1 mit angrenzenden Freiflächen ist als allgemeines Wohngebiet gesichert. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch reine Baukörperausweisung bestimmt. Zulässig sind fünf bis sieben Vollgeschosse. Das Nutzungsmaß liegt im Kerngebiet bei einer GRZ von 0,65 und einer GFZ von 4,0 und im Wohngebiet WA bei einer GRZ von 0,35 und GFZ von 2,2.

Anlass und Erforderlichkeit:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 7-54B 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 den genannten Zielsetzungen ergab sich die Notwendigkeit, die vorhandene Nutzung sowie geltendes Planungsrecht auf den genannten Grundstücken zu erfassen, zu dokumentieren und gegenüberzustellen. Aus Widersprüchen zwischen Bestand, geltendem Recht und vorbereitender Bauleitplanung sowie den bezirklichen Zielen ergibt sich die Notwendigkeit einer Überplanung.

Die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Spielhallen in einem Gebäude) und Bordellen machen eine Überplanung der in Rede stehenden Grundstücke notwendig. Aktuelle Eigentumsverhältnisse stellen keinen ausreichenden Schutz gegen die Ansiedlung von gebietsunverträglichen Kerngebietenutzungen (z.B. Vergnügungsstätten, Bordelle, großflächigem Einzelhandel) dar. Kommunale Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist hiervon unabhängig aufgrund der Sensibilität (Wohnen, Schulen) der Plangebiete und ihrer Umgebung geboten.

Ziel des Bebauungsplanes

- bestandsorientierte Sicherung der Grundstücke bzgl. Art der baulichen Nutzung unter Beachtung der vorbereitenden Bauleitplanung, der bezirklichen Ziele und den sensiblen Nutzungen auf den Nachbargrundstücken
- für Mischgebietsgrundstücke: städtebaulich sinnvolle Regelungen zu Vergnügungsstätten

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich. Das Grundstück Südwestkorso 1 / Varziner Straße 7 ist entsprechend geltendem Recht bebaut. Für das Grundstück Kufsteiner Straße 71/79 fehlt eine Regelung zur Zahl der Vollgeschosse. Aufgrund der Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise ergibt sich

jedoch unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnittes und seiner Lage an drei Straßen indirekt eine Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe.

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 7-54B erfüllt die o.g. Kriterien. Mit der angestrebten bestandsorientierten Gebietsausweisung werden Maßnahmen der Innenentwicklung verfolgt. Eine Abwanderung oder Verdrängung der vorhandenen Nutzung wird ausgeschlossen. Darüber hinaus soll durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen ein Trading-Down-Effekt verbunden mit vielfältigen Nutzungskonflikten vermieden werden. Dies wirkt sich positiv auf das Plangebiet und seine Umgebung 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 zeitlichem Zusammenhang zu den Bebauungsplänen aufgestellt, die sich hätten kumulierend gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auswirken können.

Der Bebauungsplan 7-54B 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 stärken und kerngebietstypische Nutzungen auf die zentrale Bereiche beschränken.

Unabhängig von Umweltberichten 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 20. 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 7-54B zu informieren. Anschließend sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden. Auf frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann aufgrund der bestandsorientierten Planungen im vorliegenden Fall 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)

Angelika Schnöttler

Bezirksbürgermeisterin

Dr. Sibyll Klotz

Bezirksstadträtin

7-54B

Karte von Berlin 1:5000 (K5)

