

## VORLAGE

- zur Kenntnisnahme -

### des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über

- die Reduzierung des Bebauungsplanes **7-37Bb** um die Grundstücke Handjerystraße 46-53, 55-59, 64 und Roennebergstraße 3A-8, 11-15 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteile Friedenau und Schöneberg, 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, Riemenschneider 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 **7-55B** auf der Grundlage von § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Grundstücke Rheinstraße 17-29, 31-39, 43-55, Schmiljanstraße 15-18, Moselstraße 1-2, 13, Saarstraße 1, 21, Illstraße 2, 14, Handjerystraße 46-53, 55-59, 64, Roennebergstraße 1-8, 11-17, Dickhardstraße 26-29, Peschkestraße 20-21, Holsteinische Straße 42-39, Bundesallee 96, 104-107, Walther-Schreiber-Platz 1, Bornstraße 2-5, Büsingstraße 1-5, Lefevrestraße 28 sowie für eine Teilfläche des Grundstücks Rheinstraße 30 / Bundesallee 113 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Friedenau

### Begründung

Intention des um die Grundstücke Handjerystraße 46-53, 55-59, 64 und Roennebergstraße 3A-8, 11-15 reduzierten Bebauungsplanes **7-37Bb** ist die Überleitung geltender Baugebiete in den Ortsteilen Friedenau und Schöneberg 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 der Handjery- und Roennebergstraße in Frage gestellt. Eine bestandsorientierte Ausweisung wird angestrebt. Aus diesem Grund wurden die Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-37 Bb herausgetrennt und wurden Gegenstand der Neuplanung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-55 B.

Ziel des Bebauungsplanes **7-55 B** ist die bestandsorientierte Sicherung von Baugrundstücken im Bereich des Straßenzuges der Rheinstraße / Walther-Schreiber-Platz und Umgebung.

Derzeit sind die Grundstücke überwiegend als Kerngebiete und teilweise als Mischgebiete festgesetzt. Tatsächlich fügen sich die in Rede stehenden Grundstücke bzgl. Gebäudestruktur und Nutzungsmischung (Wohnen, Dienstleistung, Handel) in die prägende Mischgebiets- bzw.

Wohngebietsnutzung der Umgebung ein. Eine Ausnahme bilden das Schloss-Straßen-Center sowie das ehemalige Ebbinghaus-Grundstück.

Mit dem Bebauungsplan soll die geltende Kerngebietsfestsetzung zugunsten einer bestandsbestätigenden Mischgebiets-, vereinzelt Wohngebietsfestsetzung geändert werden. Soweit an Kerngebietsausweisungen festgehalten werden soll, sind Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen zu prüfen. Die aktuell als Mischgebiet gesicherten Grundstücke erfüllen alle die Kriterien eines allgemeinen Wohngebietes. Auf dem Gewerbehof-Grundstück Rheinstraße 44-46, Holsteinische Straße 39-42 wird nicht gewohnt. Die hier angesiedelten Nutzungen sind jedoch in einem Mischgebiet allgemein zulässig. Das mit dem Bebauungsplan XI-B3 rechtlich gesicherte Nebeneinander von Wohnen und kerngebietstypischen Nutzungen innerhalb einer Kerngebietsausweisung lässt Nutzungskonflikte zu. Derartige Konflikte sollen durch den Bebauungsplan 7-55 B vermieden werden.

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-55B umfasst Grundstücke im Süden Friedenaus, welche nach geltendem Recht als Kern- bzw.- Mischgebiete ausgewiesen sind. Gleichzeitig ist aufgrund des Widerspruchs zwischen der tatsächlichen Nutzung, der geltenden Gebietsart sowie bezirklichen und gesamtstädtischen Zielen, eine Überplanung städtebaulich geboten.

#### Plangebiet

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung aus. Nur vereinzelte Baulücken wurden durch Neubauten geschlossen. Die Erdgeschoss-Ladeneinheiten werden gewerblichen genutzt, und zwar überwiegend durch Handel und Dienstleistungen. In den oberen Geschossen sind teilweise gewerbliche Nutzungen eingestreut. Selten wird ein Gebäude rein gewerblich genutzt. Reine Wohnbauten findet man in den Seitenstraßen dagegen häufiger. Einen den Stadtraum prägenden Neubau stellt das Schloss-Straßen-Center dar. Der Gewerbehof Rheinstraße 45-46 fügt sich in die Umgebung der Rheinstraße harmonisch ein. Im Plangebiet befinden sich zwei genehmigte Spielhallen.

Unter Denkmalschutz stehen folgende Bauten:

#### **Einzeldenkmäler:**

**Bundesallee 104-105, Konfektionshaus Ebbinghaus**, 1962 von Hans Schaefers  
Rheinstraße 39-39A

**Rheinstraße 17**, Mietshaus, 1893 von H. Pählchen

**Rheinstraße 18**, Mietshaus, 1893-94 von H. Pählchen

**Rheinstraße 19**, Mietshaus, 1891 von H. Pählchen

**Rheinstraße 34**, Mietshaus, 1904-05 von Theodor Thöns

**Rheinstraße 50**, Mietshaus, 1901 von Otto Berheine

**Rheinstraße 55**, Mietshaus, 1896 von James Ruhemann, Moselstraße 13

**Moselstraße 1-2**, Mietshaus, 1903-04 von Otto Hausherr, Saarstraße 21

**Handjerystraße 47**, Landhaus, 1887 von Max Nagel

**Roennebergstraße 4**, Mietshaus, 1901-02 von James Ruhemann

#### **Denkmalbereich:**

**Rheinstraße 17-20, 55**, Mietshäuser, Illstraße 14, Moselstraße 1-2, 13, Saarstraße 1, 21, Schmiljanstraße 16-17

**Rheinstraße 32-35**, Mietshäuser

**Roennebergstraße 4-6, 12-16**, Mietshäuser

**Rheinstraße 44-46, Optische Anstalt C. P. Goerz**, Wohn- u. Fabrikgebäude, 1897-98 v. W. Wendt u. P. Egeling; 1901 Erweiterung des Fabrikgebäudes; südl. Seitenflügel; 1901 Kraftwerk; 1905-08 nördl. Seitenflügel u. Quergebäude von E. Schmidt; 1912-14 Verwaltungsgebäude von P. Mitternacht (Fassade) u. A. Paeseler (Grundriss); 1912-13 Werkstattanbau von A. Paeseler; 1915 Stahlskelett-Turmbau mit Terrasse und Kranausleger Holsteinische Straße 39-42

### Räumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Innenstadtgebiet Berlins. Die Umgebung des Plangebietes ist durch gründerzeitliche Wohnbauten und neuere Mischbebauung geprägt. Gewerbliche Nutzungen befinden sich im Erdgeschoss, teilweise eingestreut in den oberen Geschossen.

Im Süden schließt sich die Schloßstraße als bedeutende Berliner Einkaufsstraße an.

Kleinere Spiel- und Freiflächen grenzen an das Plangebiet oder sind fußläufig erreichbar. Naherholungsflächen befinden sich innerhalb eines größeren Radius.

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

Die Rheinstraße und Bundesallee sind Hauptverkehrsstraßen.

### Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt den Straßenzug der Rheinstraße in generalisierter Breite als Gemischte Baufläche M 1 in Verbindung mit dem Symbol Einzelhandelskonzentration dar.

Die angrenzenden Bereiche sind als Wohnbaufläche W 1 (GFZ über 1,5) dargestellt.

Gemäß dem Entwicklungsgrundsatz 1 der AV-FNP (8. September 2006) sind aus den Bauflächen des Flächennutzungsplanes die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung entwickelbar. Da überwiegend ein Mischgebiet aus einer gemischten Baufläche M 1 entwickelt werden soll, ist der Grundsatz erfüllt. Eine Einzelhandelskonzentration ist mit einem Mischgebiet vereinbar. Das angedachte allgemeine Wohngebiet ist aus der W 1 –Fläche im Rahmen der Generalisierung entwickelbar.

### Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Das Plangebiet beidseitig der Rheinstraße liegt nördlich des Hauptzentrums Schloßstraße. Die Grundstücke am Walther-Schreiber-Platz können als Teil des Hauptzentrums bezeichnet werden. Das Plangebiet ist überwiegend als „Zentren tragender Stadtraum mit höchster / hoher Urbanität“ dargestellt.

### Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept (beschlossen vom Bezirksamt am 20.10.2009)

Das Konzept unterscheidet beim Straßenzug Rheinstraße zwischen dem Hauptzentrum Schloßstraße (Schloß-Straßen-Center, ehemaliges Ebbinghaus) und dem nördlicher gelegenen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Rheinstraße / Bundesallee“ (mit Schwerpunkt zwischen Schmiljan- und Schmargendorfer Straße, also überwiegend außerhalb des Plangebietes 7-55B). Die dazwischen liegenden Grundstücke, also fast das ganze Bebauungsplangebiet 7-55B, werden als „Nebenlage / Ergänzung Zentraler Versorgungsbereiche“ bezeichnet. Gemäß der Untersuchung im Rahmen des Konzeptes wurden zwei großflächige Einzelhandelsstandorte im Plangebiet ermittelt: Schloss-Straßen-Center mit 12.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Lebensmittel (Rheinstraße 30) mit 1.160 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

### Geltendes Recht

Das Plangebiet liegt in den Geltungsbereichen des Baunutzungsplanes sowie verschiedener Bebauungspläne:

Baunutzungsplan (1960) in Verbindung mit den historischen Straßen- und Baufluchtlinien und dem Bebauungsplan XI-A weist die Grundstücke Handjerystraße 46-53, 55-59, 64 und Roennebergstraße 3A-8, 11-15 als Gemischte Baufläche gemäß der BauOBl 1958 aus. Es gilt die Baustufe IV / 3 (GRZ 0,3, GFZ 1,2). Darüber hinaus weist der Baunutzungsplan (1960) mit den historischen Straßen- und Baufluchtlinien sowie mit den Bebauungsplänen XI-A und XI-B3 (festgesetzt am 24. März 1997) die Grundstücke entlang der Rheinstraße und Nebenstraßen, mit Ausnahme der Grundstücke Rheinstraße 35-39 (vgl. XI-1), als Kerngebiet (BauNVO 1990) aus. Darüber hinaus wurde die allgemeine bzw. zwingende Zulässigkeit von Wohnen geregelt. Es wird bestimmt, dass Spielhallen nur ausnahmsweise zugelassen werden dürfen. Darüber hinaus gilt die Baustufe V/ 3 (GRZ 0,3, GFZ 1,5). Die Bebauungstiefe ist auf 20 m begrenzt.

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-1 (festgesetzt am 9. Juni 1966) in Verbindung mit den Bebauungsplänen XI-A und XI-B3 setzt die Grundstücke Rheinstraße 35-39, Bundesallee 104-107 als Kerngebiet (BauNVO 1990) fest. Darüber hinaus wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnen geregelt. Es wird bestimmt, dass Spielhallen nur ausnahmsweise zugelassen werden dürfen. Für das Nutzungsmaß ist folgendes bestimmt: vier Vollgeschosse, GRZ 0,6, GFZ 2,0, zusätzlich gilt die geschlossene Bauweise. Darüber hinaus setzt der XI-1 in Verbindung mit dem Bebauungsplan XI-A die Grundstücke Bornstraße 2-5, Büsingstraße 1-5 sowie Lefevrestaße 28 als Kerngebiet (BauNVO 1962) fest. Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnen wurde geregelt. Für das Nutzungsmaß ist folgendes bestimmt: vier Vollgeschosse, GRZ 0,6, GFZ 2,0, zusätzlich gilt die geschlossene Bauweise. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse sind benannt.

XI-B3 (festgesetzt am 24. März 1997) setzt die Grundstücke entlang der Rheinstraße und Nebenstraßen als Kerngebiet (BauNVO 1990) fest. Darüber hinaus wurde die allgemeine bzw. zwingende Zulässigkeit von Wohnen geregelt. Es wird bestimmt, dass Spielhallen nur ausnahmsweise zugelassen werden dürfen.

XI-1-1 (festgesetzt am 17. Februar 2006) setzt das Grundstück Walther-Schreiber-Platz 1 / Bundesallee 96 als Kerngebiet fest. Durch eine reine Baukörperausweisung sind die überbaubare Grundstücksfläche sowie die zulässigen Nutzungsmaße bestimmt (GRZ 0,9, GFZ 4,6). Die Zulässigkeit von Nutzungen im Untergeschoss sind eingeschränkt. Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig, explizit genannte Unterarten sind unzulässig. Zusätzlich sind durch textliche Festsetzungen verschiedene Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen bestimmt.

#### Anlass und Erforderlichkeit:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 7-55B ist die Zielsetzung, zentrale Bereiche gemäß bezirklichem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und gemäß der gesamtstädtischen Zielsetzung (Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungsplan Zentren 3) zu sichern. Grundsätzlich soll die Ausweisung von Kerngebieten auf Bereiche reduziert werden, welche 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zwar um eine gemischte Baufläche M 1. Da aber weder der Bestand, noch die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, noch die bezirklichen Ziele diese FNP-Darstellung bestätigen, wird eine Änderung auf Senats- und Bezirksebene geprüft.

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.

#### Ziel des Bebauungsplanes

- bestandsorientierte Sicherung der Grundstücke bzgl. der Art der baulichen Nutzung unter Beachtung 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 augenscheinlich 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 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 7-55B erfüllt die o.g. Kriterien. Mit den angestrebten bestandsorientierten Gebietsausweisungen sowie Regelungen zu Vergnügungsstätten und Bordellen werden Maßnahmen der Innenentwicklung verfolgt. Eine Abwanderung oder Verdrängung der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzung aufgrund fehlender rechtlicher Zulässigkeit bzw. potentieller Nutzungskonflikte werden ausgeschlossen. Darüber hinaus wird durch gezielte Regelungen zu Vergnügungsstätten und Bordellen ein Trading-Down-Effekt vermieden. Dies wirkt sich positiv auf die im Plangebiet vorhandene wirtschaftliche Struktur und die regionale Bedeutung der Rheinstraße 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 aufgestellt, die sich hätten kumulierend gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auswirken können.

Der Bebauungsplan 7-55B 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 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 14.12.2011 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanung gemäß § 5 AGBauGB über die geplante Geltungsbereichsreduzierung und parallel hierzu 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 für Berlin bekannt zu machen sowie die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB bzgl. des Verfahrens 7-55B 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 - Tempelhof-Schöneberg,

2012

\_\_\_\_\_  
Bezirksbürgermeisterin

\_\_\_\_\_  
Bezirksstadträtin

