

VORLAGE

- zur Kenntnisnahme -

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über folgende Beschlüsse:

(Beschlüsse wurden parallel zu den Beschlüssen des Nachbarbezirks Friedrichshain-Kreuzberg gefasst)

1. Teilung des Bebauungsplanentwurfs VI-140f in die Bebauungsplanentwürfe VI-140fa und VI-140fb
2. Umstellung der Bebauungsplanentwürfe VI-140fa und VI-140fb in die vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwürfe VI-140fa VE und VI-140fb VE
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VI-140fa VE wird unter folgendem Titel fortgeführt:
VI-140fa VE „Yorckdreieck“ für die Grundstücke Yorckstraße 38-41 und Yorckstraße 35, 42 (teilweise) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg sowie im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VI-140fb VE wird unter folgendem Titel fortgeführt:
VI-140fb VE „Yorckdreieck“ für das Grundstück Yorckstraße 35, 42 südöstliche Teilfläche im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg sowie im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg
3. Der Bebauungsplan VI-140faVE wird um Teilflächen in der nördlichen Spitze reduziert.
4. Der Bebauungsplan VI-140fbVE wird um Teilflächen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze reduziert.
5. Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für VI-140faVE

A) Begründung:

Am 20. März 2012 hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die Beschlüsse zu 1., 2. und 5. gefasst, zu 3. und 4. erfolgen sie später.

1. Die Teilung des Bebauungsplanentwurfs VI-140f in die Bebauungsplanentwürfe VI-140fa und VI-140fb

Die Firma HELLWEG - Die Profibaumärkte GmbH & Co. KG beabsichtigt auf dem Gelände des Yorkdreiecks einen Bau- und Gartenmarkt zu errichten. Auf dem Dach des Baumarktes ist die Herstellung eines Sportplatzes, geeignet für den Schul- und Vereinssport, sowie von Umkleideräumen, Ausrüstungs- und Sanitärräumen vorgesehen.

An der östlichen Grenze des Plangebiets am U- und S-Bahnhof Yorckstraße ist die Errichtung eines Nahversorgers mit geplant.

In Vorbereitung der Durchführung des Verfahrens sowie in Abstimmungsgesprächen zwischen den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde festgestellt, dass für den östlichen Bereich des Geltungsbereichs am Umsteigepunkt U- und S-Bahnhof Yorckstraße Klärungsbedarf insofern besteht, als dass die Rahmenbedingungen des Landes Berlin, der Deutschen Bahn (S-Bahn) und der BVG für eine bessere Verknüpfung zwischen dem U- und S-Bahnhof Yorckstraße geklärt, abgestimmt und bei der Planung des Vorhabens berücksichtigt werden müssen.

Zum jetzigen Zeitpunkt werden gemeinsam mit der FA Hellweg städtebauliche Lösungsvorschläge zur Verbesserung des Umsteigepunktes U- und S-Bahn Yorckstraße in Verbindung

mit der Schaffung eines „Platzes“ am geplanten Nahversorger erarbeitet. Diese Bearbeitungen benötigen Zeit. Ganz kurzfristige Lösungen sind nicht zu erwarten. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan VI-140f in die Bebauungspläne VI-140fa und VI-140fb geteilt werden.

Die Planverfahren werden für den Bau- und Gartenmarkt sowie für den Nahversorger getrennt durchgeführt.

2. Die Umstellung der Bebauungsplanentwürfe VI-140fa und VI-140fb in vorhabenbezogene Bebauungsplanentwürfe VI-140fa VE und VI-140fb VE

Die Firma HELLWEG - Die Profibaumärkte GmbH & Co. KG hat im März 2011 beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Die Firma HELLWEG - Die Profibaumärkte GmbH & Co. KG ist über das Grundstück verfügungsberechtigt. Die Beschreibung des Vorhabens liegt vor.

Aus diesem Grund erfolgt die Umstellung der Bebauungsplanverfahren VI-140fa und VI-140fb in vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren VI-140fa VE und VI-140fb VE.

Der Bebauungsplan in Aufstellung VI-140fa wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan VI-140fa VE für „Yorckdreieck“ für die Grundstücke Yorckstraße 38-41 und Yorckstraße 35, 42 (teilweise) weitergeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VI-140fb VE wird zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücke Yorckstraße 38-41, welche im Bezirk Tempelhof-Schöneberg liegen, nicht als bahngewidmet beurteilt werden können, obwohl sie im Baunutzungsplan als nachrichtlich übernommenes Bahngelände dargestellt werden. Dies ist der generalisierten Darstellung dieser Planung geschuldet. Tatsache ist, dass die privaten Grundstücke in den 1880 / 90 er Jahren mit Gründerzeitwohnhäusern bebaut wurden. Aufgrund erheblicher Kriegsschäden wurden sie abgerissen. Ein Wiederaufbau erfolgte nicht. Die Grundstücke wurden jedoch kleingewerblich genutzt. Eine Eisenbahnnutzung hat, wenn überhaupt, in den letzten 125 Jahren nicht stattgefunden. Aus diesem Grunde erfolgte auch keine Beantragung der Freistellung der Grundstücke von einer eisenbahnrechtlichen Widmung.

Anders jedoch ist die Rechtslage für die in Rede stehende Teilfläche des Grundstücks Yorckstraße 35, 42 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Diese Fläche war als bahngewidmet zu beurteilen. Entsprechend wurde beim Eisenbahnbundesamt ein Antrag auf Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG gestellt. Der Freistellungsbescheid erfolgte am 9. Juli 2008.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans VI-140fa VE (Plangebiet) auf den Grundstücken Yorckstraße 38-41 und einer Teilfläche des Grundstücks Yorckstraße 35, 42 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, OT Schöneberg einen Bau- und Gartenmarkt mit einem Sportplatz auf dem Dach und eine Stellplatzanlage zu errichten. Der südliche Teil des Grundstücks liegt innerhalb der Grenzen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Die Federführung des Verfahrens liegt beim Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VI-140fa VE soll die Regelungen des von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin mit der Vivico Real Estate GmbH geschlossenen städtebaulichen Rahmenvertrags für das Gleisdreieck, Baufeld Yorckdreieck, vom September 2005 planungsrechtlich verbindlich umsetzen.

Die im städtebaulichen Rahmenvertrag formulierten Nutzungs- und Entwicklungsziele, die räumlichen Differenzierungen, die Verpflichtungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich bedürfen der Qualifizierung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-140fa VE sowie im Durchführungsvertrag.

Zum Bebauungsplan VI-140fa VE wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und in einem Umweltbericht bewertet.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-140fa VE werden ein Durchführungsvertrag, ein Erschließungsvertrag, eine Ausführungs- und Kostentragungsvereinbarung (Planung, Projektierung, Erstellung, Betrieb und Instandhaltung der LSA) abgeschlossen.

Das Plangebiet „Yorckdreieck“ liegt innerhalb des sogenannten Gleisdreiecks im Ortsteil Kreuzberg des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, das nach Beendigung der für die letzten Jahre prägenden Zwischennutzung als Baulogistikzentrum für den Potsdamer Platz und große innerstädtische Verkehrsprojekte sowohl städtebaulich als auch landschaftsplanerisch neu geordnet wird. Das Entwicklungskonzept für das Gebiet des Gleisdreiecks sieht als Nachfolgenutzung im Wesentlichen die Anlage eines großzügigen Stadtparks und mehrere Baufelder zur Arrondierung der angrenzenden Stadtteile vor. Planungsrechtlich wurden diese Entwicklungsziele durch Aufstellung des Rahmenbebauungsplans VI-140 umgesetzt, der bis zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und deren Auswertung, beschlossen am 11. Dezember 2007, geführt wurde. Dieser Bebauungsplan für das gesamte Gleisdreieck wurde von den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof Schöneberg durchgeführt. Für die einzelnen Baufelder, auch für das Baufeld „Yorckdreieck“ bedarf es der Konkretisierung und Weiterführung von Teilbebauungsplänen.

Durch die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-140fa VE werden die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines „Bau- und Gartenmarkt“ einschließlich Stellplatzanlage und Sportplatz auf dem Dach des Bau- und Gartenmarktes auf dem Baufeld „Yorckdreieck“ geschaffen.

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige TÖB) für den Rahmenbebauungsplan VI-140 werden bei der Fortsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-140fa VE berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die genannten Beteiligungsverfahren den Anforderungen des § 4 Abs. 1 BauGB entsprechen und alle erforderlichen Informationen zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung diesen Verfahren entnommen werden können. Eine erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens erfolgt deshalb nicht.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind nunmehr die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Behördenbeteiligung wird nur vom Nachbarbezirk durchgeführt. Die Auswertung und Formulierung des Ergebnisses wird jedoch im Einvernehmen erfolgen.

3. Geltungsbereichsreduzierung

Die Geltungsbereichsreduzierungen beider Bebauungsplanverfahren erfolgt im Einklang mit der Weiterentwicklung der Projekte und sonstiger Planungen. Die nördliche Spitze des Yorckdreiecks wurde im Rahmen der Parkgestaltung als Teilbereich des Bebauungsplanes VI-140faVE entbehrlich. Folglich wurde der Geltungsbereich entsprechend reduziert. Die östliche Grenze des Bebauungsplanes VI-140fbVE wird an den für die S- und U-Bahnhöfe benötigten Bereich angepasst.

4. Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für VI-140fa VE

(Analog zum Beschluss des Nachbarbezirks wurde die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung durch das Bezirksamt beschlossen. Der Beschluss bezieht sich nur auf das Bebauungsplanverfahren VI-140faVE, da aufgrund der Konkretisierung des Vorhabens sowie der fortgeschrittenen Untersuchungen und Abstimmungen dieser derzeit weiterbearbeitet werden kann. Die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanverfahrens VI-140fbVE setzt einen entsprechenden Beschluss durch beide Bezirke voraus.)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens VI-140 wurde die Öffentlichkeit bereits gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.

Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bildet die konkrete städtebauliche Planung für das Baufeld „Yorckdreieck“.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 AGBauGB ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird parallel in beiden Bezirken stattfinden.

Die Bezirksverordnetenversammlung erhält den Entwurf nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Abwägung der Anregungen zur Beschlussfassung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB.

Der Bebauungsplan VI-140fbVE wird zu einem späteren Zeitpunkt fortgesetzt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Es werden keine erwartet.

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. 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

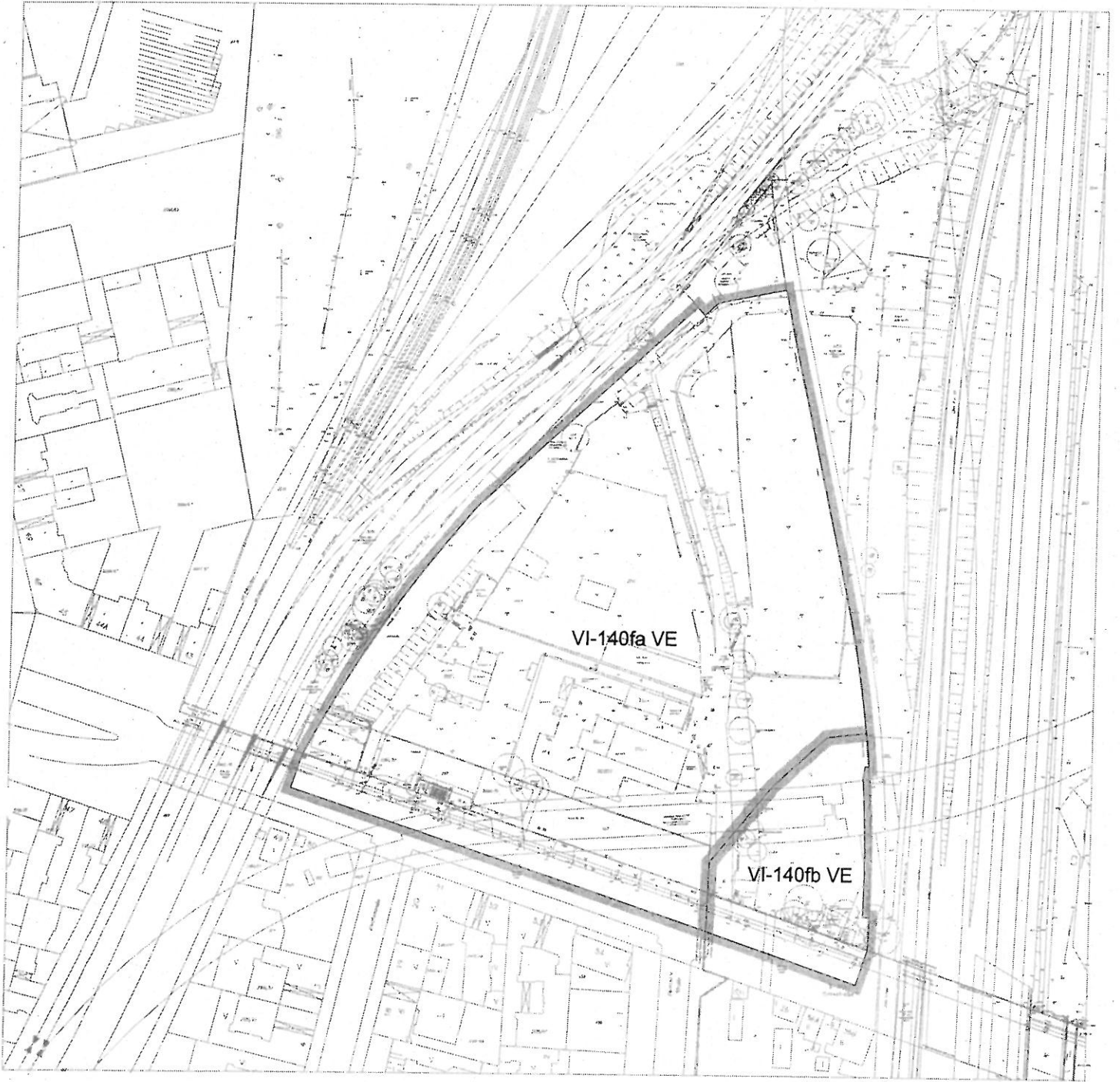
Dr. Sibyll Klotz

Bezirksbürgermeisterin

Bezirksstadträtin



Maßstab 1:2000



Maßstab 1:2000