

## VORLAGE

- zur Kenntnisnahme -

des Bezirksamtes Tempelhof - Schöneberg von Berlin über

1. die Umstellung des Verfahrens des Bebauungsplans 7-1 (beschlossen auf der Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan -weiterhin nach § 13a BauGB- mit der Bezeichnung 7-1 VE bei gleichzeitiger
2. Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um das Grundstück Dudenstraße 90 und die planfestgestellten Eisenbahnanlagen westlich des Vorhabengrundstücks im Bezirk Tempelhof - Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-1VE umfasst nunmehr Teilflächen zwischen Monumentenstraße, Bezirksgrenze, Dudenstraße und der Fernbahnanlage Zentraler Bereich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Das Bezirksamt bittet,

- die Umstellung des Verfahrens auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan -weiterhin nach § 13a BauGB- mit der Bezeichnung 7-1 VE bei gleichzeitiger Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Kenntnis zu nehmen.

### Begründung

Mit der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens 7-1 auf ein vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 7-1VE wird der Geltungsbereich auf die vom Vorhaben betroffenen Grundstücke und die im sachlichen Zusammenhang stehenden Flächen reduziert. Das geplante Mischgebiet, Grundstück Dudenstraße 90, und die Bahnflächen (Depothallen genutzt durch das Technikmuseum) werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-1 herausgenommen, da sie in keiner sachlichen Verbindung zum Vorhaben- und Erschließungsplan stehen und auch nicht Voraussetzung zur Realisierung des Vorhabens sind. Die Einbindung dieser Flächen ist für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Vorhabengebietes (**Anlage 1**) nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst damit Teilflächen zwischen Monumentenstraße, Bezirksgrenze, Dudenstraße und der Fernbahnanlage Zentraler Bereich im Bezirk Tempelhof, Ortsteil Schöneberg (**Anlage 2**)

Auf der Grundlage einer städtebaulichen Vertiefungsstudie der Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner, beschloss das Bezirksamt am 13.03.2001 für das Gelände zwischen Monumentenstraße, Bezirksgrenze, Dudenstraße und der Fernbahnanlage Zentraler Bereich im Bezirk Tempelhof, Ortsteil Schöneberg die Aufstellung des Bebauungsplans 7-1.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 26.03. bis 27.04.2001 durchgeführt.

Das Ergebnis der Beteiligung wurde durch das Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg am 01.03.2005 beschlossen.

Lange Zeit stockte das Verfahren wegen der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gegen den Entwidmungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamt vom 25.02.2005 - Entlassung von Flächen aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung, Gemarkung Schöneberg, Flur 63, Flurstück 19 (tlw.) und Flur 67, Flurstück 11.

In dieser Zeit wurden die bisher bahneigenen Grundstücke an private Investoren verkauft. Die neuen Eigentümer eines wesentlichen Teils der Grundstücke im Geltungsbereich haben mit ihren Architekten ein neues Planungskonzept entwickelt, das die ursprüngliche Idee einer Mischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe, dem Erhalt des Deutschen Verkehrsmuseums (Depothallen) und einer das Gebiet durchziehenden Grünfläche wieder aufgegriffen hat.

Mit diesem Konzept ging eine erhebliche städtebauliche Aufwertung einher. Insofern hatte der Bezirk am 4.05.2010 die Umstellung auf § 13a BauGB beschlossen und damit auf ein beschleunigtes Verfahren, um im Sinne der Sicherung funktionsfähiger urbaner Stadtquartiere die notwendigen Anpassungsmaßnahmen zügig durchführen zu können.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen 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.

Das Architektenkonzept für den Bebauungsplan 7-1, sah neben der nachrichtlichen Übernahme von Bahnflächen (Fläche Technikmuseum ca. 8.800 m<sup>2</sup>) in der Hauptsache ein Mischgebiet (ca. 18.000 m<sup>2</sup>) sowie darüber hinaus eine Privatstraße und Grünflächen vor. Innerhalb des Mischgebiets sollte eine Grundfläche (GR) von ca. 15.000 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Da auch im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB gelten, konnte auf die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung und auf die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht verzichtet werden.

Anstelle dessen wurde die interessierte Bürgerschaft durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.06.2010 und durch Hauswurfsendung am 25.06.2010 frühzeitig über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 28.06. bis einschließlich 9.07.2010 informiert.

Danach wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im August 2010 durchgeführt.

Darüber hinaus wurden zwei Bürgerinformationsveranstaltungen in der dem Planungsgebiet nahegelegenen Robert-Blum-Schule am 25.11.2010 (...gemeinsam mit dem BA Friedrichshain-Kreuzberg) und am 21.02.2012 abgehalten.

Auf den Antrag der Bezirksverordnetenversammlung hin, das Berliner Baukollegium bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, städtebaulicher Konfiguration und konkreter architektonischer Ausgestaltung beratend hinzugezogen, stellte das Bezirksamt das „Projekt an den Depothallen“ dem Berliner Baukollegium am 28.02.2011 vor. Das Gremium unterstützte das Projekt, formulierte umfassende Empfehlungen und riet zur Sicherung der Qualität, das Verfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterzuführen.

Sowohl die Äußerungen der Behördenbeteiligung und weiterer Träger öffentlicher Belange als auch der Öffentlichkeit, die Empfehlungen des Berliner Baukollegiums sowie die Beschlüsse der BVV zum Vorhaben wurden ausgewertet und im einzelnen zusammengefasst.

Als Ergebnis wurden diverse notwendige Korrekturen und Änderungen an der Detailplanung festgestellt und daraus folgend soll das Bebauungsplanverfahren auf ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung 7-1 VE umgestellt werden (Ein entspre-

chender Antrag des Vorhabenträgers -UTB- vom 12. September 2012 liegt vor), in dem umfangreiche Regelungen im dazu gehörenden Durchführungsvertrag getroffen werden. Hiermit ist die Voraussetzung geschaffen, viel detaillierter Einfluss auf das Projekt zu nehmen und eine zeitnahe Realisierung sowie die zügige Vorbereitung und beschleunigte Durchführung von konkreten Vorhaben und Bauinvestitionen durchzusetzen. Dabei kann die Regulierungsdichte und der Konkretisierungsgrad des Vorhabens festgelegt werden, d.h. eine präzisere Steuerung ist möglich, aber auch eine Aufhebung des VB-Planes ohne Entschädigungsansprüche, wenn das Vorhaben innerhalb einer Frist nicht durchgeführt wird. Dabei ist der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundene Durchführungsvertrag geeignet, die Projektplanung durchzusetzen und Regelungen für die Konflikte, die im Rahmen der Plandurchführung zu lösen sind, zu vereinbaren (z.B. Lärmschutzmaßnahmen etc.).

Im künftigen Vorhabengebiet sollen Nutzungen zugelassen werden, die Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe und eine Kindertagesstätte beinhalten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht darüber hinaus Flächen einer künftigen Öffentlichen Grünfläche/Parkanlage sowie Straßenverkehrsfläche vor.

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12.11.2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 30. Oktober 2012 (ABl. S. 2094) ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche M2 mit einer übergeordneten Grünverbindung dargestellt.

Das Gebiet des nunmehr vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 18.752 m<sup>2</sup> und der öffentlichen Grünfläche von rund 2.500 m<sup>2</sup>. Diese öffentliche Fläche ist Bestandteil einer überörtlichen Grünverbindung mit Anschluss an die Monumentenstraße durch eine Fahrradrampe und eine Treppe. Über die privaten Erschließungswege ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit für den Anschluss an die Dudenstraße vorgesehen.

Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Fachbereich Stadtplanung des Stadtentwicklungsamtes beauftragt.

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit § 3 (1) und der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB (s.o.) wurden bereits durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wird aufgrund von Veränderungen am Projekt im Zusammenhang mit den öffentlichen Flächen und den Eisenbahnflächen wiederholt.

Parallel soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung durchgeführt werden; hierfür ist ein Zeitraum von einem Monat gesetzlich vorgeschrieben.

Die Unterrichtung der BVV ergibt sich aus § 15 i.V.m. § 36 Abs. 2 BezVG.

Die zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg wurden mit Schreiben Stapl 22 vom 01.10.2012 von der Absicht unterrichtet, den auf der Grundlage § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan 7-1 auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB mit der Bezeichnung 7-1VE umzustellen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung äußerte mit Schreiben vom 25.10.2012 keine Bedenken.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz äußerte mit Schreiben vom 09.11.2012 unter der Voraussetzung, dass das Mischgebiet an der Dudenstraße und die Bahnfläche für den Bereich der Lokschuppen nicht weiter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, keine Bedenken (s. vorherige Ausführungen).

#### **Haushaltsmäßige Auswirkungen:**

Der Vorhabenträger übernimmt die erforderlichen Planungs- und Erschließungskosten. Die hoheitlichen Aufgaben werden mit dem vorhandenen Personal durchgeführt.

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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) 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 10. November 2011 (GVBl. S. 693)

Berlin Tempelhof - Schöneberg, 6. 12. 2012

Angelika Schöttler  
Bezirksbürgermeisterin

  
Dr. Sibyll Klotz  
Bezirksstadträtin