

**Vorlage
zur Beschlussfassung**

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, dem 2015

1. Gegenstand der Vorlage:
 1. Erweiterung des Geltungsbereichs des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 7-46 um das Flurstück 35
 2. Änderung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 7-46 für die Grundstücke Erfurter Straße 7, 8 und Wexstraße 8 und das Flurstück 35 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg
 2. Berichterstatterin: Bezirksstadträtin Dr. Sibyll Klotz
 3. Beschluss:
 1. Das Bezirksamt beschließt die Erweiterung des Geltungsbereichs des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 7-46 um das Flurstück 35.
 2. Das Bezirksamt beschließt das Verfahren zum Bebauungsplan 7-46 auf der Grundlage des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) durchzuführen, und dies ortsüblich bekannt zumachen.
 3. Das Bezirksamt beschließt ferner die beiliegende Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme vorzulegen.
 4. Begründung: Ist der Anlage zu entnehmen.
 5. Rechtsgrundlage § 36 (2) BezVG
 6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter Keine
 7. Haushaltsmäßige/
Personalwirtschaftliche Auswirkungen Keine
 8. Nachhaltigkeit (siehe Anlage)
 9. Unterrichtung BVV Mitteilung zur Kenntnisnahme
 10. Mitzeichnung Keine
- Sibyll Klotz*
Dr. Sibyll Klotz
Bezirksstadträtin

Musterblatt Auswirkungen von Bezirksamtl. Schlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen		positive Auswirkungen		negative Auswirkungen		Bemerkungen
			quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
1. Fläche				x			
2. Wasser	x						
3. Energie	x						
4. Abfall					x		
5. Verkehr					x		
6. Immissionen			x				
7. Einschränkung von Fauna und Flora				x		x	
8. Bildungsangebot	x						
9. Kulturangebot			x				
10. Freizeitangebot			x				
11. Partizipation in Entscheidungsprozessen	x						
12. Arbeitslosenquote	x						
13. Ausbildungsplätze	x						
14. Betriebsansiedlungen	x						
15. Wirtschaftl. Diversifizierung nach Branchen	x						
16. Demografischer Wandel	x						

Entsprechende Auswirkungen sind lediglich anzukreuzen

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über die Erweiterung des Geltungsbereichs und die Änderung des Verfahrens zur Aufstellung des **Bebauungsplans 7-46** über die Grundstücke Erfurter Straße 7, 8 und Wexstraße 8 und das Flurstück 35 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Begründung:

1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 7-46 war die am 01.01.2010 erfolgte Übernahme des Grundstücks und Dienstgebäudes Erfurter Straße 7, 8 in das Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds Berlin. Die landeseigenen Grundstücke wurden zum Zwecke der Verwertung im Rahmen eines bedingungsfreien Höchstbieterverfahrens veräußert.

Das Nachbargrundstück Wexstraße 8, welches sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilien befand, wurde nicht mehr fachlich benötigt und somit ebenfalls veräußert. Nach Auskunft des Liegenschaftsfonds wurden die Grundstücke im Mai 2012 verkauft und befinden sich nun in Privateigentum. Der neue Eigentümer hat unterschiedliche Nutzungsanfragen gestellt, die bisher zu keiner endgültigen Entwicklung oder neuen Nutzung geführt haben.

Inzwischen strebt der Eigentümer die Entwicklung der Flächen an und der Bezirk sieht aktuell Handlungsbedarf das Bebauungsplanverfahren zügig fortzuführen. Um diese zügige Wiedernutzbarmachung des Planungsgebietes zu ermöglichen, soll das Verfahren des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 13 a BauGB weitergeführt werden. 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 BauNVO 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. Diese Kriterien liegen vor. Es liegen auch keine Bebauungspläne vor, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Um eine Arrondierung des Plangebietes vorzunehmen und eine vorrausschauende städtebauliche Ordnung und Entwicklung gewährleisten zu können, soll der Geltungsbereich um das Flurstück 35 (Stellplatz) erweitert werden. Die Eigentümer dieses Flurstücks wurden mit einem Schreiben vom 13.11.2014 über die Einbeziehung dieser Fläche in den Geltungsbereich informiert und des Weiteren um eine Stellungnahme ihrerseits über die Planungsvorstellungen gebeten.

Das Plangebiet ist weiterhin eine Potentialfläche für Wohnungsbau (Wohnungsmarktbericht 2012, "Wohnungsbaupotentiale"), welches in Anbetracht der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum in Berlin berücksichtigt werden sollte.

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen:

überwiesen:

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück des ehemaligen Gesundheitsamtes sowie das Grundstück Wexstraße 8 und das westlich angrenzende Flurstück 35. Im Norden und Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Rückert Oberschule und Sternberg Grundschule sowie ihre Pausen- und Sportflächen. Die östliche Begrenzung bildet die gegenüberliegende Wohnbebauung der Erfurter Straße. Im Süden wird das Plangebiet durch die Wexstraße, den Stadtring A 100 und die Bahntrasse der Ringbahn begrenzt. Westlich an das Flurstück 35 (Stellplatz) grenzt das Gelände des Postzollamtes.

Der Gebäudebestand des Planungsgebietes setzt sich aus den Anlagen des ehemaligen Gesundheitsamtes und den Anlagen eines Beherbergungsbetriebes zusammen. Das Gelände des ehemaligen Gesundheitsamtes weist einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf und ist im Wesentlichen durch Spontanvegetation der letzten Jahre gekennzeichnet. Das westlich daran angrenzende Flurstück 35 weist ebenfalls einen hohen Versiegelungsgrad auf und wird derzeit als Stellplatzanlage für die der Mitarbeiter des Deutschlandradios genutzt.

Der nördliche Bereich des Planungsgebietes an der Grenze zum Schulgelände weist einen hohen Baumbestand auf.

Das Gebiet ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Es liegt in unmittelbarer Nähe zum U- und S-Bahnhof Innsbrucker Platz. Ferner halten an der Hauptstraße diverse Buslinien.

3. Planerische Ausgangssituation

Planungsrechtlich ist das Grundstück Erfurter Straße 7, 8 als *Kerngebiet, Fläche für Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Verwaltungen und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke* (GRZ 0,6/GFZ 2,0) des am 28.04.1972 festgesetzten Bebauungsplan XI-144 ausgewiesen. Auf dem Grundstück befinden sich die Baulichkeiten des ehemaligen Gesundheitsamtes Schöneberg, in denen sich zurzeit Zwischennutzungen befinden.

Der festgesetzte Bebauungsplan XI-144 erfasst ebenfalls das Grundstück Wexstraße 8 sowie das Flurstück 35. Die westliche Grundstückshälfte der Wexstraße und das Flurstück 35 sind als *Stellplatzfläche* festgesetzt. Die östliche Grundstücksfläche der Wexstraße 8 ist als *Kerngebiet, Fläche für Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Verwaltungen und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke* bzw. in einem geringeren Teil als *Gemeinbedarfsfläche* mit der Zweckbestimmung *Schule* festgesetzt.

Das Grundstück Wexstraße 8 wurde bis Ende 2014 an ein Beherbergungsunternehmen vermietet und als Hostel genutzt. Der Eigentümer plant eine Umnutzung in eine Flüchtlingsunterkunft bzw. eine Unterkunft für Wohnungslose.

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12.11.2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 13.05.2014 (ABl. S. 1019 f.), ist der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes als Gemeinbedarfsfläche mit Schule und Verwaltung dargestellt.

4. Wesentlicher Planinhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 7-46 im beschleunigten Verfahren wird dem Bedürfnis nach mehr Wohnraum im inneren Stadtgebiet entsprochen, da das Gebiet nunmehr als Mischgebiet ausgewiesen werden soll. Jedoch ist aufgrund der Lage an der Wexstraße, die stark durch Lärm und Luftschadstoffe emittiert wird, Wohnen nur in der mittleren bis nördlichen Lage sinnvoll und entwickelbar. Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes soll eine wohnverträgliche Gewerbenutzung realisiert werden. Für das Bebauungsplangebiet ist eine an den Baunutzungsplan angelehnte GRZ von 0,6 geplant. Aufgrund der Innenstadtlage und in Bezug auf die umgebene Wohnbebauung ist eine GFZ von 2,4 denkbar.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Dies bedeutet, dass hier auf die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung sowie auf die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht verzichtet werden kann.

Auf die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht kann und soll verzichtet werden, da es sich um eine Fläche handelt, welche lediglich in eine gebietsverträgliche Art der Nutzung umgewandelt und angepasst werden soll. Insbesondere die Festsetzung aus dem Bebauungsplan XI-144 als Gemeinbedarfsfläche bzw. Stellplatzfläche ist als überholt anzusehen und entspricht nicht mehr der bezirklichen Bedarfsplanung. Insgesamt sind vom Bebauungsplan 7-46 keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die zu erwartenden Umweltbelange, hier insbesondere Lärm, Verkehr, Lufthygiene, Altlasten sowie Artenschutz, sind allerdings darzulegen und in die Abwägung mit einzustellen.

Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung soll im weiteren Verfahren verzichtet werden. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben werden, sich über den Bebauungsplan zu informieren und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern. Dieses Vorgehen trägt im erheblichen Umfang zur Beschleunigung des Verfahrens bei.

5. Mitteilungsverfahren

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) und die zuständige Senatsverwaltung (SenStadt II C) wurden mit Schreiben vom 10.09.2014 über die Absicht unterrichtet, für den oben genannten Bereich ein Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a Baugesetzbuch durchzuführen. Hierbei wurden von Seiten der GL keine Bedenken vorgebracht und auf den Inhalt der Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 15.03.2010 verwiesen. Auch von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gibt es generell keine Bedenken, aber folgende Anmerkungen: „[Es] ist vorgesehen, für die gesamte Gemeinbedarfsfläche westlich der Erfurter Straße ein FNP-Änderungsverfahren einzuleiten, da es sich hier um einen Neubaubereich des Stadtentwicklungsplans Wohnen handelt. (...) Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB liegen hier vor. Gegen die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB bestehen bei den dargelegten Voraussetzungen keine Bedenken. (...) Der Bebauungsplan berücksichtigt folgende beschlossene Entwicklungsplanung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des im Stadtentwicklungsplan Wohnen enthaltenen Neubaubereichs Nr.10 „Güterbahnhof Wilmersdorf“.“

Das Mitteilungsverfahren über die Geltungsbereichserweiterung um das Flurstück 35 wurde mit Schreiben vom 01.12.2014 an die zuständigen Stellen eingeleitet. Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (Stellungnahme GL5.23-0139/2010 vom 18.12.2014) und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Stellungnahme II C 39-W-6142/7-46 vom 17.12.2014) bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Änderung.

6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 954)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

- Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 692)

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 2015

Angelika Schöttler
Bezirksbürgermeisterin

Sibyll Klotz

Dr. Sibyll Klotz
Bezirksstadträtin

Übersichtskarte Bebauungsplan 7-46
Erfurter Straße 7, 8, Wexstraße 8 und Flurstück 35
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg

