

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					
8. Bildungsangebot	x					
9. Kulturangebot	x					
10. Freizeitangebot		x	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	x			

Entsprechende Auswirkungen sind lediglich anzukreuzen

DRUCKSACHEN**DER BEZIRKSVERORDNETENVERSAMMLUNG TEMPELHOF-SCHÖNEBERG
VON BERLIN
- XX. WAHLPERIODE -**

Lfd.-Nr.:

Drs.-Nr.:

MITTEILUNG - zur Kenntnisnahme -

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über die Aufstellung des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE** für das Grundstück Mariendorfer Damm 187/191 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Begründung:

1. Anlass, Erforderlichkeit, Verfahren

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 7-86 VE ist der Antrag der Erbbauverein Moabit eG (EVM Berlin eG, Vorhabenträgerin) auf einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB für das oben genannten Grundstück im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf.

Entlang des Mariendorfer Damms erstreckt sich zurzeit ein ein- bis zweigeschossiger Gewerberiegel, den die Vorhabenträgerin auf insgesamt vier Geschosse plus Staffelgeschoss aufstocken möchte. Hier soll ein soziales Zentrum mit Arztpraxen, einer Einrichtung für Tagespflege, einer Wohngemeinschaft, Gewerbeeinheiten und Wohnungen entstehen, das zum Ziel hat, eine medizinische Versorgung und gemeinschaftliches Leben mit Betreuungsmöglichkeiten unter einem Dach zu vereinen.

Das Vorhaben ist auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplans XIII-35 nicht umzusetzen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans, der den gültigen Bebauungsplan in einem Teilbereich ersetzt, ist daher erforderlich.

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch, also ein beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, angestrebt. Dies ist zulässig, da es sich um ein Nachverdichtungsvorhaben sowie ein Projekt mit weniger als 20.000 m² Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO handelt. Es werden keine Vorhaben ermöglicht, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes und der menschlichen Gesundheit. Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie werden ebenfalls nicht beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen:

überwiesen:

Die Vorhabenträgerin ist an einer projektbezogenen Planung und zügigen Umsetzung interessiert und beantragte mit Schreiben vom 19.04.2017 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2. Plangebiet

Das Vorhabengebiet liegt zentral im Ortsteil Mariendorf des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Im Westen wird es durch den Mariendorfer Damm (Bundesstraße 96) begrenzt, der im Stadtentwicklungsplan Verkehr als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) geführt wird. Im näheren Umfeld des Vorhabengebiets wird er überwiegend von drei- bis viergeschossigen Wohnbauten, z.T. mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss, geprägt. Im Norden grenzt entlang des Mariendorfer Damms eine dreigeschossige Wohnbebauung mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss an das Vorhabengebiet an. Südlich begrenzt der Hundsteinweg das Vorhabengebiet, im Osten der Hoefweg. Entlang des Hoefwegs und im weiteren östlich angrenzenden Gebiet finden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger aufgelockerter Bauweise. Im Vorhabengebiet selbst befindet sich aktuell ein Gebäudekomplex der Anfang der 1970er Jahre errichtet und im Juni 2014 von der EVM Berlin eG erworben wurde. Die Anlage besteht aus einem ein- bis zweigeschossigen Riegel mit Gewerbeeinheiten entlang des Mariendorfer Damms und drei dahinterliegenden kammartig angeordneten drei- bis fünfstöckigen Wohngebäuden mit insgesamt 53 Wohnungen. Der straßenbegleitende Riegel ist im nördlichen Teil für eine Fußgängerdurchwegung zum Hoefweg geöffnet. Zusätzlich finden sich weiter südlich zwei weitere Durchgänge zu den dahinterliegenden Wohngebäuden. Unterhalb des straßenbegleitenden Riegels findet sich eine eingeschossige Tiefgarage die über den Hoefweg erschlossen wird.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich der gültigen Bebauungspläne XIII-35 (festgesetzt am 14.06.1961) und XIII-A (festgesetzt am 09.07.1971).

Der Bebauungsplan XIII-35 setzt für das Vorhabengebiet ein allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe III/3 (3 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,9) und offener Bauweise sowie eine private Grünfläche fest.

Der Bebauungsplan XIII-A überführt den festgesetzten Bebauungsplan XIII-35 auf die Baunutzungsverordnung 1968.

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), ist die Fläche als „Wohnbaufläche W 2“ (GFZ bis 1,5) dargestellt. Die Entwicklungsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

4. Vorhaben

Ziel der Vorhabenträgerin ist die Schaffung eines sozialen Zentrums, das medizinische Versorgung und gemeinschaftliches Leben mit Betreuungsmöglichkeiten unter einem Dach vereint.

Hierfür plant die Vorhabenträgerin die Aufstockung der bisher ein- bis zwei geschossigen Gewerbezeile entlang des Mariendorfer Damms auf insgesamt vier Geschosse plus Staffelgeschoss (= 5 Vollgeschosse). Baulich wird mit der Aufstockung die Straßenflucht am Mariendorfer Damm aufgenommen. Zudem schließt die Aufstockung an die drei auf dem Grundstück bereits vorhandenen Wohnbauten an. Unter Berücksichtigung der Belichtungssituation erfordern die so entstehenden Ecksituationen Umbauten der vorhandenen Eckwohnungen.

In der Erdgeschosszone des Riegels sind weiterhin Gewerbeeinheiten geplant. Es sollen Räumlichkeiten für die bereits ansässige Apotheke und einen Kiosk sowie ergänzend für einen weiteren Kiosk, ein Servicebüro der EVM Berlin eG, eine Pflegedienststelle und eine Kiezküche geschaffen werden.

Das erste Obergeschoss steht für verschiedene Arztpraxen zur Verfügung. Im zweiten und dritten Obergeschoss entstehen Service-Wohnungen, 1-2-Zimmerapartments sowie Räumlichkeiten für eine Senioren-Wohngemeinschaft. Im Staffelgeschoss sind Räume für eine Tagespflege sowie weitere Wohnungen der EVM Berlin eG vorgesehen.

Die geplante Aufstockung schirmt die dahinterliegenden Wohnungen der Bestandsbebauung von dem Straßenlärm des Mariendorfer Damms ab und schafft geschützte Höfe. Die Fassade entlang des Mariendorfer Damms wird in ihrer Länge ab dem 1. Obergeschoss durch dreieckige Erker gegliedert für die der Einbau von Lärmschutzfenstern vorgesehen ist.

Die Ecke Mariendorfer Damm/ Hundsteinweg wird durch die Ausbildung eines leicht hervortretenden Erkers betont.

5. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bei dem die Vorhabenträgerin sämtliche Planungs- und Gutachterkosten übernimmt, werden dem Bezirk keine Kosten entstehen.

6. Mitteilungsverfahren

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (Stellungnahme GL5.23-0373/2017 vom 09.06.2017) lässt sich zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Stellungnahme 6146/7-86VE.1 vom 08.06.2017) bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE. Der Planentwurf berührt dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB, da der Geltungsbereich einen Teil des Mariendorfer Damms (übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II) umfasst. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB liegen vor.

7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)
- Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 692)

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den . 2017

Angelika Schöttler
Bezirksbürgermeisterin

Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat

