

Bezirksamtsvorlage Nr. **877**
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **29.10.2019**

1. Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-7b-1 VE „Strom-/Turmstraße“ für die Grundstücke Turmstraße 28- 29 und Stromstraße 60-63 sowie einer Teilfläche der Stromstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie die Einbringung einer Vorlage zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan II-7b-1 VE für die Grundstücke Turmstraße 28- 29 und Stromstraße 60-63 sowie einer Teilfläche der Stromstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit ist aufgestellt.
2. Für den Bebauungsplanentwurf wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und die Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

- a) Personalrat:
- b) Frauenvertretung:
- c) Schwerbehindertenvertretung:
- d) Jugend- und Auszubildendenvertretung:

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

Keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

Keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

Keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

Keine

9. Mitzeichnung(en):

Keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über

**Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-7b-1VE
„Strom-/Turmstraße“
und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen ge-
mäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB**

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 29.10.2019 beschlossen:

- I. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan II-7b-1VE „Strom-/Turmstraße“ für die Grundstücke Turmstraße 28- 29 und Stromstraße 60-63 sowie einer Teilfläche der Stromstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit ist aufgestellt.
- II. Für den Bebauungsplanentwurf wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und die Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

A) Begründung:

• **Aktueller Anlass der Planaufstellung**

Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans II-7b beabsichtigt der Vorhabenträger eine Neuordnung seines Grundstücks mit einem erhöhten Anteil von Wohnungsbau. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Grundlage der Planung bildet das Workshopverfahren „Neubau Wohn- und Geschäftshaus auf den Grundstücken Turmstraße 28 und Stromstraße 60-62“ in Berlin Moabit von 2017. Dessen überarbeitete Ergebnisse sind der BVV am 28.02.2018 vorgestellt worden und liegen nun als Weiterentwicklung zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens vor.

• **Geltungsbereich**

Den Geltungsbereich bilden die Flurstücke 76, 82/1, 82/2, 442, 443, 445, 446 und 448 der Flur 46 mit einer Größe von insgesamt 7.329 m².

Ab dem 3. Vollgeschoss krägt die geplante Bebauung über das Straßenland der Stromstraße. Diese nicht über- und unterbaute öffentliche Straßenverkehrsfläche ist in den Geltungsbereich mit einbezogen (Flurstück 445, 252 m²) ; genauso wie das Grundstück von ehemals Hertie (Flurstück 442, 2.873 m²) zur Erschließung des Vorhabens.

Die Flurstücke befinden sich, bis auf eine Teilfläche Straßenland, im Eigentum des Vorhabenträgers.

- **Plandarstellung zur Aufstellung**

Es ist beabsichtigt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren ein Wohn- und Geschäftsgebäude zu entwickeln.

Zur Aufstellung des Verfahrens und Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurde ein Planentwurf in der Baukörperausweisung erarbeitet. Demnach soll auf dem Grundstück eine GFZ von 4,5 und GRZ von 0,97 erreicht werden. Der Wohnanteil des geplanten Neubaus beträgt, bei ca. 12.418m² Geschossfläche, etwa 57%.

- **Planungsrecht**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des am 01. August 1978 festgesetzten Bebauungsplans II-7b. Er setzt für das Vorhabengrundstück Kerngebiet in der flächenmäßigen Ausweisung fest und ermöglicht mit zurückgesetzter Straßenbegrenzungslinie eine Ausweitung des Kreuzungsbereichs Turm- /Stromstraße. Zulässig sind bis zu sechs Vollgeschosse in der geschlossenen Bauweise bei einer GRZ bis zu 1,0 und GFZ von bis zu 2,4.

Der am 08. Januar 1990 festgesetzte Bebauungsplan II-B2 überführt die Regelungen zur Art der Nutzung auf die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977.

Im Flächennutzungsplan von Berlin ist der Planungsbereich als Gemischte Baufläche M2 mit Einzelhandelskonzentration entlang der Turmstraße dargestellt.

In der Bereichsentwicklungsplanung ist der Planbereich als Kerngebiet mit Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion entlang der Turmstraße dargestellt.

Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans II-L-10 Moabiter Insel von 1997. Dieser legt für das Gebiet einen Ziel-Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 fest (Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen).

- **Sanierungsgebiet Turmstraße**

Der Planbereich befindet sich im am 31. März 2011 förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Turmstraße.

Seit Ende 2008 befindet sich die Turmstraße in Berlin-Moabit im Fördergebiet des Bundes-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

- **Planverfahren**

Obwohl mit der Planung auch teilweise die Umsetzung sozialgebundenen Wohnungsbaus beabsichtigt ist, fällt das Vorhaben auf Grund der Lage im Sanierungsgebiet Turmstraße nicht unter die Regeln des kooperativen Baulandverfahrens.

B) Rechtsgrundlage

§ 15 i. V. m. § 36 BezVG
Baugesetzbuch

C) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

- a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine
- b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

Berlin

Bezirksbürgermeister von Dassel

Bezirksstadtrat Gothe

Anlagen:

1. Vorentwurf des Bebauungsplans II-7b-1VE mit textlichen Festsetzungen vom 16.05.2019
2. Projektdarstellung vom 14.03.2019