

Bezirksamtsvorlage Nr. 982

zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **17.12.2019**

1. Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-26-1VE „Birkenstraße 1“ für das Grundstück Birkenstraße 1, Rathenower Straße 63-64 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie die Einbringung einer Vorlage zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung

2. Berichterstatter/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan II-26-1VE für das Grundstück Birkenstraße 1, Rathenower Straße 63-64 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit ist aufgestellt.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.
3. 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 beigelegte Vorlage zur Beschlussfassung 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: nein
- b) Frauenvertretung: nein
- c) Schwerbehindertenvertretung: nein
- d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

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 Bebauungsplans II-26-1VE „Birkenstraße 1“ und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am .12.2019 beschlossen:

- I. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan II-26-1VE für das Grundstück Birkenstraße 1, Rathenower Straße 63-64 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit wird aufgestellt.
- II. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.
- III. Für den Bebauungsplanentwurf wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

A) Begründung:

Geltungsbereich

Das Plangebiet des angestrebten Planes II-26-1VE erstreckt sich über eine Fläche von 3.500 m² des Grundstücks Birkenstraße 1, Rathenower Straße 63-64 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes II-26.

Planungskonzept

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 5.300 m². Durch den Bau wird die Blockrandbebauung geschlossen und die Straßenzusammenführung Birkenstraße Ecke Rathenower Straße räumlich gefasst.

Der Bebauungsplan II-26 aus dem Jahr 1963 setzt die potenzielle Baufläche als beschränktes Arbeitsgebiet fest. Zudem wird für das Grundstück die spezifische Zweckbestimmung *Tankstelle* festgesetzt. Das angestrebte Vorhaben ist dem genannten Bebauungsplan nach unzulässig, sodass Bedarf zur Schaffung neuen Planungsrechtes vorhanden ist.

Bereichsentwicklungsplanung / Städtebaulicher Rahmenplan / Gestaltschutz

- Der Bereichsentwicklungsplan aus dem Jahr 2004 konzipiert für das Grundstück eine allgemeine Wohnnutzung (Wohnen - W1).
- Der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 2016 zeigt die Schließung des Blockes, angestrebt durch das Vorhaben, als abgestimmte Planung.
- Das Plangebiet liegt im Gestaltschutzgebiet Stephankiez.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt die im Geltungsbereich eingegrenzte Fläche des Bebauungsplanes II-26-1VE als Wohnbaufläche W1 mit GFZ über 1,5 dar. Diese Darstellungen sind mit der Planung zu vereinbaren, sodass eine Entwickelbarkeit aus dem vorbereitenden Bauleitplan gegeben ist.

Landschaftsplan

Die angedachte Planung befindet sich innerhalb der im Jahr 1997 festgesetzten Landschaftsplanung II-L-10 Moabiter Insel. Für das Plangebiet gilt eine Ziel-BFF von 0,6 (0,3-0,6).

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Vorhaben fällt gemäß S. 8 Kapitel 1.2 nicht in den Anwendungsbereich des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, da weniger als 5.000 m² Wohnfläche geplant sind.

Verfahrenswahl

Da es sich um eine Nachverdichtung handelt, soll das Verfahren unter der Anwendung des § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten, sodass das Kriterium des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 erfüllt wird. Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b bestehen nicht. Im Zuge dessen wird auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 verzichtet. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird jedoch nicht verzichtet.

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, den

Bezirksbürgermeister von Dassel

Bezirksstadtrat Gothe

Anlagen:

- 1) Geltungsbereich des Bebauungsplans II-26-1VE
- 2) Projektbeschreibung
- 3) Visualisierung