

Bezirksamtsvorlage Nr. 930

zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 17.06.2025

1. Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 1-123 -Kurfürstenstraße- und über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 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 Bebauungsplan 1-123 für die Grundstücke Kurfürstenstraße 75, Landgrafenstraße 3-6 und Wichmanstraße 23 im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten ist auf Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan aufzustellen.
2. Das Bebauungsplanverfahren ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.
4. Die der Durchführung dieser Planung entgegenstehenden Baugesuche sind ggf. nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen.

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

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Facility Management beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

- a) Personalrat:
- b) Frauenvertretung:
- c) Schwerbehindertenvertretung:
- d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: Wählen Sie ein Element aus.

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. Auswirkungen auf den Klimaschutz:

keine

10. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 1-123-Kurfürstenstraße-und über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt hat am _____ beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes zur Kenntnis zu bringen:

1. Der Bebauungsplan 1-123 für die Grundstücke Kurfürstenstraße 75, Landgrafenstraße 3 - 6 sowie Wichmannstraße 23 im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten ist auf Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan aufzustellen.
2. Das Bebauungsplanverfahren ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.
4. Die der Durchführung dieser Planung entgegenstehenden Baugesuche sind ggf. nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen.

A) Begründung

Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-123 befindet sich in Bezirk Mitte im Ortsteil Tiergarten unmittelbar an der Grenze zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Er umfasst die privaten Flurstücke 202/21 (Kurfürstenstraße 75) und 202/10 (Landgrafenstraße 3-6 und Wichmannstraße 23) der Flur 8 sowie im Süden Teile der Kurfürstenstraße (Flurstück 4237), der Wichmannstraße (Flurstück 198/28) im Norden, der Landgrafenstraße (Flurstück 3497) im Westen und im Osten der Schillstraße (Flurstück 3855) jeweils bis zur Straßenmitte. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,34 ha, davon entfallen 0,71 ha auf das Baufeld, die restliche Fläche auf öffentliches Straßenland im Eigentum des Landes Berlin.

Nähere Umgebung

Das Plangebiet ist Teil eines baulich und nutzungsstrukturell heterogenen Siedlungsgefüges, das durch Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Hotelstandorte aber auch

Wohngebäude geprägt wird. Insgesamt dominieren großmaßstäbliche Bebauungen ohne einheitliche Baufluchten mit variierender Höhenentwicklung. Geprägt wird das städtebauliche Erscheinungsbild vor allem auch die durch stark aufgeweiteten Straßenräume.

Östlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 1-222 Kurfürstenstraße 62, durch den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Nachverdichtung der bisher überwiegend als Parkplatz genutzten Flächen südlich des Hotels Berlin, Berlin geschaffen werden sollen.

Geltendes Planungsrecht

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des am 29. Oktober 1969 festgesetzten **Bebauungsplanes II-83**, der das Areal als Kerngebiet ausweist. Kerngebiete dienen nach § 7 der BauNVO (1962) vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig. Festgesetzt werden darüber hinaus durch Baugrenzen bestimmte Baufelder (Baukörperfestsetzung) sowie die Geschossigkeit.

Zur Ermöglichung einer Neubebauung mit Geschäfts- und Büronutzungen sowie eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Kurfürstenstraße 72-74/Schillstraße 11-12 wurde der Bebauungsplan II-83-II-1 VE aufgestellt. Er wurde am 09.10.2021 festgesetzt.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Festlegungen des **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) nachfolgender Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) und der Regionalpläne. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 legt die vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest.

Gemäß dem Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro soll die Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung genießen. Diesem Grundsatz wird mit dem Bebauungsplan entsprochen.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)** setzt als überörtliche und zusammenfassende Planung einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. In ihm werden die raumordnerischen Grundsätze des LEPro 2007 konkretisiert.

Die Festlegungskarte zum LEP HR stellt das Plangebiet als Teil des Gestaltungsraums Siedlung, Ziel 4.5 Absatz 1 dar. Nach dem Grundsatz 4.1 soll die Siedlungsentwicklung innerhalb der vorhandenen Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur konzentriert angestrebt werden. Die beabsichtigte Planung steht daher in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** von Berlin stellt das Planungsgebiet als Teil einer gemischten Baufläche M2 mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte dar. Der Entwicklungsrahmen des FNP für gemischte Bauflächen M2 im Regelfall erfasst: Urbanes Gebiet, Mischgebiet, Kerngebiet, Dorfgebiet und dörfliches Wohngebiet.

Mit der beabsichtigten Entwicklung eines Urbanen Gebietes ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

In der **Bereichsentwicklungsplanung** aus dem Jahr 2004 ist der Planbereich als Kerngebiet ausgewiesen. Die Kurfürstenstraße, die Landgrafenstraße, die Wichmannstraße werden als sonstige Straßen, die Schillstraße als übergeordnete und sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes II-L-11** Tiergarten Süd vom 26. Februar 2002. Ziel des Landschaftsplanes ist die Sicherung eines Mindestanteils naturwirksamer Maßnahmen in bebauten Bereichen durch Festlegung eines Biotopfaktors (BFF). Das Plangebiet ist mit einem BFF von 0,3 (= Bereiche, die durch B-Plan als Kerngebiet festgesetzt sind) belegt.

Das Vorhaben fällt nicht in den Anwendungsbereich des **Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung**, da der Wohnungsbestand lediglich gesichert werden soll. Es bestehen keine Flächen, die für eine zusätzliche Inanspruchnahme vorgesehen sind.

Anlass und Planungskonzept

Die Eigentümerin der Grundstücke Landgrafenstraße 3 - 6 und Wichmannstraße 23 strebt eine Neuordnung und Neubebauung der Flächen an. So entsteht derzeit auf den Grundstücken Landgrafenstraße 3 und 4 ein aus drei Gebäudeteilen bestehendes, bis zu 14 Geschossen hohes Bürohochhaus. Nach Realisierung des Bürohochhauses ist geplant, die auf den Grundstücken Landgrafenstraße 5 und 6 sowie Wichmannstraße 23 bestehende Bebauung mit einer derzeitigen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe für eine weitere Wohnnutzung aufzustocken.

Im Zuge dieser baulichen Entwicklungen ist die Neuordnung und Neubebauung des benachbarten Flurstückes 202/21 (Kurfürstenstraße 75) möglich und denkbar. Das Grundstück ist derzeit mit einem Anfang der 1970er Jahre errichteten sechsgeschossigen Gebäude bebaut: Im Erdgeschoss befindet sich ein Supermarkt, im darüberliegenden zweiten Geschoss ist eine Büronutzung vorhanden, in den übrigen Geschossen befinden sich Wohnungen.

Die Sicherung des Wohnbestandes ist aufgrund des bestehenden Planungsrechts nicht möglich. Durch das festgesetzte Kerngebiet müssen bei einer Neubebauung der Grundstücke Wohnbebauungen nicht zwangsläufig berücksichtigt werden. Die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) ist nicht anwendbar. Folglich kann bei einem Abriss der Wohnbebauung die Herstellung von Ersatzwohnraum nicht gefordert werden.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Wohnbebauung. Das Plangebiet ist durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen geprägt, es ist jedoch zu befürchten, dass die Wohnnutzung zunehmend durch eine gewerbliche Nutzung verdrängt wird. Diese Verdrängung liegt im aktuellen Planungsrecht begründet. So setzt der für diesen Bereich festgesetzte Bebauungsplan II-83 ein Kern-

gebiet fest. Kerngebiete dienen gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 vorrangig der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnen ist nur ausnahmsweise zulässig. Der Bebauungsplan 1-123 soll aufgestellt werden, um das vorhandene Wohnen zu sichern und die gemischte Nutzungsstruktur zu erhalten. Das Plangebiet liegt in einem innerstädtischen, hoch frequentierten Bereich. Zur Sicherung einer gemischten Nutzungsstruktur soll ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB werden durchgeführt. Die Grundfläche von 20.000 m² wird unterschritten, sodass das Kriterium des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt ist. Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Schutzgütern i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB bestehen nicht. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

B) Rechtsgrundlage

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

Baugesetzbuch (BauGB)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)

C) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

D) Auswirkungen auf den Klimaschutz

keine

Berlin, den

Bezirksstadtrat Gothe

Bezirksbürgermeisterin Remlinger

Anlagen: 1. Geltungsbereich 2. Planzeichnung