

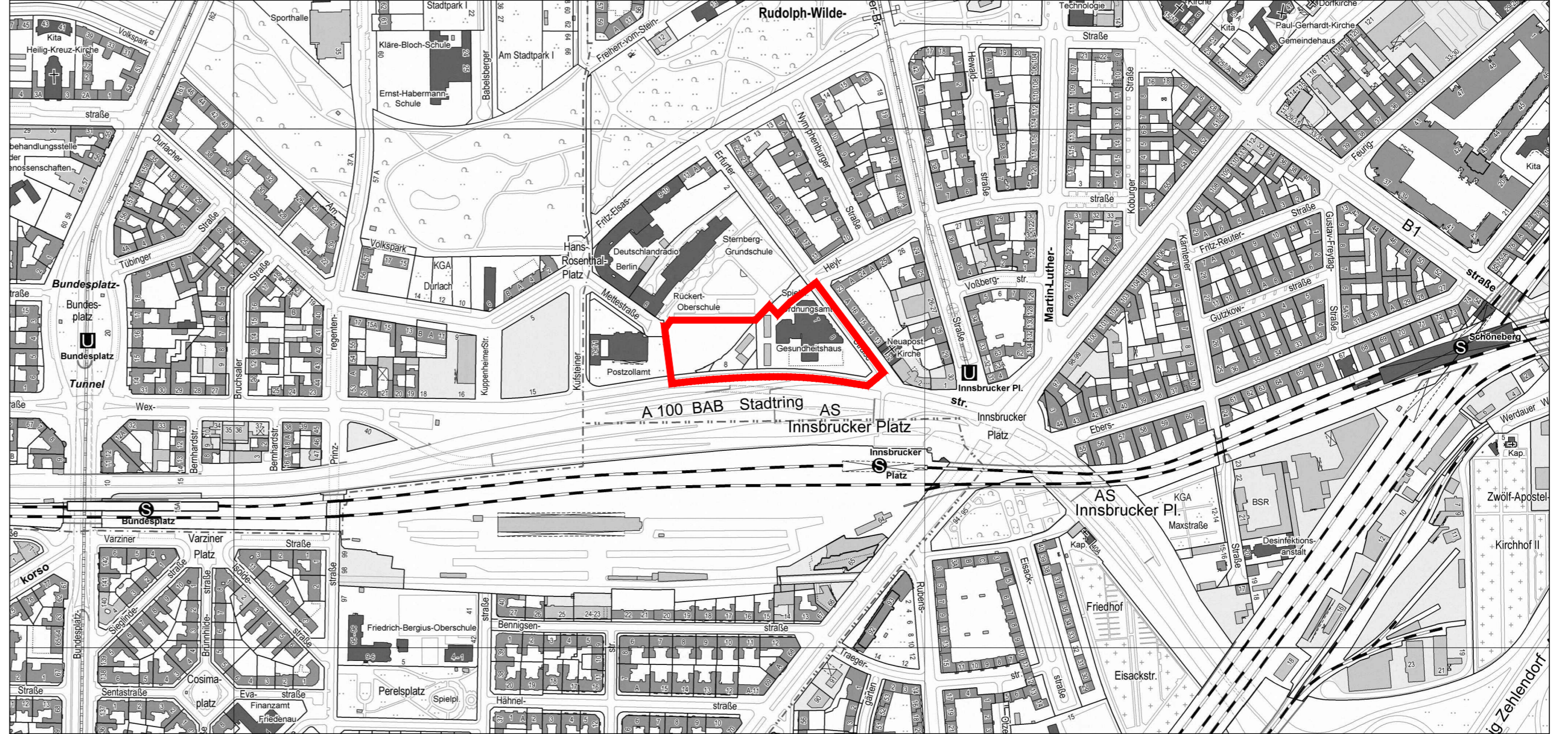
Bebauungsplan 7-46

"Erfurter Straße 7-8, Wexstraße 8 und das Flurstück 35"

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Quelle: Digitale farbige Orthophotos 2014 (DOP20RGB)



Quelle: Karte von Berlin K5 RD/DVD 082

Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Berliner Innenstadt im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg ca. 250 m westlich vom Innsbrucker Platz. Es wird im Norden durch den Schulhof der Rückert-Oberschule und der Sternberg-Grundschule, im Osten durch die Erfurter Straße, im Süden durch die Wexstraße und im Westen durch das Gelände des Postzollamts begrenzt.

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich auf dem Grundstück Erfurter Straße 7-8 ein ehemals durch das Gesundheitsamt des Bezirks genutztes, bis zu fünfgeschossiges Gebäude. Das Gebäude steht überwiegend leer. Die vier auf dem Grundstück Wexstraße 8 gelegenen ein- bis zweigeschossigen Gebäude wurden bis Ende 2014 durch ein Hostel genutzt. Der westliche Teil des Plangebiets ist durch den Parkplatz des Deutschlandradios geprägt. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt dabei über die Mettestraße.

Das direkte Umfeld des Bebauungsplangebiets ist heterogen strukturiert: So schließt sich in Richtung Norden das Gelände der Rückert-Oberschule sowie der Sternberg-Grundschule mit dem fünfgeschossigen denkmalgeschützten Schulgebäude an. In Richtung Osten ist das Umfeld durch eine fünfgeschossige Blockrandbebauung geprägt. An das westlich des Plangebiets gelegene ein- bis zweigeschossige Postzollamt schließen sich Freiflächen an, die durch einen Autohandel genutzt werden. Südlich des Plangebiets befindet sich die Wexstraße und anschließend die Autobahn BAB 100 (Stadtring), die hier in den Tunnel unter dem Innsbrucker Platz mündet. Südlich der Autobahn schließt sich die auf einem Damm gelegene S-Bahntrasse der Ringbahn an.

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die Erfurter Straße bzw. über die Wexstraße sowie untergeordnet über die Mettestraße. Die Wexstraße beinhaltet unmittelbar südlich des Plangebiets nur die in Ost-West-Richtung verlaufenden Fahrbahnen. An diese schließt sich die Trasse der Autobahn BAB 100 an. Die in West-Ost-Richtung verlaufenden Fahrbahnen der Wexstraße befinden sich südlich der Autobahntrasse.

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist sehr gut. Am ca. 250 m entfernten Innsbrucker Platz verkehren die S-Bahnlinien S41, S42, S46 sowie zeitweise die S45, die U-Bahn-Linie U4 sowie die Buslinien M48, M85, 187 und 248.

Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat in seiner Sitzung am 04.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans 7-46 für die Grundstücke Erfurter Straße 7, 8 und Wexstraße 8 beschlossen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 7-46 war die Übernahme landeseigener Grundstücke in das Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds und die damit verbundene Absicht, die Grundstücke zu veräußern. Zuvor hat die Bezirksverordnetenversammlung durch Beschluss vom 17.06.2009 das Bezirksamt aufgefordert, das Dienstgebäude Erfurter Straße 7-8 aus vordringlich haushaltspolitischen Erwägungen aufzugeben. Mittlerweile wurden die Grundstücke an einen privaten Eigentümer veräußert und es besteht verstärkt Interesse an deren Entwicklung.

Gleichzeitig befindet sich das Plangebiet im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 innerhalb des für ca. 800 Wohneinheiten vorgesehenen Neubaubereichs Nr. 10 „Güterbahnhof Wilmersdorf“, der drei Einzelstandorte umfasst. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-46 gelegene Einzelstandort Erfurter Straße 8 ist dabei für die mittelfristige Realisierung (bis 2020) von ca. 200 Wohneinheiten vorgesehen.

Über die Grundstücke Erfurter Straße 7, 8 und Wexstraße 8 hinaus soll nunmehr auch das westlich an das Grundstück Wexstraße 8 angrenzende Grundstück, das durch das Deutschlandradio als Parkplatz genutzt wird, in den Geltungsbereich einbezogen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 7-46 ist erforderlich, da das Ziel der Entwicklung eines Mischgebiets nicht mit dem geltenden Planungsrecht - das Plangebiet ist nahezu vollständig Bestandteil des am 28.04.1972 festgesetzten Bebauungsplans XI-144 - vereinbar ist.

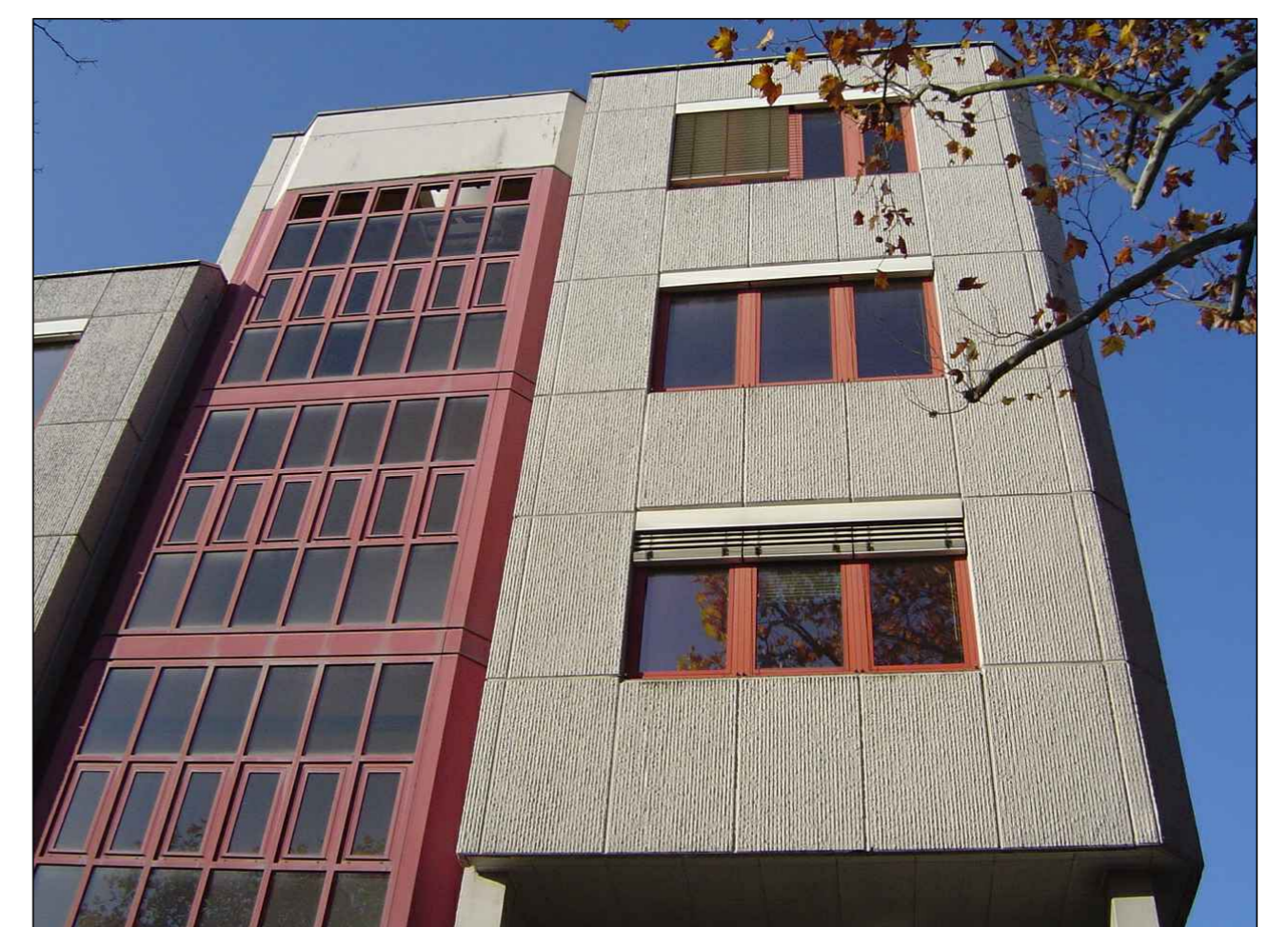
Die bauliche Entwicklung des Geltungsbereichs dient der Innenentwicklung, der Bebauungsplan soll daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren - analog zum vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB - von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt und in die Abwägung eingestellt werden.



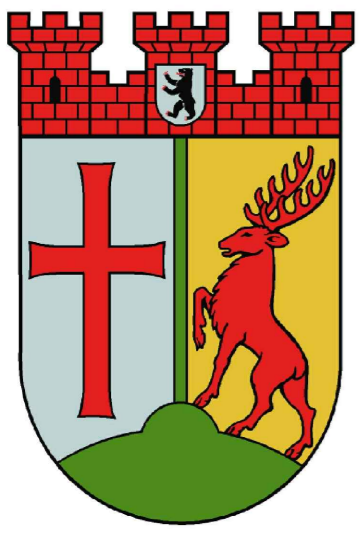
Parkplatz Deutschlandradio



ehemaliges Hostel, Wexstraße 8



ehemaliges Gesundheitsamt, Erfurter Straße 7-8



Bebauungsplan 7-46

"Erfurter Straße 7-8, Wexstraße 8 und das Flurstück 35"

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Quelle: Flächennutzungsplan von Berlin, Stand Neubekanntmachung 2015

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 7-46 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dar. Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Derzeit wird eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) vorbereitet. Die Änderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnnutzungen und wohnverträglicher Gewerbenutzung schaffen. Dementsprechend soll im FNP entlang der Wexstraße zukünftig gemischte Baufläche M2 dargestellt werden. Der nördlich angrenzende Teil soll als Wohnbaufläche W1 dargestellt werden und das Symbol für Verwaltung entfallen.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Verkehrsfläche der Wexstraße sowie z.T. der Erfurter Straße Bestandteil des am 28.04.1972 festgesetzten Bebauungsplans XI-144. Der östliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-46 ist demnach als Kerngebiet und Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltungen und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,0 sowie einer offenen Bauweise festgesetzt. Die durch Baugrenzen definierte flächenmäßig festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst das gesamte Kerngebiet. Entlang der Erfurter Straße ist ein 5,0 m breiter Streifen sowie entlang der Wexstraße ein 4,0 m breiter Streifen als nicht überbaubare Fläche der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert. Der gesamte westliche Teil des Plangebiets ist als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Eine kleine Teilfläche im Norden des Plangebiets ist darüber hinaus als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sowie als nicht überbaubare Fläche der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-144 gelegene Abschnitt der Erfurter Straße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Bebauungspläne XI-10 (festgesetzt am 18.06.1964) und XI-117 (festgesetzt am 27.02.1965) werden im Bereich des Plangebiets mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen der Wexstraße sowie der Erfurter Straße durch den Bebauungsplan XI-144 ersetzt. Die Wexstraße bzw. die Erfurter Straße sind in den beiden aneinandergrenzenden Bebauungsplänen XI-10 und XI-117 als öffentliche Straße festgesetzt. Die Bebauungspläne IX-A und XI-A (beide festgesetzt am 09.07.1971) dienen lediglich der Umstellung unterschiedlicher Festsetzungen verschiedener Bebauungspläne - so auch der Bebauungspläne XI-10 und XI-117 - auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968.

Städtebaulicher Entwurf

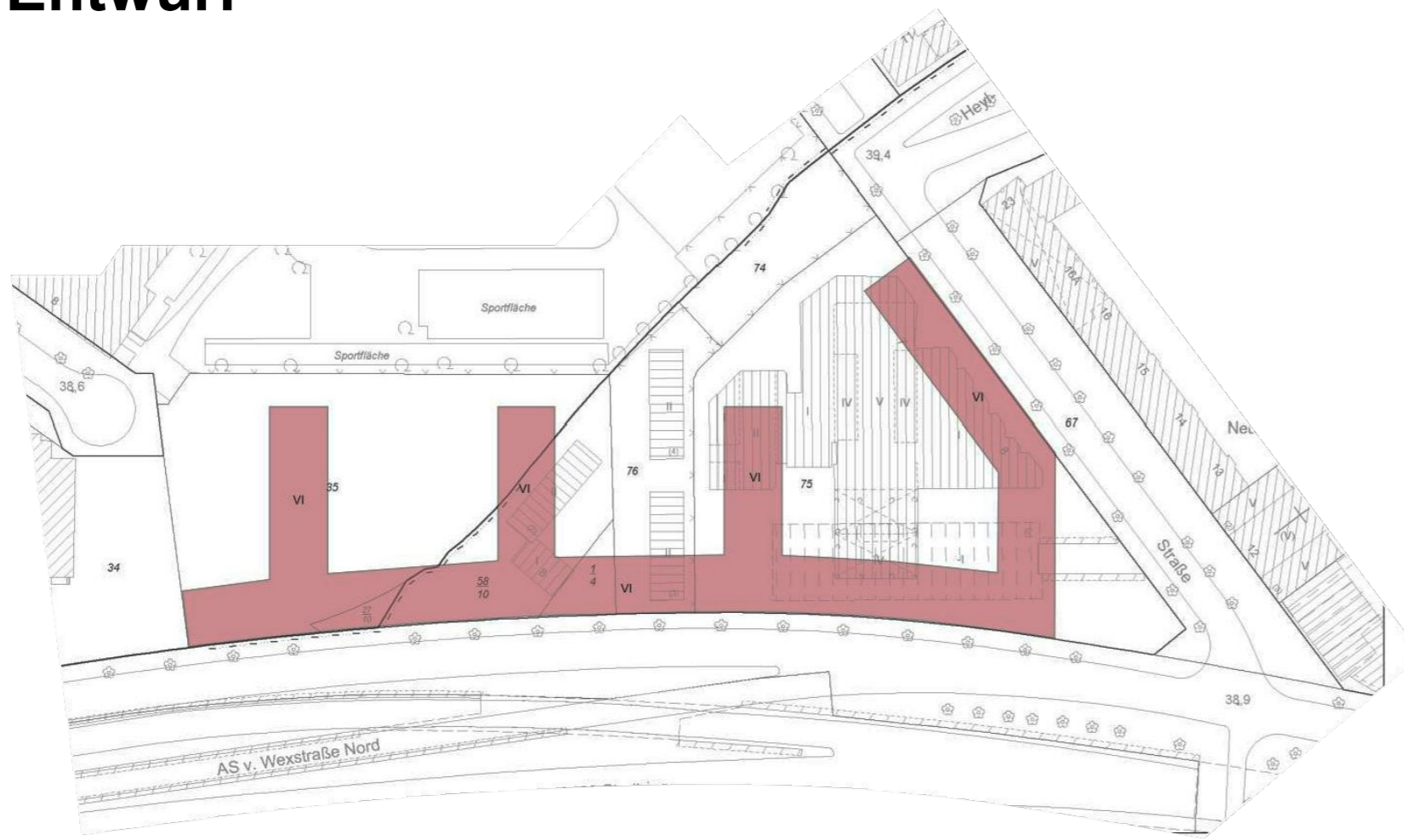
(Maßstab 1:1500)

Variante 1

(Vorzugsvariante)

GRZ = 0,4

GFZ = 2,2



Variante 2

GRZ = 0,4

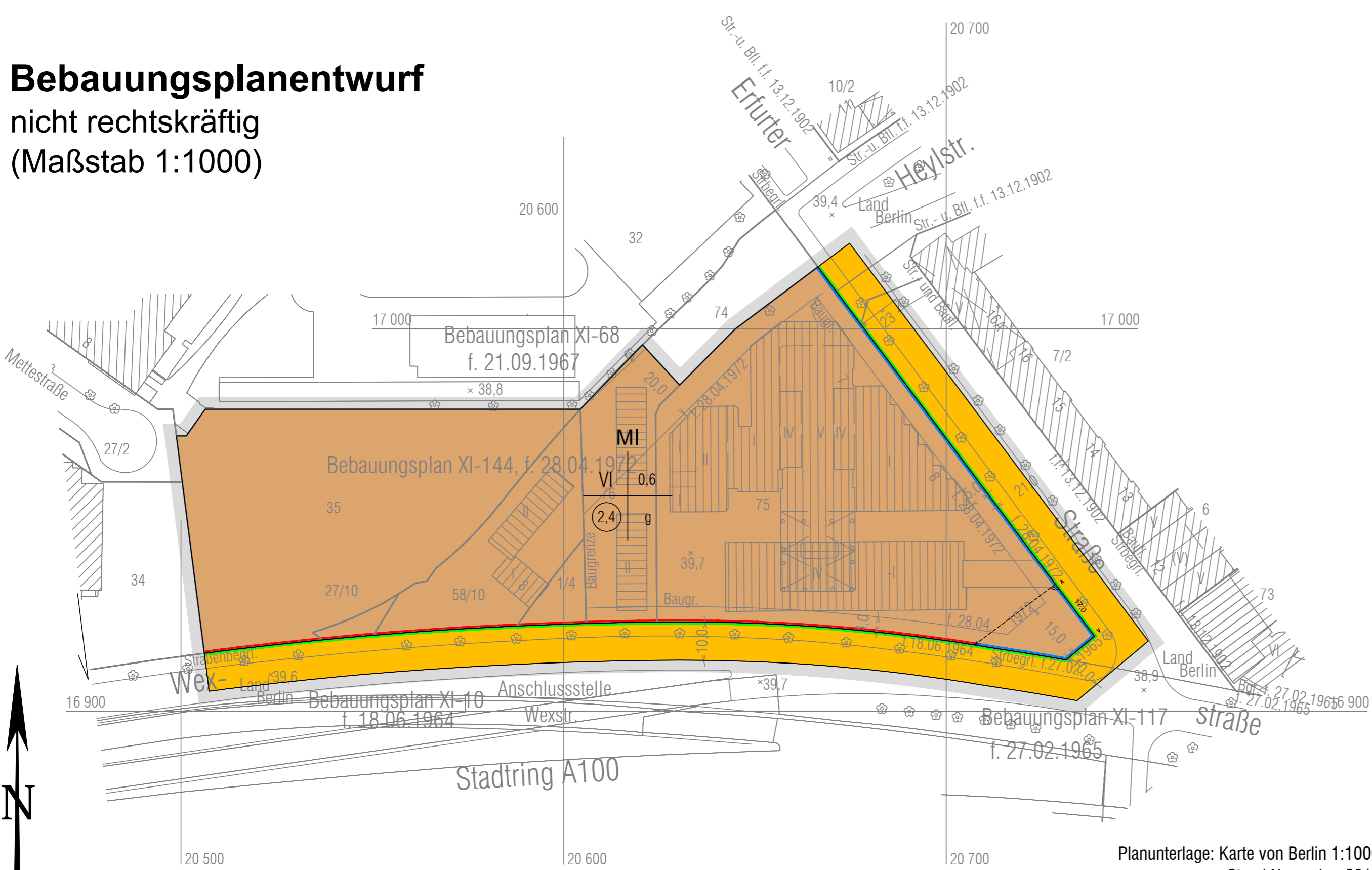
GFZ = 2,2



Bebauungsplanentwurf

nicht rechtskräftig

(Maßstab 1:1000)



Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand November 2014

Wesentlicher Planinhalt

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu den Verkehrsflächen sowie zum Immissionsschutz getroffen werden.

Unter Berücksichtigung der Nähe zur Bundesautobahn A 100 und zur S-Bahn und der damit verbundenen hohen Verkehrslärmbelastung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-46 die Entwicklung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen Ziel der Planung. So ist im Bebauungsplan 7-46 unter Berücksichtigung der hohen Verkehrslärmbelastung auf der einen Seite und der unmittelbaren Nachbarschaft zur gegenüberliegenden Wohnbebauung an der Erfurter Straße sowie der übergeordneten Planungen für die Entwicklung eines Wohnstandorts auf der anderen Seite die Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO geplant. Dabei soll das Mischgebiet aus Immissionsschutzgründen nach unterschiedlichen Nutzungsarten gegliedert werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,4 bestimmt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen im geplanten Mischgebiet flächenhaft festgesetzt werden. Während zur Erfurter Straße hin die Festsetzung einer Baugrenze vorgesehen ist, soll entlang der Wexstraße eine Baulinie festgesetzt werden. Diese Festsetzung dient ebenso wie die geplante Festsetzung einer geschlossenen Bauweise der planungsrechtlichen Sicherung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen. Die im Geltungsbereich gelegenen Teilflächen der Erfurter Straße sowie der Wexstraße, sollen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist weiterhin die Erstellung eines Lärmgutachtens sowie einer Luftschadstoffuntersuchung beabsichtigt, um so die Auswirkungen der angrenzenden Verkehrstrassen auf das Vorhaben zu klären und die entsprechenden Maßnahmen zur Minimierung der Immissionsbelastungen zu prüfen. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden Eingang in die weitere Planung finden. Des Weiteren sind die Arten- und Baumschutzbelange zu berücksichtigen sowie evtl. Altlasten zu erkunden.