

Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Abt. Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl 25-6142/7-67

Bezirksamtsvorlage Nr.
- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am Dienstag, d. 08.01.2013

-
- I. Gegenstand des Antrages:
- a) Einleitung eines Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung – zur Aufstellung des Bebauungsplanes **7-67** für das Grundstück Wolframstraße 84-88 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof
 - b) Änderung des Geltungsbereichs des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans **XIII-B1-1** im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof
- II. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Daniel Krüger
- III. Beschlussentwurf:
- 1. Das Bezirksamt beschließt,
 - die bestehenden Festsetzungen für das o.g. Grundstück zu ändern und dafür den Bebauungsplan 7-67 auf der Grundlage des § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung – aufzustellen,
 - den Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XIII-B1-1 um die Grundstücke Alarichstraße 12-17, Wolframstraße 84-96 zu reduzieren,
 - 2. Das Bezirksamt beschließt ferner, die Bezirksverordnetenversammlung von dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Geltungsbereichsreduzierung zu unterrichten.
- IV. Begründung: Die Begründung ist der beiliegenden Vorlage für die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

V. Rechtsgrundlagen:

§ 36 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

VI. Anlagen:

Übersichtspläne 7-67 / XIII-B1-1

Berlin, den 08.01.2013

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung

i.V. Daniel Krüger
Bezirksstadtrat

VORLAGE

- zur Kenntnisnahme -

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über die

- a) **Einleitung eines Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung – zur Aufstellung des Bebauungsplanes 7-67 für das Grundstück Wolframstraße 84-88 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof**
- b) **Änderung des Geltungsbereichs des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XIII-B1-1 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof**

Begründung

1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-67 ist die Absicht eines Discountbetreibers, die vor ca. drei Jahren aufgegebene Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück Wolframstraße 84-88 wieder aufzunehmen. Der geplanten Wiederaufnahme der Nutzung in dem Bestandsgebäude steht jedoch eine Duldungsanordnung aus dem Jahr 2009 entgegen, die zum Abriss für einen 3,5 m breiten Teil des vorhandenen Ladengebäudes (31,5 m x 48 m) verpflichtet, da dieser Gebäudeteil nach einer Teilung auf dem benachbarten Grundstück liegt. Die Abrissverfügung begründet sich mit Abstandsproblemen, die durch die Grundstücksteilung entstanden sind. Die Duldungsanordnung zu Beseitigung des rechtswidrigen Gebäudeteils gilt auch gegenüber der Rechtsnachfolgerin, die das betreffende Grundstück Wolframstraße 84-88 Anfang des Jahres erworben hat.

Ein weiterer Anlass die planungsrechtlichen Grundlagen zu ändern, sind die in dem geltenden Bebauungsplan XIII-166 festgesetzten „Zaunwerte“ zum Immissionsschutz. Aufgrund einschlägiger Urteile zu dieser Festsetzung kann der seit Mitte der 80er Jahre festgesetzte Bebauungsplan als unwirksam betrachtet werden.

Die betreffende textliche Festsetzung regelt die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen in dem festgesetzten Gewerbegebiet, um Beeinträchtigungen der direkt anschließenden Wohnbebauung auszuschließen. Danach dürfen die von dem Gewerbegebiet ausgehenden Lärmimmissionen im Bereich der Wolframstraße 58 db(A) zwischen 7.00 und 22.00 Uhr und 43 db(A) zwischen 22.00 und 7.00 Uhr nicht überschreiten.

Ein Zaunwert ist dadurch gekennzeichnet, dass an einer bestimmten Grenze zwischen verschiedenen Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung ein näher angegebener Summenpegel nicht überschritten werden darf. Damit wird die Zulässigkeit von Betrieben von einer bestimmten Dezibelzahl an einer näher bestimmten Grenze abhängig gemacht. Zulässig sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO jedoch nur solche Festsetzungen, die je nach Baugebiet, nach der Art der baulichen Nutzung oder nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Die Unwirksamkeit dieser Festsetzung und des gesamten Bebauungsplanes begründet sich mit der fehlenden Rechtsgrundlage und mit der mangelnden Konfliktbewältigung im Hinblick auf die Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 7-67 ist somit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Eckgrundstück Wolframstraße 84-88 sowie die angrenzenden Verkehrsflächen der Alarich- und Wolframstraße jeweils zur Hälfte. Die Größe des Grundstücks beträgt ca. 4.900 m².

Auf dem Grundstück befindet sich ein eingeschossiges ehemaliges Einzelhandelsgebäude mit der dazugehörigen Stellplatzanlage sowie ein zwei- bis dreigeschossiger Gewerbebau. Beide Gebäude stehen leer.

Das Grundstück grenzt östlich und südlich an Bürogebäude der Arbeitsagentur und einer Versicherungsgesellschaft. Die übrige direkt angrenzende Umgebung ist überwiegend durch vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung geprägt.

3. Planungsrechtliche Situation

Bebauungspläne

Der bereits erwähnte, am 14.07.1986 festgesetzte Bebauungsplan XIII-166 setzt auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1977 das betreffende Grundstück als Gewerbegebiet (vier Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 1,2 und geschlossene Bauweise) fest. Dieser wird überlagert durch den am 12.07.2005 festgesetzten Textbebauungsplan XIII-B1, der das festgesetzte Gewerbegebiet auf die planungsrechtlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1990 überleitet.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Textbebauungsplans XIII-B1-1, dessen Ziel Ausschluss von Einzelhandelsunternehmen auf Gewerbeflächen – vorwiegend in den Ortsteilen Mariendorf und Marienfelde – ist, um Erhaltung, Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener städtebaulicher und funktionaler Strukturen, insbesondere des verarbeitenden Gewerbes zu sichern. Der ausgedehnte Geltungsbereich des Bebauungsplans XIII-B1-1 soll im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-67 um den Teilbereich Alarichstraße 12-17, Wolframstraße 84-96 reduziert werden, da der Gebietscharakter hier weniger durch (produzierendes) Gewerbe gekennzeichnet ist, sondern mit der vorzufindenden heterogenen Mischung aus Büros, Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Verwaltung und Kultur (UFA-Fabrik) eher einen Übergangsbereich zur angrenzenden Wohnnutzung darstellt.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 30. Oktober 2012 (ABl. S. 2094) ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich stellt das Plangebiet einschließlich der westlich angrenzenden gewerblich geprägten Grundstücke als Gewerbliche Baufläche des FNP dar.

4. Wesentlicher Planinhalt

Aufgrund der vorbeschriebenen Gebietsausprägung und der Lage sieht der Bezirk das Plangebiet als einen geeigneten Standort für den Wohnungsbau an. Die Neuplanung geht dementsprechend von einer zur Wolframstraße orientierten, blockrandschließenden Wohnbebauung aus. Der vom Grundstückseigentümer avisierte Lebensmitteleinzelhandel kann erdgeschossig in die Planung integriert werden. Als Art der Nutzung ist Mischgebiet vorgesehen. Die Gebäudehöhe soll sich an die Höhe der benachbarten Wohnhäuser orientieren.

5. Haushaltmäßige Auswirkungen

Es werden keine erwartet.

6. Ergebnis des Mitteilungsverfahrens

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 7-67 und die gleichzeitige Geltungsbereichsreduzierung des Bebauungsplans XIII-B1-1.

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 14. Dezember 2005 (GVBl. 2006 S. 2), geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 24. Februar 2011 (GVBl. S. 58).

Berlin Tempelhof - Schöneberg, 08.01.2013

Angelika Schöttler
Bezirksbürgermeisterin

Daniel Krüger
Bezirksstadtrat

Geltungsbereich des
Bebauungsplanentwurfs

7-67

für das Grundstück
Wolframstraße 84-88
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg
Ortsteil Tempelhof

