

VORLAGE
des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg über

- zur Kenntnisnahme -

die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan **7-52B** auf der Grundlage von § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Grundstücke Hauptstraße 17, 23-25, 141-144, Akazienstraße 31, Kaiser-Wilhelm-Platz 1-2/ Feurigstraße 8-12 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Das Bezirksamt bittet,
den mit beiliegender Bezirksamtsvorlage – zur Kenntnisnahme – zu Pkt. der
TO vom 2012 zur Kenntnis zu nehmen.

Begründung

Ziel des neu aufgestellten Bebauungsplanes **7-52B** ist die bestandsorientierte Sicherung von Baugrundstücken im Bereich des Stadtteilzentrums Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße. Die Nutzungsvielfalt des Stadtteilzentrums soll erhalten und gestärkt werden. Verdrängungen sollen vermieden werden.

Derzeit sind alle Grundstücke als Kerngebiete festgesetzt, wobei Wohnen auf einigen Grundstücken / Teilflächen allgemein zulässig ist. Tatsächlich fügen sich die Grundstücke Hauptstraße 17, 23-25, Akazienstraße 31 bzgl. Gebäudestruktur und Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, Handel) in die prägende Mischgebietsnutzung entlang der Hauptstraße ein.

Mit einem reinen Wohngebäude bestanden ist die Teilfläche des Grundstücks Kaiser-Wilhelm-Platz 1-2 / Feurigstraße 8-9 an der ruhigen Feurigstraße.

Einzig die an der Bundesstraße B 1 gelegenen Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 141-144 und Kaiser-Wilhelm-Platz 1-2, Feurigstraße 8-12 weisen aufgrund des großflächigen Einzelhandels (Kaiser-Wilhelm-Passage und überwiegend leerstehendes Hertiegebäude) mit Arztpraxen die Merkmale eines Kerngebietes auf.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll geprüft werden, ob im Rahmen der Stärkung des Stadtteilzentrums an der Kerngebietenfestsetzung festgehalten werden soll oder, ob eine andere Gebietsart (z. B. Mischgebiet, Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel unter Berücksichtigung der Büronutzung) städtebaulich sinnvoller ist.

Soweit an der Gebietsart Kerngebiet festgehalten wird, ist zu prüfen, ob Regelungen zur Einschränkung der derzeitigen allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Spielhallen, die bereits nach geltendem Recht ausgeschlossen sind) und Bordellen erforderlich sind.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-52B umfasst die Grundstücke, welche gemäß den Festsetzungen der Bebauungspläne XI-B 5 und XI-188 als Kerngebiete festgesetzt sind. Die umgebenden Grundstück entlang der Hauptstraße sind planungsrechtlich als Mischgebiete gesichert. Die Mischnutzung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen (Handel, Dienstleistung, Gastronomie) prägt das Stadtteilzentrum.

Das Grundstück Hauptstraße 17 wurde zuvor durch Bezirksamtsbeschluss aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-37Ba herausgenommen.

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst Grundstücke des zentralen Abschnitts der Einkaufsstraße „Hauptstraße“:

Hauptstraße 17: gründerzeitliches Wohnhaus mit großer Erdgeschossenebene (Einzelhandel mit 810 m² Verkaufsfläche und einer Bank); das Gebäude steht unter Denkmalschutz (Doppelmietshaus zusammen mit Hauptstraße 18, 1901-02 von Fritz und Martin Flatow)

Hauptstraße 23-24, Akazienstraße 31: Geschäfts- und Bürogebäude aus den 1950er Jahren; das Gebäude steht unter Denkmalschutz (Verwaltungsgebäude, 1955-58 von Curt Hans Fritsche Akazienstraße 31)

Hauptstraße 25: Wohnhaus aus den 1950er Jahren mit Büroräumen im 1. Obergeschoss und großer Erdgeschossenebene (Einzelhandel mit 730 m² Verkaufsfläche) sowie Parkebene oberhalb des Handels

Kaiser-Wilhelm-Platz 1-2, Feurigstraße 8-9: Einkaufszentrum aus den 1990er Jahren mit Handel (ein großflächiger Einzelhandel) auf drei Ebenen; Arztpraxen in den oberen Geschossen als Gesundheitshaus zusammengeschlossen; Wohnhaus aus den 1960er Jahren an der Feurigstraße

Hauptstraße 141-144: ehemaliges Hertiekaufhaus, in dem nur noch im 1. Vollgeschoss Handel stattfindet

(Angaben zur Verkaufsfläche: Stand 2006 gemäß „Bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept“)

Räumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Innenstadtgebiet Schönebergs. Die Umgebung des Plangebietes ist durch gründerzeitliche Wohnbauten und neuere Mischbebauung geprägt. Gewerbliche Nutzungen befinden sich im Erdgeschoss, teilweise eingestreut in den höheren Geschossen. Verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen liegen südlich des Plangebietes, ebenfalls an der Hauptstraße. Zwei öffentliche Grünflächen (Kleistpark und Heinrich-Lassen-Park) erreicht man fußläufig vom Plangebiet aus.

Das Plangebiet ist durch verschiedene Buslinien gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Über die Busse oder zu Fuß erreicht man S- und U-Bahnhöfe.

Die Hauptstraße (B 1) ist Hauptverkehrsstraße.

Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes handelt es bei dem Plangebiet um gemischte Baufläche M 2. Der in Rede stehende Straßenabschnitt ist darüber hinaus als „Einzelhandelskonzentration“ dargestellt.

Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Das Plangebiet gehört zum Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße. Es ist darüber hinaus als „Zentrenragender Stadtraum mit höchster Urbanität“ dargestellt.

Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Plangebiet gehört zum „zentralen Versorgungsbereich“ des Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz. Dieses Zentrum ist der versorgungstechnische Mittelpunkt von Schöneberg-Süd.

Geltendes Recht

Das Plangebiet liegt in den Geltungsbereichen des Baunutzungsplans sowie der Bebauungspläne XI-B5 und XI-188:

XI-188: Der am 11. Dezember 1990 in Verbindung mit der BauNVO 1977 festgesetzte Bebauungsplan setzt das Grundstück Hauptstraße 17 als Kerngebiet fest. Straßenseitig ist eine siebengeschossige Bebauung rechtlich möglich. Rückwärtig ist das ganze Grundstück fast vollständig eingeschossig überbaubar. Eine Tiefgarage als Teil einer Gemeinschaftsanlage ist auf der hintersten Teilfläche zulässig. Die zulässige Geschossfläche ist auf 4.450 m² begrenzt (dies entspricht einer GFZ von ca. 2,3). Oberhalb des 1. Vollgeschosses ist Wohnen allgemein zulässig. Des Weiteren sind Spielhallen ausgeschlossen. Die Fläche, die nur eingeschossig bebaut werden darf, ist oberhalb des Geschosses zu begrünen.

XI-B 5: Der am 24. März 1997 festgesetzte Bebauungsplan ändert bzgl. der Art der baulichen Nutzung den Baunutzungsplan. Als Gebietsart wurde ein Kerngebiet festgesetzt. Darüber hinaus sind Spielhallen unzulässig. Auf dem 40 m tiefen Teilgrundstück Feurigstraße 8-9

ist von der Straßenbegrenzungslinie aus gerechnet Wohnen allgemein zulässig. Für die in Rede stehenden Grundstücke ist die Bebauungstiefe auf 20 m begrenzt.
Baunutzungsplan: Gemäß dem Baunutzungsplan aus dem Jahre 1960 gilt die Baustufe V/0,3 (GRZ 0,3 und fünf zulässige Vollgeschosse)

Anlass und Erforderlichkeit:

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 7-52B ist die bezirkliche Zielsetzung zentrale Bereiche gemäß der gesamtstädtischen Zielsetzung (Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungsplan Zentren 3) zu sichern. Grundsätzlich soll die Ausweisung von Kerngebieten auf Gemischte Baufläche M 1 gemäß Flächennutzungsplan reduziert werden. Dies dient der Stärkung zentraler Bereiche. Grundstücke, die keine kerngebietstypischen Funktionen übernehmen bzw. übernehmen sollen, sollen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung bestandsorientiert festgesetzt werden.

Ziel des Bezirkes ist es, das Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz zu stärken. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob die Ausweisung von Kerngebieten mit ihrem zulässigen Nutzungsspektrum vor dem Hintergrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und Bebauung geeignet sind, das Ziel zu erreichen.

Aus den genannten Zielsetzungen ergab sich die Notwendigkeit, die vorhandene Nutzung sowie geltendes Planungsrecht entlang des Straßenzuges der Hauptstraße detailliert zu erfassen, zu dokumentieren und gegenüberzustellen. Das sich aus Widersprüchen zwischen Bestand, geltendem Recht und vorbereitender Bauleitplanung sowie den bezirklichen Zielen, u.a. auch zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen, ergebende Planerfordernis machte eine neue Überplanung der in Rede stehenden Grundstücke notwendig. Der Bebauungsplan 7-52B für Kerngebietsgrundstücke an der Hauptstraße / Kaiser-Wilhelm-Platz ist der zweite Bebauungsplan, der entlang der Bundesstraße 1 ins Verfahren genommen wird.

Ziel des Bebauungsplanes

- Bestandsorientierte Sicherung der Grundstücke bzgl. Art der baulichen Nutzung unter Beachtung der vorbereitenden Bauleitplanung, der bezirklichen Ziele (Stärkung des Stadtteilzentrums) sowie der dominierenden Wohnnutzung auf den Nachbargrundstücken.
- Für Kern- und Mischgebietsgrundstücke: städtebaulich sinnvolle Regelungen zu Vergnügungsstätten und Bordellen.

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu Straßenverkehrsflächen sind trotz oder gerade wegen offensichtlichen Widersprüchen zwischen Bestand (teilweise unter Denkmalschutz stehende) und geltendem Maß nicht erforderlich. Da auf allen Grundstücken der Bestand über der Zulässigkeit liegt, besteht kein Veränderungsdruck, der rechtlich zu steuern wäre. Soweit ein Grundstück nach Abriss neu bebaut werden soll, wäre zu prüfen, ob ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist. Derzeit sind das geltende Maß und die Bauweise ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu steuern.

Beschleunigtes Verfahren

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, die weniger als 20.000 m² beträgt. Darüber hinaus darf der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen, nicht vorbereiten oder begründen.

Der innerstädtische Bebauungsplan 7-52B erfüllt die o.g. Kriterien. Mit der angestrebten bestandsorientierten Gebietsausweisung in Verbindung mit der angestrebten Regelung bzgl. der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen im Plangebiet werden Maßnahmen der Innenentwicklung verfolgt. Eine Abwanderung oder Verdrängung der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzung aufgrund fehlender rechtlicher Zulässigkeit bzw. derzeit noch rechtlich zulässiger Nutzungskonflikte wird ausgeschlossen. Darüber hinaus wird durch gezielte Regelungen zu Vergnügungsstätten und Bordellen ein Trading-Down-Effekt, gerade vor dem Hintergrund einiger Leerstände im in Rede stehenden Gebiet vermieden. Dies wirkt sich positiv auf die im

Plangebiet vorhandene wirtschaftliche Struktur und die gesamtstädtische Bedeutung der Hauptstraße aus.

Die verfolgte rechtliche Anpassung des Plangebietes an heutige Nutzungsanforderungen, um vorhandene städtebauliche Strukturen zu sichern bzw. unerwünschte Nutzungen bzw. Nutzungskonflikte auszuschließen, ist eine sogenannte „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB.

Ein Maß der baulichen Nutzung soll nicht festgesetzt werden, folglich ist weder die Grundflächenzahl-Obergrenze noch eine potentielle Kumulation mit anderen § 13a-Bebauungsplänen gegeben. Es wurden bzw. werden keine Bebauungspläne in engerem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu den Bebauungsplänen aufgestellt, die sich hätten kumulierend gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auswirken können.

Der Bebauungsplan 7-52B wird darüber hinaus keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben über geltendes Recht hinaus begründen. Konkrete Vorhaben, deren Zulässigkeit durch den Bebauungsplan begründet werden soll, sind ebenfalls nicht gegeben.

Der Plan erfüllt somit die Voraussetzungen des § 13 a BauGB.

Auf eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht kann und soll verzichtet werden, da es sich im Plangebiet bereits überwiegend um dicht bebaute innerstädtische Grundstücke handelt. Alle Grundstücke sind nach geltendem Recht Baugrundstücke. Die zu sichernde Art der baulichen Nutzung soll den Bestand (Wohnen und gewerbliche Nutzungen) stärken und kerngebietstypische Nutzungen auf die zentrale Bereiche beschränken.

Unabhängig von einem Umweltbericht werden die Umweltbelange Gegenstand der Abwägung in der Begründung sein. Aufgrund der geplanten Änderungen wird mit einer leichten Verbesserung der planungsrechtlich zulässigen Umweltsituation gerechnet.

Mitteilungsverfahren

Mit Schreiben vom 14. September 2011 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanung gemäß § 5 AGBauGB über die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes informiert. Bedenken wurden keine vorgetragen. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Weiteres Vorgehen

Es ist geplant, den Beschluss im Amtsblatt von Berlin bekannt zu machen. Anschließend sollen die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt werden. Hierbei sollen zwei Alternativen (MK / Sondergebiet für Grundstück Hertie, MI/MK für das Eckgrundstück Hauptstraße/ Akazienstraße) vorgestellt werden. Auf diese frühzeitigen Beteiligungen soll nicht verzichtet werden, um eine breite Diskussion über die künftige Entwicklung im Rahmen der Gebietsausweisung über das stadtstrukturell bedeutende Stadtteilzentrum zu führen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Es werden keine erwartet.

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) 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,

2012

Bezirksbürgermeisterin

Bezirksstadträtin

Anlage zur BA-Vorlage 7-52B

