

**Vorlage  
zur Beschlussfassung**

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, dem .2017

1. Gegenstand der Vorlage: Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des **Bebauungsplans 7-87** für die Grundstücke Steinstraße 37-44, Bahnhofstraße 30-32 sowie eine nördlich angrenzende Teilfläche des Parkplatzes Steinstraße und südlich angrenzenden Teilflächen entlang der Bahnhofstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade.
2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Jörn Oltmann
3. Beschluss: Das Bezirksamt beschließt:
  - für die Grundstücke Steinstraße 37-44, Bahnhofstraße 30-32 sowie eine nördlich angrenzende Teilfläche des Parkplatzes Steinstraße und südlich angrenzenden Teilflächen entlang der Bahnhofstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade den **Bebauungsplan 7-87** aufzustellen und
  - die beiliegende Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme vorzulegen.
4. Begründung: Ist der Anlage zu entnehmen.
5. Rechtsgrundlage § 36 (2) BezVG
6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter Keine
7. Haushaltsmäßige/  
Personalwirtschaftliche Auswirkungen Keine
8. Nachhaltigkeit s. Anlage
9. Unterrichtung BVV Mitteilung zur Kenntnisnahme
10. Mitzeichnung Keine

## Musterblatt Auswirkungen von Bezirksamtbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen	positive Auswirkungen		negative Auswirkungen		Bemerkungen
		quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
1. Fläche			x			
2. Wasser	x					
3. Energie	x					
4. Abfall				x		
5. Verkehr				x		
6. Immissionen				x		
7. Einschränkung von Fauna und Flora		x	x	x	x	
8. Bildungsangebot		x	x			
9. Kulturangebot		x	x			
10. Freizeitangebot		x	x			
11. Partizipation in Entscheidungsprozessen	x					
12. Arbeitslosenquote		x	x			
13. Ausbildungsplätze		x	x			
14. Betriebsansiedlungen		x	x			
15. Wirtschaftl. Diversifizierung nach Branchen	x					
16. Demografischer Wandel		x	x			

Entsprechende Auswirkungen sind lediglich anzukreuzen

## DRUCKSACHEN

### DER BEZIRKSVERORDNETENVERSAMMLUNG TEMPELHOF-SCHÖNEBERG VON BERLIN - XX. WAHLPERIODE -

---

Lfd.-Nr.:

Drs.-Nr.:

#### MITTEILUNG - zur Kenntnisnahme -

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über die Aufstellung des **Bebauungsplans 7-87** für die Grundstücke Steinstraße 37-44, Bahnhofstraße 30-32 sowie eine nördlich angrenzende Teilfläche des Parkplatzes Steinstraße und südlich angrenzenden Teilflächen entlang der Bahnhofstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, für die Grundstücke Steinstraße 37-44, Bahnhofstraße 30-32 sowie eine nördlich angrenzende Teilfläche des Parkplatzes Steinstraße und südlich angrenzenden Teilflächen entlang der Bahnhofstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade den Bebauungsplan 7-87 aufzustellen.

#### **Begründung:**

##### **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 7-87 ist die durch einen privaten Investor geplante Entwicklung des Standorts der alten Mälzerei in Lichtenrade mit den umgebenden Flächen zu einem urbanen gemischt genutzten Quartier.

Das vorliegende Nutzungskonzept sieht auf dem Gelände eine überwiegende Wohnnutzung sowie Einzelhandelsnutzungen und Kleingewerbe vor. Das denkmalgeschützte Gebäude der alten Mälzerei soll zu einem „urbanen Anziehungspunkt“ mit kulturellen und gewerblichen Nutzungen wohnumfeldverträglich ausgebaut werden.

Diese angestrebte Entwicklung wäre unter Anwendung des derzeitigen Planungsrechts nicht genehmigungsfähig.

In Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg sollen Wohnbauflächen bereitgestellt und das Stadtteilzentrum Lichtenrade weiter entwickelt werden. Auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Gesamtkonzepts soll die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau von Wohnungen sowie gemischte untereinander verträgliche Nutzungsstrukturen aus Wohnen, Kultur, Gewerbe und Einzelhandel geschaffen werden.

<p>Abstimmungsergebnis:</p> <p>Zur Kenntnis genommen:</p>	<p>überwiesen:</p>
---	--------------------

## **2. Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-87 soll eine Fläche von ca. 2,5 ha umfassen.

Er wird begrenzt durch

- die Bahnhofstraße,
- die Dresdner Bahn,
- die Steinstraße und
- das Reihenhausneubaugebiet entlang der Nuthestraße.

Die nähere Umgebung ist im Westen geprägt durch die Anlagen der Deutschen Bahn (Dresdner Bahn, S-Bahnhof Lichtenrade). Im Osten, entlang der Steinstraße, befindet sich Geschosswohnungsbau, nordöstlich folgen Einfamilienhausgebiete. Im Süden grenzt die Bahnhofstraße mit dem Parkplatz Pfarrer-Lütkehaus-Platz an, gefolgt von der Salvatorkirche.

Das Plangebiet ist Teil des Stadtteilzentrums Lichtenrade und des Fördergebietes „Aktives Zentrum Lichtenrade“.

## **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation / Denkmalschutz**

### Bebauungsplan:

Das Plangebiet ist weitestgehend durch den festgesetzten Bebauungsplan XIII-31 überplant. Dieser Bebauungsplan setzt für den Standort der alten Mälzerei und die umgebenden Flächen ein beschränktes Arbeitsgebiet fest. Das südlich gelegene Haus Buhr ist als bebaubare Fläche für Wohnbauten und das bestehende Wohngebäude als bebaubare Fläche für Geschäftsbauten (Gaststätte) festgesetzt. Beide Gebäude befinden sich innerhalb einer festgesetzten privaten Grünfläche.

Im nördlichen Bereich ist das Plangebiet durch den festgesetzten Bebauungsplan 7-45 überplant. Dieser Bebauungsplan setzt für die Teilflächen innerhalb des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-87 ein Mischgebiet und eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkflächen" fest.

### Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), ist das Plangebiet als gemischte Baufläche M2 dargestellt.

Die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

### Denkmalschutz:

#### *Denkmalbereich (Ensemble) 09065336*

Bahnhofstraße 30-33A, S-Bahnhof Lichtenrade, Bahnhofsgebäude und Beamtenwohnhaus, Landhaus Lichtenrade mit Garten, Mälzerei der Schloßbrauerei Schöneberg

#### *Baudenkmal 09030117*

Steinstraße 41, Mälzerei der Schloßbrauerei Schöneberg, 1898 von Wilhelm Walther (D)

#### *Baudenkmal 09065337*

Bahnhofstraße 30-32, Landhaus Lichtenrade mit Garten, Wirtshaus der Schloßbrauerei Schöneberg mit Tanzsaal, 1893-94; Anbauten, 1899 von Zimmermeister Carl Haufe und Bautechniker Gustav Haufe

#### **4. Städtebauförderprogramm Aktive Zentren**

Mit dem Städtebauförderprogramm Aktive Zentren (AZ) werden seit 2008 wichtige Impulse zur wirtschaftlichen und stadtstrukturellen Stärkung ausgewählter Geschäftsstraßen gesetzt. Ziel ist, diese wichtigen Standorte als Mittelpunkte der Stadtteile zu schützen bzw. zu entwickeln. Dazu gehören der Erhalt der Lebensqualität, die soziale und ethnische Integration, die Absicherung des Zugangs zu Bildung, die Schaffung eines attraktiven öffentlichen Raums kombiniert mit weiteren Faktoren wie einer lebendigen Kultur.

Die Bahnhofsstraße als zentraler Wirtschaftsstandort und sozialer Begegnungsraum ist Teil des „Aktiven Zentrums Lichtenrade“ und damit nicht nur geographischer Mittelpunkt dieser weiträumig gefassten Fördergebietskulisse.

Innerhalb dieser Kulisse liegt auch der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 7-87.

#### **5. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel des Bebauungsplans 7-87 ist es, den Standort auf Grund seiner adäquaten Lage und Größe als neues Stadtquartier mit Wohnnutzungen, kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie Gewerbeflächen zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung dringend benötigtem zusätzlichen Wohnraums in Berlin geschaffen werden und zum anderen die vorhandenen Wohnnutzungen gesichert werden. Des Weiteren soll die Ansiedlung von sozialen und kulturellen Einrichtungen, vornehmlich im Bestandsgebäude der „Alten Mälzerei“ ermöglicht werden. Zudem sollen Versorgungseinrichtungen für das neue Stadtquartier und dem Ortsteil Lichtenrade dienende Gewerbebetriebe vorgesehen werden.

Der Bebauungsplan 7-87 soll hinsichtlich der Nutzungsart Festsetzungen treffen, die eine Mischung aus Wohnen, kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie Gewerbeflächen mit Einzelhandel planungsrechtlich sichern. Das Maß der baulichen Nutzung soll im Laufe des Verfahrens konkretisiert werden und sich städtebaulich verträglich an der umliegenden Bebauung orientieren. In der derzeitigen Planung liegt die GRZ bei unter 0,4 und die GFZ bei unter 1,6 bezogen auf die gesamte zu überplanende Fläche.

Ferner sind Freiräume mit Wegeverbindungen vorgesehen, die als Grünflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden sollen.

Geeignete Regelungen zur Vermeidung von Nutzungs- und Immissionskonflikten zwischen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Verkehr sind im weiteren Verfahren zu treffen. Der Denkmalschutz ist zu berücksichtigen. Die Abstimmung im Rahmen der Fördergebietskulisse „Aktives Zentrum Lindenrade“ ist zu gewährleisten.

Der zusätzliche Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist zu prüfen. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist aufgrund der zu erwartenden Geschossfläche für Wohnen (ca. 17.800m<sup>2</sup> bei derzeit geplanten 180 Wohnungen) anzuwenden.

#### **6. Haushaltmäßige Auswirkungen**

Der Bebauungsplan soll im Rahmen der Kostenübernahme durch den Grundstückseigentümer erarbeitet werden, so dass sämtliche Planungs- und Gutachterkosten abgedeckt sind. Dem Bezirk entstehen keine Kosten. Die hoheitlichen Aufgaben des Bezirks im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bleiben unberührt.

## **7. Mitteilungsverfahren**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) und die zuständige Senatsverwaltung (SenStadtWohn II C) wurden mit Schreiben vom 25.07.2017 über die Absicht unterrichtet, für den oben genannten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (Stellungnahme vom 11.08.2017) lässt sich zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Stellungnahme vom 28.08.2017) bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans.

Jedoch sind aus verkehrlicher Sicht dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB berührt: Nebenbahnbereiche der Bahnhofstraße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Bahnanlagen der S2 grenzen unmittelbar an und der Wiederaufbau der Dresdener Bahn wurde bei Unterführung der Bahnhofstraße in diesem Bereich planfestgestellt. Darüber hinaus sind dringende Gesamtinteressen gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 AGBauGB (Vorhaben, die die Zentrenstruktur des Flächennutzungsplans berühren) und mit der Schaffung von ca. 180 Wohneinheiten auch gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB berührt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind gegeben. Das Bebauungsplanverfahren ist nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchzuführen.

## **8. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 692)

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den .2017

-----  
 Angelika Schöttler  
 Bezirksbürgermeisterin

-----  
 Jörn Oltmann  
 Bezirksstadtrat

Geltungsbereich B-Plan 7-87



