

**Vorlage  
zur Beschlussfassung**

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, dem 17.04.2018

- |   |  |
|---|--|
| 1. Gegenstand der Vorlage:                                  | <b>Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE</b> für das Gelände zwischen Speyerer Straße, Martin-Luther-Straße und Barbarossastraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg  |
| 2. Berichterstatter:  | Bezirksstadtrat Jörn Oltmann   |
| 3. Beschluss:   | Das Bezirksamt beschließt: <ul style="list-style-type: none"><li>- für das Gelände zwischen Speyerer Straße, Martin-Luther-Straße und Barbarossastraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg den vorhabenbezogenen <b>Bebauungsplan 7-93 VE</b> aufzustellen und</li><li>- die beiliegende Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme vorzulegen.</li></ul> |
| 4. Begründung:  | Ist der Anlage zu entnehmen.   |
| 5. Rechtsgrundlage  | § 15 und § 36 Abs. 2 BezVG   |
| 6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter     | Keine  |
| 7. Haushaltsmäßige/<br>Personalwirtschaftliche Auswirkungen | Keine  |
| 8. Nachhaltigkeit   | Siehe Anlage Nachhaltigkeit  |
| 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                  |                       |            |                       |            |             |
| 9. Kulturangebot                                | 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                     | x          |                       |            |             |
| 16. Demografischer Wandel                       | 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE** für das Gelände zwischen Speyerer Straße, Martin-Luther-Straße und Barbarossastraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, für das Gelände zwischen Speyerer Straße, Martin-Luther-Straße und Barbarossastraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-93 VE aufzustellen.

Begründung:

**1. Anlass und Erforderlichkeit**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 7-93 VE ist die beabsichtigte Neustrukturierung des Geländes zwischen Speyerer Straße, Martin-Luther-Straße und Barbarossastraße. Der Eigentümer beabsichtigt die bestehende Wohnbebauung aus den 1960er Jahren mit mehreren Neubauten zu ergänzen. Es sollen Büro-, Einzelhandels- und Wohnnutzungen sowie wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Der Einzelhandel wird unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit geplant. Im Zuge der Neustrukturierung des Geländes sollen auch Flächen für soziale Projekte zur Verfügung gestellt werden. Die Verbesserung der Aufenthalts- und Freiraumqualität im Bereich Barbarossastraße und Speyerer Straße wird ebenfalls angestrebt. Das vorhandene Wohngebäude soll dabei unverändert in die neu geplante Bebauung integriert werden. In diesem Zusammenhang hat der Eigentümer einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt.

Gegenwärtig ist das Gelände mit einem achtgeschossigen Wohngebäude (Barbarossastraße 19/20) und mit einem eingeschossigen Gebäude an der Martin-Luther-Straße 50 und 48 (Pit Stop) bebaut. Der ca. 0,3ha große dreieckige Baublock entspricht dem städtebaulichen Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt der 50er und 60er Jahre des letzten Jahrhunderts.

Die Planung ist erforderlich, da nach dem geltenden Planungsrecht die angestrebte Neubebauung nicht genehmigungsfähig ist. Gegenwärtig wird das Planungsrecht durch den

Bebauungsplan XI-A aus dem Jahr 1971 sowie durch den Bebauungsplan XI-46 aus dem Jahr 1961 vorgegeben.

Durch Vorabstimmung mit dem Stadtplanungsamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg liegt ein Projekt zugrunde, das vom Grundstückseigentümer zügig realisiert werden soll.

## 2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Ortsteils Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg zwischen Martin-Luther-Straße, Speyerer Straße und Barbarossastraße. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans XI-46 und umfasst die Grundstücke Martin-Luther-Str. 48/50, Barbarossastraße 19-20 sowie Speyerer Straße 26-28 sowie die daran angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Martin-Luther-Straße, der Speyerer Straße sowie der Barbarossastraße bis zu deren Mitte.

Die Martin-Luther-Straße übernimmt im Straßengefüge Berlins eine übergeordnete Funktion. Die Speyerer Straße und die Barbarossastraße übernehmen im Straßengefüge Berlins hingegen keine übergeordnete Funktion.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. In unmittelbarer Entfernung verkehren mehrere Buslinien. Der ca. 600m entfernte Bahnhof Viktoria-Luise-Platz bietet Anschluss an die U-Bahn.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Der größte Flächenanteil entfällt dabei auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Das eigentliche Baugrundstück ist ca. 0,3 ha groß.

Das Plangebiet beinhaltet die folgenden Flurstücke

Flur 5, Gemarkung Schöneberg, Flurstücke 131, 132/1, 134, 135, 147/1 (tlw.) und 148/5 (tlw.)

Flur 10, Gemarkung Schöneberg, Flurstück 145 (tlw.)

Flur 11, Gemarkung Schöneberg, Flurstück 195 (tlw.)

## 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation / Denkmalschutz

### Flächennutzungsplan (FNP):

Im FNP 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 Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dargestellt. Die Martin-Luther-Straße wird als übergeordnete Verkehrsverbindung dargestellt. Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

### Bereichsentwicklungsplanung (BEP):

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gebiets „Schöneberg Nord“. Gemäß der am 25. Mai 2005 vom Bezirksamt beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung ist das Plangebiet Bestandteil eines Wohnen – W1 mit dem Symbol „Schule“.

Das Gebiet wird in der BEP (und im FNP) als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Gemäß AV FNP Berlin sind Bauflächen dann „als Wohnbauflächen dargestellt, wenn sie überwiegend für Wohnzwecke [...] genutzt werden beziehungsweise werden sollen“.

Trotz der geplanten vermehrten Unterbringung von Büro- und Gewerbeflächen bezogen auf das Plangebiet, ist der Flächenanteil bezogen auf die als W1 dargestellten Flächen sehr gering und die gewerbliche Nutzung liegt deutlich unter der Darstellungsschwelle.

Weiterhin geht von der Martin-Luther-Straße, als übergeordnete Verkehrsverbindung (gem. BEP als „übergeordnete und sonstige Hauptverkehrsstraße“), eine hohe Lärmbelastung aus, sodass eine Unterbringung von Büro- und Gewerbeflächen sinnvoll ist.

Unter Beteiligung des Schulamtes konnte festgestellt werden, dass in der BEP aus darstellungssystematischen Gründen das Symbol „Schule“ auf dem Barbarossadreieck abgebildet wurde. Dargestellt wird jedoch die nordwestlich liegende Jugendkunstschule Tempelhof-Schöneberg an der Martin-Luther-Straße 46.

#### Baunutzungsplan:

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S.742) i. V. m. den ff. Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958 weist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet, Baustufe V/3 aus.

#### Festgesetzte Bebauungspläne:

##### XI-46:

Der Bebauungsplan XI-46 setzt für das Gelände zwischen Speyerer Straße, Martin-Luther-Straße und Barbarossastraße im südlichen Bereich „Allgemeines Wohngebiet, 8 Vollgeschosse“ und für den nördlichen Bereich „Beschränktes Arbeitsgebiet, 1 Vollgeschoss mit der Zweckbestimmung Tankstelle“ fest.

##### XI A:

Der Bebauungsplan XI-46 und der Baunutzungsplan wurden durch den Bebauungsplan XI-A (am 09. Juli 1971 festgesetzt, GVBl. S. 1233) geändert, der die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung auf die BauNVO i.d.F. von 1968 umstellt. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie die Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen auf die BauNVO von 1968 umgestellt.

#### Bebauungspläne im Verfahren:

##### 7-37 Ba:

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 7-37 Ba.

Eine Geltungsbereichsreduzierung für diesen Bebauungsplan befindet sich in Vorbereitung und wird verfahrensbegleitend durchgeführt.

#### Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Landschaftsplans 7-L-3 „Schöneberg-Mitte“. Ziel des Landschaftsplans ist die Erhöhung des Vegetations- und Freiflächenbestands mit Hilfe der Festsetzung eines grundstücksbezogenen Biotopflächenfaktors (BFF). Für das Plangebiet wird ein Ziel-BFF zwischen 0,3 und 0,6 dargestellt.

#### Denkmalschutz:

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine ausgewiesenen Denkmäler. Unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich in der Martin-Luther-Straße 46 ein Baudenkmal (Feuerwache, Wohnhaus, 1905-06 von Paul Egeling (D)) (Objekt Nr. 09066623).

#### 4. Projekt- und Planinhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-93 VE soll hinsichtlich der Nutzungsart Festsetzungen treffen, die eine Mischung aus Wohnen sowie Büro- und Gewerbeflächen mit Einzelhandel planungsrechtlich sichern. Das Maß der baulichen Nutzung soll eine Höhenentwicklung von bis zu 12 Geschossen ermöglichen. In der derzeitigen Planung liegt die GRZ bei ca. 0,46 und die GFZ bei ca. 4,2.

Aus dem gegenwärtig vorliegenden städtebaulichen Entwurf leitet sich der Neubau von ca. 22 Wohnungen ab. Der im Plangebiet vorhandene Wohnungsbestand liegt bei ca. 30. Die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur (z. B. Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen) werden im weiteren Aufstellungsverfahren ermittelt und entsprechend bedient.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen im Teil des Bürogebäudes auch Flächen für dringend benötigte soziale Projekte geschaffen werden. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt diese zur Verfügung zu stellen. Ein erster Kontakt mit einem sozialen Träger wurde aufgenommen.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens einen qualifizierten Grün- und Freiflächenplan erarbeiten. Ziel ist unter anderem unter Einbeziehung des Straßen- und Grünflächenamtes die Verbesserung der Aufenthalts- und Freiraumqualität im Bereich der Barbarossastraße und der Speyerer Straße.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei der Neustrukturierung des Geländes handelt es sich um eine Nachverdichtung, die der Innenentwicklung dient. Die Grundfläche i. S. von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>; § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB steht der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen. Die Errichtung des geplanten Vorhabens ist nicht mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht verbunden. Da das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet (FFH- und SPA-Gebiet Grunewald) ca. 5,5 km entfernt ist, sind keine Auswirkungen auf Schutzgebiet i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB zu befürchten. Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sind nicht zu befürchten, das Plangebiet liegt außerhalb des Einflussbereichs von Störfallbetrieben.

#### 5. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Es werden keine erwartet.

#### 6. Mitteilungsverfahren

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) und die zuständige Senatsverwaltung (SenStadtWohn II C) wurden mit Schreiben vom 23.02.2018 über die Absicht unterrichtet, für den oben genannten Bereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (Stellungnahme vom 27.03.2018) lässt sich zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Stellungnahme vom 23.03.2018) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

## 7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 )
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)
- Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 692)

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 17.04.2018

---

Angelika Schöttler  
Bezirksbürgermeisterin

---

Jörn Oltmann  
Bezirksstadtrat

## Anlage zur MzK

**Geltungsbereich** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE für das Gelände zwischen Speyerer Straße, Martin-Luther-Straße und Barbarossastraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

