

**Vorlage  
zur Beschlussfassung**

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, dem 08.05.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des **Bebauungsplans 7-83** für die Grundstücke Innsbrucker Straße 14-15, Steinacher Straße 3/9, Sterzinger Straße 3-4, Meraner Straße 31/47A, Am Mühlberg 2/4, 7-13, eine Teilfläche des Grundstücks Badensche Straße 55, Innsbrucker Straße 12-13, Steinacher Straße 2/6, Am Mühlberg 5, die Grünfläche zwischen Meraner Straße und Am Mühlberg (Flurstück 67/12) sowie die Steinacher Straße, Am Mühlberg und Sterzingerstraße (teilweise) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg
2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Jörn Oltmann
3. Beschluss: Das Bezirksamt beschließt:
  - für die Grundstücke Innsbrucker Straße 14-15, Steinacher Straße 3/9, Sterzinger Straße 3-4, Meraner Straße 31/47A, Am Mühlberg 2/4, 7-13, eine Teilfläche des Grundstücks Badensche Straße 55, Innsbrucker Straße 12-13, Steinacher Straße 2/6, Am Mühlberg 5, die Grünfläche zwischen Meraner Straße und Am Mühlberg (Flurstück 67/12) sowie die Steinacher Straße, Am Mühlberg und Sterzingerstraße (teilweise) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg den Bebauungsplan 7-83 aufzustellen und
  - die beiliegende Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme vorzulegen.
4. Begründung: Ist der Anlage zu entnehmen.
5. Rechtsgrundlage § 15 und § 36 (2) BezVG
6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter Keine
7. Haushaltsmäßige/  
Personalwirtschaftliche Auswirkungen Anteilige und derzeit nicht bekannte Kosten für Planungs- und Gutachterleistungen
8. Nachhaltigkeit Siehe Anlage Nachhaltigkeit
9. Unterrichtung BVV Mitteilung zur Kenntnisnahme

10. Mitzeichnung

Keine

Jörn Oltmann  
Bezirksstadtrat

**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	x		
2. Wasser				x		
3. Energie				x		
4. Abfall				x		
5. Verkehr			x	x		
6. Immissionen				x		
7. Einschränkung von Fauna und Flora			x	x		
8. Bildungsangebot	x					
9. Kulturangebot			x			
10. Freizeitangebot			x			
11. Partizipation in Entscheidungsprozessen	x					
12. Arbeitslosenquote	x					
13. Ausbildungsplätze	x					
14. Betriebsansiedlungen	x					
15. Wirtschaftl. Diversifizierung nach Branchen	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 Bebauungsplans 7-83 für die Grundstücke Innsbrucker Straße 14-15, Steinacher Straße 3/9, Sterzinger Straße 3-4, Meraner Straße 31/47A, Am Mühlberg 2/4, 7-13, eine Teilfläche des Grundstücks Badensche Straße 55, Innsbrucker Straße 12-13, Steinacher Straße 2/6, Am Mühlberg 5, die Grünfläche zwischen Meraner Straße und Am Mühlberg (Flurstück 67/12) sowie die Steinacher Straße, Am Mühlberg und Sterzingerstraße (teilweise) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

### 1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der hohe Bedarf an Wohnraum in Berlin. Aufgrund des bereits sehr angespannten Wohnungsmarkts und des weiteren Bevölkerungswachstums müssen in Berlin bis 2030 insgesamt 194.000 neue Wohnungen gebaut werden. Dabei wird in Berlin ein besonderes Augenmerk auf die Innenentwicklung gelegt. Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum rücken verstärkt landeseigene Grundstücke in den Fokus.

Die Grundstücke im Geltungsbereich mit der Wohnsiedlung Am Mühlberg befinden sich zu einem Großteil im Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag. Die Siedlung basiert auf einem städtebaulichen Konzept der 1950er/60er Jahre, das eine aufgelockerte Bauweise mit großzügigen Grün- und Freiflächen vorsieht. Aufgrund ihrer sehr gut erschlossenen innerstädtischen Lage und der vergleichsweise geringen Dichte weist die Siedlung ein hohes Nachverdichtungspotenzial auf, das im Rahmen einer städtebaulichen Neukonzeption genutzt werden soll.

Vor diesem Hintergrund wurde die Siedlung bereits im Rahmen eines Workshop- und eines Gutachterverfahrens auf Nachverdichtungsmöglichkeiten untersucht und erste Entwicklungskonzepte für die Flächen im Eigentum der Gewobag erarbeitet. Im Nachgang wurden auch die umliegenden privaten Grundstücke untersucht. Um Nachverdichtungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu ermöglichen, bedarf es der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan keine weitere Bebauung zulässt.

### 2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schöneberg nahe der westlichen Grenze zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf unweit des Rathauses Schöneberg.

Es wird im Norden begrenzt durch die südlichen Grundstücksgrenzen der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Badenschen Straße (südlich des Gebäudes Badensche Straße 55 verläuft die Geltungsbereichsgrenze in östlicher Verlängerung der Grundstücks-

grenze Badensche Straße 54), im Osten durch die Innsbrucker Straße, im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße und im Westen durch die Meraner Straße. Das Plangebietsinnere wird von Osten durch die Steinacher Straße, von Süden durch die Sterzinger Straße und von Westen durch die u-förmig angelegte Straße Am Mühlenberg, die im mittleren Teil für den motorisierten Verkehr gesperrt ist, erschlossen. Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden.

Das Quartier wurde während des Zweiten Weltkrieges stark zerstört und ist im Plangebiet größtenteils mit Wohngebäuden im typischen 4- bis 6-geschossigen Zeilenbaustil der 1950er und 1960er Jahre wiederaufgebaut worden. An der Meraner Straße findet sich zusätzlich ein 12-geschossiges Wohngebäude mit nördlich angrenzendem eingeschossigem Entreegebäude. An der Straße Am Mühlenberg befindet sich im südlichen Abschnitt zudem ein in den 1980er Jahren ergänzter eingeschossiger Zweckbau in dem eine Seniorenfreizeitstätte untergebracht ist. Mit Ausnahme des Grundstücks der Seniorenfreizeitstätte und der Straßenverkehrsflächen, die sich im Eigentum des Landes Berlin befinden sowie zweier Grundstücke in Privateigentum (Meraner Straße 47, 47A und Innsbrucker Straße 14, 15) sind alle Grundstücke im Eigentum der Gewobag bzw. befinden sich aktuell im Einbringungsverfahren in das Vermögen der Gewobag.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 32.920 m<sup>2</sup>.

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

#### Bebauungspläne:

##### Bebauungsplan XI-61

Das Plangebiet liegt im Bereich des am 26. April 1962 festgesetzten Bebauungsplans XI-61. Er weist im Wesentlichen Baukörper mit der Gebietsausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ sowie eine öffentliche Grünfläche aus. Der Planungsstandort ist im Sinne der planungsrechtlichen Ausweisung bebaut. Somit lässt der aktuell gültige Bebauungsplan keine weiteren Neubauten zu. Eine Nachverdichtung ist nur im Rahmen eines neuen Bebauungsplanverfahrens möglich.

##### Bebauungsplan 7-37 Ba (im Verfahren)

Das Plangebiet liegt zu Teilen im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 7-37 Ba. Dieser leitet die durch Baunutzungsplan und Bebauungspläne festgesetzten Nutzungsarten auf die BauNVO'90 über. Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-83 wird verfahrensbegleitend aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-37 Ba herausgetrennt.

##### Bereichsentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gebiets Schöneberg Nord. Gemäß der am 25. Mai 2005 vom Bezirksamt beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung wird das Plangebiet überwiegend als Wohnen - W1 mit einer blockbezogenen Geschossflächenzahl von 1,5, 1,6, 2,0 und 2,5 dargestellt. Im Inneren wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt, südlich daran angrenzend auf der Fläche der Seniorenfreizeitstätte eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Senioren.

##### 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 Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dargestellt.

Die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

#### Landschaftsplan 7-L-3 Schöneberg-Mitte

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 7-L-3 Schöneberg-Mitte (GVBl vom 18.05.2013). Ziel des Landschaftsplans ist es, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes innerhalb dicht bebauter Gebiete durch Festsetzen eines Biotopflächenfaktors (BFF) zu minimieren. Für die Grundstücke des Plangebietes ist ein BFF-Wert von 0,6 festgesetzt.

#### Denkmalschutz:

Im Plangebiet selbst liegen keine denkmalgeschützten Gebäude. Nördlich direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Gebäude der Hochschule für Wirtschaft und Recht (Haus der Deutschen Brauwirtschaft, 1938/39, 09066377), westlich grenzt die als Gesamtanlage unter Denkmalschutz stehende Wohnanlage Am Stadtpark Schöneberg aus dem Jahr 1931 (09066457) an.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von in Berlin dringend benötigtem zusätzlichem Wohnraum geschaffen werden. Das formulierte Ziel des BVV-Beschlusses 1142/XIX einer durchgrünten offenen Siedlung, die belichtete und belüftete Wohnungen bietet soll nun umgesetzt werden, in dem im Rahmen der städtebaulichen Neukonzeption der Siedlung Am Mühlenberg in innerstädtischer Lage 130-150 Wohnungen geschaffen werden. Die Nachverdichtung soll für den Bestand verträglich sein, das aufgelockerte städtebauliche Leitbild der 1960er Jahre weiterentwickeln und sich an dem Erscheinungsbild des Bauensembles Am Mühlenberg orientieren ohne es zu überformen.

Die im Plangebiet vorhandene Seniorenfreizeitstätte soll zukünftig in einen Neubau der Gewobag integriert werden. Auf der dann freiwerdenden landeseigenen Fläche ist die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes vorgesehen.

Zur Konkretisierung der weiteren Planung werden Gutachten u.a. zu den Themenfeldern Verkehr (inkl. Mobilitätskonzept), Biotop-/Artenschutz, Verschattung/ Belichtung und Klima/ Luft erarbeitet.

Der Bebauungsplan 7-83 soll hinsichtlich der Nutzungsart Festsetzungen treffen, die eine den Bestand ergänzende Wohnnutzung samt Seniorenfreizeitstätte (WA) sowie innerhalb einer öffentlichen Grünfläche die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes planungsrechtlich ermöglichen.

Die Bedarfe an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind zu ermitteln. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist aufgrund der zu erwartenden Geschossfläche für Wohnen anzuwenden. Für Nachverdichtungsprojekte auf Grundstücken der Gewobag gilt die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit der sich die Gewobag dazu verpflichtet hat, bei Neubauprojekten mit Baubeginn ab 01. Juli 2017 grundsätzlich mindestens 50 % mietpreis- und belegungsgebunden an WBS-Berechtigte anzubieten.

#### **5. Haushaltmäßige Auswirkungen**

Die Gewobag beabsichtigt im Rahmen eines Kostenübernahmevertrags für die Planungs- und Gutachterkosten auf ihren Flächen aufzukommen. Der Bezirk trägt die anteilig verbleibenden Kosten.

## **6. Mitteilungsverfahren**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) und die zuständige Senatsverwaltung (SenStadtWohn II C) wurden mit Schreiben vom 08. März 2018 über die Absicht unterrichtet, für den oben genannten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (Stellungnahme vom 26. März 2018) lässt sich zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Stellungnahme vom 27. März 2018) bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans. Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für ca. 130-150 Wohnungen geschaffen, sodass dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen gem. § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB aufgrund der Eigenart berührt sind.

## **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 08.05.2018

-----  
Angelika Schöttler  
Bezirksbürgermeisterin

-----  
Jörn Oltmann  
Bezirksstadtrat

Geltungsbereich B-Plan 7-83

