

**Vorlage
zur Beschlussfassung**

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, den 14.05.2019

1. Gegenstand der Vorlage: **Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE für das Grundstück Rathausstraße/Ullsteinstraße und eine Teilfläche des Grundstücks Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf**
2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Jörn Oltmann
3. Beschluss: Das Bezirksamt beschließt
 1. für den oben genannten Bereich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellenund
 2. die beiliegende Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme vorzulegen.
4. Begründung: siehe Anlage
5. Rechtsgrundlage: § 15 und § 36 Abs. 2 BezVG
6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter: keine
7. haushaltsmäßige/
personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine
8. Nachhaltigkeit: siehe Anlage
9. Unterrichtung BVV: Mitteilung zur Kenntnisnahme
10. Mitzeichnung: keine

Jörn Oltmann
- Bezirksstadtrat -

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

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

**Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
7-97 VE für das Grundstück Rathausstraße/Ullsteinstraße und eine Teilfläche des
Grundstücks Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg,
Ortsteil Mariendorf**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am beschlossen, für das Grundstück Rathausstraße/Ullsteinstraße und eine Teilfläche des Grundstücks Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE aufzustellen.

Begründung:

1. Anlass und Erforderlichkeit

Dem Fachbereich Stadtplanung liegt auf Grundlage des am 9. September 2015 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellten Vorhabens ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB des Vorhabenträgers, der Baugenossenschaft IDEAL eG, vor. Diese plant die Neuerrichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit 50 Wohneinheiten, von denen fast alle barrierefrei gemäß § 50 BauO Bln sein werden, einer Tiefgarage mit 51 Stellplätzen (davon 28 als „Doppelparker“) sowie wohnverträglichen Nutzungen wie nicht störendem Gewerbe und einem Mitgliedertreff im Erdgeschoss. Alle Räumlichkeiten sollen schwellenlos erreichbar sein. Die 50 Wohneinheiten umfassen eine Bruttogeschossfläche Wohnen von 4.990 m², weshalb das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung hier nicht zur Anwendung kommt.

Da das wichtige Bauvorhaben zur Verbesserung der angespannten Wohnraumsituation aufgrund des rechtswirksamen Bebauungsplans XIII-43 planungsrechtlich derzeit nicht zulässig ist, liegt ein Planerfordernis vor. Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können insb. für die Nachverdichtung sogenannte „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird. Dies ist hier zutreffend. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE wird zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete. Außerdem trägt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-97 VE gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung.

2. Plangebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Mariendorf des Bezirks Tempelhof-Schöneberg nordwestlich des Kreuzungspunkts Rathaus-/Ullsteinstraße. Südwestlich befindet sich der Sportplatz der sportlichen Vereinigung „Blau-Weiß 1890“ e. V. Nordwestlich des im Eigentum der IDEAL eG befindlichen Grundstücks Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 verlaufen der Teltowkanal und die Grenze zum Ortsteil Tempelhof. Hier sind bereits fünf- bis siebengeschossige Bestandsgebäude vorhanden.

Der Geltungsbereich wird im Osten und Süden von den Verkehrsflächen der Rathaus- bzw. Ullsteinstraße begrenzt. Die Grenzen im Norden und Westen verlaufen über das Grundstück Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 in ausreichendem Abstand zu den Bestandsgebäuden.

Aktuell werden die Flächen überwiegend entsprechend des rechtswirksamen Bebauungsplans XIII-43 im Norden als nicht öffentlicher Parkplatz von den Angehörigen der IDEAL eG und im Süden als öffentlicher Parkplatz genutzt. Die Flächen sind weitgehend versiegelt und haben trotz einiger Bäume aufgrund ihrer Nutzung als Parkplatz und Stellfläche für Altglas- und Altkleidercontainer keine hohe städtebauliche Qualität.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Festgesetzte Bebauungspläne

Der Geltungsbereich ist Teil des rechtswirksamen Bebauungsplans XIII-43, der im südlichen Bereich „öffentlichen Parkplatz“ und im nördlichen Bereich „Einstellplatz für Pkw“ sowie nördlich und westlich daran anschließend „private Grünfläche“ festsetzt. Zudem ist der Geltungsbereich Teil des rechtswirksamen Bebauungsplans 7-37 Be, der die im Bebauungsplan XIII-43 festgesetzten Flächen für Wohnbauten als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990 festsetzt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019, S. 8), ist der Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt, südwestlich davon mit den Lagesymbolen „Sport“ und „Kleingarten“. Südöstlich des Geltungsbereichs wird „Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)“ dargestellt. Die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplans aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist derzeit nicht gegeben, weshalb eine Änderung erforderlich ist. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Da das hier aufgrund von Nachverdichtung der Fall ist, kann der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bereichsentwicklungsplanung

Die Fortschreibung der Bereichsentwicklungsplanung Tempelhof 2/3 (BA-Beschluss vom 22. März 1999) stellt den Geltungsbereich hinsichtlich Art der baulichen Nutzung als „Wohnen – W 2“ dar. An der nördlichen Grenze zum Teltowkanal ist ein wichtiger Fuß- und Radweg dargestellt.

4. Ziele und Zweck der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festsetzen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4.100 m², von denen sich ca. 2.900 m² im Eigentum der IDEAL eG befinden. Die ca. 2.000 m² umfassenden Grundflächen der Tiefgarage und des Wohngebäudes werden durch Baugrenzen, die dem Verlauf des Bauvorhabens folgen, festgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollen eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,85 erreicht werden.

Eine extensive Begrünung des Flachdachs ist vorgesehen. Aufgrund der geplanten Erdüberdeckung von 80 bis 100 cm wird über der Tiefgarage eine üppig ausgestattete Außenanlage hergestellt. Hier besteht neben der Integration der notwendigen Spielplatzfläche die Möglichkeit den Mieter_innen im Bereich der Terrasse einen Teil der Außenanlage als Mietergarten zur Verfügung zu stellen.

5. Mitteilungsverfahren

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) und die zuständige Senatsverwaltung (SenSW II C) wurden mit Schreiben vom 29. März 2019 gemäß § 5 AGBauGB über die Absicht unterrichtet, für den oben genannten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanung (Stellungnahme vom 16. April 2019) bestehen gegen die Planungsabsicht keine Bedenken

Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Stellungnahme vom 29. April 2019) bestehen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE keine Bedenken. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt vor. Aus verkehrlicher Sicht werden dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB berührt.

Aktuell ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist denkbar (siehe Ziffer 3).

Da derzeit eine Geschossfläche von unter 5.000 m² vorgesehen ist, ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht anzuwenden.

6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664) geändert worden ist
- Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 692), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 02.02.2018 (GVBl. S. 160)

Angelika Schöttler
- Bezirksbürgermeisterin -

Jörn Oltmann
- Bezirksstadtrat -

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 14.05.2019

Anlage 1

Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-97 VE (Rathausstraße/Ullsteinstraße)
Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

