

**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 7-98 VE für die Grundstücke Lichtenrader Damm 227/251 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade**
2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Jörn Oltmann
3. Beschluss: Das Bezirksamt beschließt
 1. für die oben genannten Grundstücke den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-98 VE 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 Nachhaltigkeit
9. Unterrichtung BVV: Mitteilung zur Kenntnisnahme
10. Mitzeichnung: keine

Jörn Oltmann
- Bezirksstadtrat -

Auswirkungen von Bezirksamtsbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21 (Anlage Nachhaltigkeit)

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		
6. Immissionen				X	X		
7. Einschränkung von Fauna und Flora					X	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						

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
7-98 VE für die Grundstücke Lichtenrader Damm 227/251 im Bezirk Tempelhof-
Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am beschlossen, für die Grundstücke Lichtenrader Damm 227/251 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-98 VE aufzustellen.

Begründung:

1. Anlass/Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-98 VE ist der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für ein Wohnbauvorhaben durch den Eigentümer der Grundstücke Lichtenrader Damm 229/241 und 243/251, vom 8. März 2019. Das im Eigentum der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG befindliche Grundstück Lichtenrader Damm 227 wird, da es die städtebauliche Ordnung erfordert, gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als Ergänzungsfläche ebenfalls Teil des Geltungsbereichs.

Bereits Anfang der 1990 Jahre wurde mit dem planreifen Bebauungsplan XIII-284a das Planungsziel Wohnungsbau für die in Rede stehenden Flächen verfolgt aber nicht festgesetzt. Im Fortgang wurde nach längerer Übergangsphase ein konkretes Wohnungsbauprojekt dem Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 11. November 2015 vorgestellt und mit Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-79VE vom 9. Februar 2016 für die Grundstücke Lichtenrader Damm 229/241 vorangetrieben. Da der damalige Eigentümer an der Fortführung des Verfahrens nicht mehr interessiert war, wurde aus Gründen der Rechtsklarheit das Bebauungsplanverfahren mit Beschluss vom 18. Juli 2017 eingestellt.

Der aktuelle Eigentümer und Vorhabenträger hat im sicheren Glauben der Wohnbauabsichten des Bezirkes die Grundstücke erworben und plant die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 140 bis 150 Wohneinheiten samt Pkw-Stellplätzen. Das Grundstück Lichtenrader Damm 227 soll als Fläche zum notwendigen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen. Das Vorhaben wurde im Vorfeld im Wesentlichen mit dem Bezirksamt abgestimmt und wird befürwortet, da es geeignet scheint der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets gerecht zu werden und einen wichtigen Beitrag zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraums zu leisten. Da das Bauvorhaben aufgrund des nun wieder geltenden festgesetzten Bebauungsplans XIII-120 planungsrechtlich derzeit nicht zulässig ist, liegt ein Planerfordernis vor (siehe 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation).

Anderweitige Planungsentscheidungen würden zu einer unbeabsichtigten Härte im Hinblick auf den Eigentümer und Vorhabenträger führen.

Bei diesem Vorhaben kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung, da die Bruttogeschossfläche Wohnen über 5.000 m² liegt. Die Grundzustimmung liegt bereits vor.

2. Plangebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lichtenrade des Bezirks Tempelhof-Schöneberg westlich des Dorfgebiets Alt-Lichtenrade und östlich des Lichtenrader Damms. Auf dessen westlicher Seite befindet sich ein großzügiger Sportplatz, der an die 60er-Jahre-Siedlung „John-Locke“ mit ihrer bis zu 18-geschossigen Wohnbebauung grenzt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt von den Verkehrsflächen der Marienfelder Straße im Norden und des Lichtenrader Damms im Westen sowie vornehmlich zweigeschossiger Bebauung des Dorfgebiets Alt-Lichtenrade im Osten und in Privateigentum befindlicher Brachfläche im Süden. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 16.000 m², davon knapp 10.000 m² im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche soll durch Baukörperausweisung erfolgen und umfasst eine Grundfläche inkl. Tiefgarage von ca. 4.800 m².

Auf den Grundstücken Lichtenrader Damm 229/241 befinden sich einige wenige baufällige Gebäude. Der Großteil des Geländes ist unversiegelt. Neben dichteren Laubbaumbeständen ist das Gebiet vorwiegend durch ruderalen Grasfuren mit Gehölzaufwuchs und einzelnen Bäumen geprägt. Die Flächen des Grundstücks Lichtenrader Damm 243/251 sind mit eingeschossigen, gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist Wiese bzw. Ödland.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Festgesetzte Bebauungspläne

Der Geltungsbereich ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XIII-120, festgesetzt am 18. Januar 1974, der diesen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ 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 „Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)“ dargestellt. Östlich daran schließt mit der Dorflage Alt-Lichtenrade „Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)“ an. Die bauliche Dichte des geplanten Vorhabens (siehe 4.) liegt über den Angaben des FNP.

Bereichsentwicklungsplanung

Die Fortschreibung der Bereichsentwicklungsplanung Tempelhof 2/3 (BA-Beschluss vom 22. März 1999) stellt den Geltungsbereich, bis auf das als Grünfläche gekennzeichnete Grundstück Lichtenrader Damm 227, als „Wohnen – W 3“ dar. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs wird ein wichtiger Fuß- und Radweg entsprechend des Verlaufs der mit Bebauungsplan XIII-120 festgesetzten „Straße 36“ dargestellt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung den Großteil des Geltungsbereichs aufgrund der Gebietsausprägung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festsetzen. Für das Grundstück Lichtenrader Damm 227 ist die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorgesehen, um zusätzlich auch hier im direkten Umfeld notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die beiden geplanten Baukörper umfassen drei Geschosse plus Staffelgeschoss und verlaufen – mit Ausnahme der hervortretenden Treppenhäuser – in einem Abstand von mindestens 4 m parallel zum Lichtenrader Damm. Die insgesamt drei Quergebäude werden nach Osten hin auf einer Länge von wenigen Metern auf drei und dahinter auf zwei Vollgeschosse abgetrept, um einen städtebaulichen Übergang zur Bebauung des Dorfgebiets zu schaffen. Die Geschossfläche der geplanten Wohneinheiten beträgt ca. 13.500m².

Auf den Grundstücken Lichtenrader Damm 229/241 befindet sich der erste Baukörper mit einer Grundfläche von 2.245 m², in dessen Erdgeschoss einzelne Gewerbeeinheiten geplant sind. Neben dem Baukörper ist hier eine Tiefgarage mit ca. 40-50 Stellplätzen für Pkw vorgesehen, die zusätzlich zum Baukörper eine Grundfläche von ca. 1.100 m² umfasst. Auf dem Grundstück Lichtenrader Damm 243/251 wird ein zweiter Baukörper mit einer Grundfläche von 1.493 m² errichtet. Zur Deckung der notwendigen Kita-Plätze sollen hier zwei Kindertagespflegestellen eingerichtet werden. Zusätzlich sind oberirdische Pkw-Stellplätze im Hof vorgesehen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollen derzeit durch die geplante Bebauung eine GRZ von nicht mehr als 0,4 ohne und 0,5 mit Tiefgarage sowie eine GFZ von nicht mehr als 1,4 erreicht werden.

Aufgrund der unmittelbaren Lage am Lichtenrader Damm ist mit erheblichen Lärmbelastungen im Vorhabengebiet zu rechnen. Diese werden im Laufe des Verfahrens gutachterlich ermittelt. Zum jetzigen Kenntnisstand wird anhand der vorliegenden Planungen davon ausgegangen, dass durch lärmrobusten Städtebau und im Bebauungsplan festzusetzende passive Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden können.

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 12. 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 7-98 VE keine Bedenken. Aus verkehrlicher Sicht werden dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB berührt. Aufgrund der Eigenart werden dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 Alt. 2 AGBauGB berührt. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist daher 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 7-98 VE (Lichtenrader Damm 227/251)
Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade

