

**Vorlage
zur Beschlussfassung**

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, dem 06.08.2019

1. Gegenstand der Vorlage: **Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-94 VE** für die Grundstücke Hildburghäuser Straße 17/19 A-C und Luckeweg 35/43, 38 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Luckeweg 31/33 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde
2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Jörn Oltmann
3. Beschluss: Das Bezirksamt beschließt:
 - für die Grundstücke Hildburghäuser Straße 17/19 A-C und Luckeweg 35/43, 38 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Luckeweg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-94 VE aufzustellen und
 - die beiliegende Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme vorzulegen.
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/ Personalwirtschaftliche Auswirkungen Keine
8. Nachhaltigkeit Siehe Anlage Nachhaltigkeit
9. Unterrichtung BVV Mitteilung zur Kenntnisnahme
10. Mitzeichnung Keine

Jörn O l t m a n n
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	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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-94 VE für die Grundstücke Hildburghäuser Straße 17/19 A-C und Luckeweg 35/43, 38 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Luckeweg 31/33 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am beschlossen, für die Grundstücke Hildburghäuser Straße 17/19 A-C und Luckeweg 35/43, 38 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Luckeweg 31/33 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-94 VE aufzustellen.

Begründung:

1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 7-94 VE ist die beabsichtigte Nachverdichtung und Neustrukturierung für Grundstücke Hildburghäuser Straße 17/19 A-C und Luckeweg 35/43, 38 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Luckeweg 31/33 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde.

In diesem Zusammenhang hat der Eigentümer einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt.

Der Eigentümer beabsichtigt die bestehende Wohnbebauung mit mehreren 6-8 geschossigen Neubauten zu ergänzen, wobei ein sanierungsbedürftiges Gebäude durch einem Neubau ersetzt werden soll. Es sollen Wohnnutzungen, darunter betreutes Wohnen und Gemeinschaftseinrichtungen, und eine Kita ermöglicht werden. Die Verbesserung der Aufenthalts- und Freiraumqualität sowie private Spielplätze werden ebenfalls angestrebt.

Die vorhandenen Wohngebäude sollen dabei unverändert, bis auf den Rückbau des Gebäudes Luckeweg 31/37, in die neu geplante Bebauung integriert werden.

Gegenwärtig ist der Geltungsbereich mit einem 4-geschossigen (Luckeweg 31/37), einem 6-geschossigen (Hildburghäuser Straße 17), zwei 8-geschossigen (Luckeweg 39/43 und Hildburghäuser Straße 19, 19a-c) und einem 14-geschossigen Gebäude (Luckeweg 38) bebaut.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, da nach dem geltenden Planungsrecht die angestrebte Neubebauung nicht genehmigungsfähig ist. Gegenwärtig wird das

Planungsrecht durch den Bebauungsplan XIII-104 aus dem Jahr 1968 sowie durch den Bebauungsplan XIII-156 aus dem Jahr 1973 vorgegeben.

2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Ortsteils Marienfelde im Bezirk Tempelhof-Schöneberg zwischen der Hildburghäuser Straße, dem Tirschenreuther Ring und dem Luckeweg.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-94 VE umfasst die Grundstücke Hildburghäuser Straße 17/19 A-C und Luckeweg 35/43, 38 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Luckeweg 31/33.

Die Hildburghäuser Straße übernimmt im Straßengefüge Berlins eine übergeordnete Funktion.

Der Tirschenreuther Ring und Luckeweg haben im Straßengefüge Berlins hingegen keine übergeordnete Funktion.

Das Plangebiet ist im Norden mit mehreren Buslinien an den ÖPNV angebunden. Mit diesen ist die nächstgelegene S-Bahnstation Buckower Chaussee erreichbar.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation / Denkmalschutz

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 das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt. Die Hildburghäuser Straße wird als übergeordnete Verkehrsverbindung dargestellt.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP):

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gebiets „Marienfelde“. Gemäß der am 25. Mai 2005 vom Bezirksamt beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung ist das Plangebiet Bestandteil der Kategorie Wohnen – W.

Das Gebiet wird in der BEP als Wohnbaufläche W2 dargestellt. Gemäß AV FNP Berlin sind Bauflächen dann „als Wohnbauflächen dargestellt, wenn sie überwiegend für Wohnzwecke [...] genutzt werden beziehungsweise werden sollen“.

Festgesetzte Bebauungspläne:

XIII-104:

Der Bebauungsplan XIII-104, der die Grundstücke Hildburghäuser Straße 9/25c (teilweise) umfasst, wurde am 26.04.1968 festgesetzt.

Die Bestandsgebäude (4 – 7 geschossig sowie ein 14-Geschosser) wurden entsprechend der Bebauungsplanfestsetzungen auf reinem Wohngebiet errichtet. Dazwischen befinden sich drei Flächen für Stellplätze, wobei in der Planergänzungsbestimmung weitere benötigte Stellplätze zulässig sind. Der Großteil der Fläche wurde als „nicht überbaubare Fläche der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzung“ festgesetzt.

XIII-156:

Der Bebauungsplan XIII-156 der eine Teilfläche des Geländes zwischen dem Luckeweg, der Ahrensdorfer Straße, der künftigen Straße 460 (heutige Ahrensdorfer Straße), dem Tirschenreuther Ring und der Straße 447 sowie für die künftige Straße 460 im Bezirk Tempelhof, Ortsteil Marienfelde umfasst, wurde am 10.08.1973 festgesetzt.

Die Bestandsgebäude (4 – 15 geschossig sowie ein Ensemble aus 1-2-Geschossern) wurden auf allgemeinem Wohngebiet errichtet. Im zentralen Bereich der Wohnbebauung befindet sich eine ausgewiesene Fläche für Stellplätze. Die restliche Fläche, die den Großteil ausmacht, wurde als „nicht überbaubare Fläche der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzung“ festgesetzt.

Landschaftsplan:

Kein im Verfahren befindlicher oder festgesetzter Landschaftsplan.

Denkmalschutz:

Keine Denkmale in näherer Umgebung.

4. Projekt- und Planinhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-94 VE soll hinsichtlich der Nutzungsart Festsetzungen treffen, die Wohnen planungsrechtlich sichern.

Das Maß der baulichen Nutzung soll eine Höhenentwicklung von 6 bis zu 8 Geschossen ermöglichen.

In der derzeitigen Planung liegen die GRZ bei ca. 0,25 und die GFZ bei ca. 1,8.

Aus dem gegenwärtig vorliegenden städtebaulichen Entwurf leitet sich der Neubau von 292 Wohnungen ab, wobei 48 Wohnungen des Grundstücks Luckewegs 31/37 rückgebaut werden.

Der derzeit im Plangebiet vorhandene Wohnungsbestand liegt bei 288 Wohneinheiten. Somit wären nach Umsetzung des Vorhabens ca. 532 Wohneinheiten im Planungsgebiet vorhanden.

Derzeit befinden sich 111 PKW-Stellplätze im Bestand. Durch den Neubau entfallen ca. 85 Stellplätze. Eine neu geplante Tiefgarage soll Platz für ca. 274 PKW- und 400 Fahrradstellplätze bereitstellen. Oberirdisch sollen ca. 200 weitere Fahrradstellplätze entstehen. Somit befinden sich nach Umsetzung des Vorhabens ca. 300 PKW-Stellplätze sowie ca. 600 Fahrradstellplätze im Planungsgebiet.

Da die Neubauplanungen die Geschossfläche Wohnen von 5.000 m² überschreiten, wird das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung angewandt.

Die vom Vorhabenträger unterschriebene Grundzustimmung zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung liegt vor.

Die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur (z. B. Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen) werden im weiteren Aufstellungsverfahren ermittelt und entsprechend bedient.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden.

5. Haushaltmäßige Auswirkungen

Es werden keine erwartet.

6. Mitteilungsverfahren

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) und die zuständige Senatsverwaltung (SenStadtWohn II C) wurden mit Schreiben vom 24.06.2019 über die Absicht unterrichtet, für den oben genannten Bereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (Stellungnahme vom 17.07.2019) lässt sich zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Stellungnahme vom 18.07.2019) bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

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 06.08.2019

Angelika Schöttler
Bezirksbürgermeisterin

Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat

Anlage zur MzK

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-94 VE für Grundstücke Hildburghäuser Straße 17/19 A-C und Luckeweg 35/43, 38 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Luckeweg 31/33 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde

