

**Vorlage
zur Beschlussfassung**

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, den 12.11.2019

1. Gegenstand der Vorlage: **Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 7-99 für die Grundstücke Mariendorfer Damm 222/290 und Hirzer Weg 45/109 (Trabrennbahn Mariendorf) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf**
2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Jörn Oltmann
3. Beschluss: Das Bezirksamt beschließt
 1. für den oben genannten Geltungsbereich den Bebauungsplan 7-99 aufzustellen
 - und
 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 -

Anlage 1 - Nachhaltigkeit: 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	
1. Fläche				X			
2. Wasser			X	X			
3. Energie	X						
4. Abfall	X						
5. Verkehr	X						
6. Immissionen	X						
7. Einschränkung von Fauna und Flora			X	X			
8. Bildungsangebot	X						
9. Kulturangebot			X	X			
10. Freizeitangebot			X	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.:

M I T T E I L U N G - zur Kenntnisnahme -

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über die

Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 7-99 für die Grundstücke Mariendorfer Damm 222/290 und Hirzer Weg 45/109 (Trabrennbahn Mariendorf) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am beschlossen, für **die Grundstücke Mariendorfer Damm 222/290 und Hirzer Weg 45/109 (Trabrennbahn Mariendorf) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf** den Bebauungsplan 7-99 aufzustellen.

Begründung:

1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-99 ist die planungsrechtliche Sicherung der Trabrennbahn Mariendorf als Sportfläche, da es sich um einen historisch bedeutsamen und sportlich herausragenden Nutzungsort handelt.

Das Plangebiet wird bisher § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich) zugeordnet. Der Entwicklungsdruck auf die Fläche ist in den letzten Jahren immer weiter angestiegen. Auf Ersuchen der BVV (Beschluss, Drucks. Nr. 0967/XX) soll die Trabrennbahn als Fläche für Sportanlagen dauerhaft mittels der Aufstellung eines Bebauungsplanes gesichert werden.

2. Plangebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Mariendorf des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Nördlich befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung der U Bahnhof Alt-Mariendorf (U-Bahnlinie 6) sowie direkt nördlich an das Plangebiet anschließend die Seniorenwohnanlage „Rosenhof Berlin-Mariendorf“. Östlich grenzt der Mariendorfer Damm als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) sowie ein Wohngebiet an. Südlich entwickeln sich ein Nahversorgungs- und Freizeitzentrum sowie eine kleinere Teilfläche als Wohngebiet. In westlicher Richtung grenzen eine Dauerkleingartenanlage, ein Wohngebiet sowie eine gewerblich genutzte Fläche an.

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Flurstück 267 der Flur 3, Gemarkung Mariendorf, mit einer Größe von ca. 18,8 ha. Das Flurstück befindet sich im privaten Besitz.

Das gesamte Grundstück der Trabrennbahn ist als Denkmalbereich (Gesamtanlage) mit der Beschreibung "Trabrennbahn mit Stallungen, Tribüne, 1911-12 von August Endell (D)" in die Berliner Denkmalliste eingetragen. Zum Denkmalbereich gehören zahlreiche bauliche Anlagen sowie die Grünanlagen und Freiflächen einschließlich Teichen, Bodenmodellierungen und

Vegetation. Von besonderer Bedeutung für den Denkmalwert und das Landschaftsbild sind die die Rennbahn rahmenden Baumreihen und Alleen.

Hinsichtlich Naturhaushalt und Umweltschutz ist die Trabrennbahn Mariendorf als zu erhaltende und entwickelnde Grünfläche innerhalb zusammenhängender Siedlungsflächen gewollt.

Das Gelände der Trabrennbahn gehört insbesondere zum Vorranggebiet für Klimaschutz, weitere Ziele sind Bodenschutz und Grundwasserneubildung

Für Erholung und Freiraumgestaltung wurde die Trabrennbahn Mariendorf als übergeordnete Einrichtung für die intensive Nutzung vorgesehen.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Festgesetzte Bebauungspläne/ Baunutzungsplan

Einfache oder qualifizierte Bebauungspläne (§ 30 BauGB) gibt es für das Areal nicht.

Der Baunutzungsplan weist das Gebiet als "Nichtbaugebiet" aus, das keine gemäß § 173 BBauG übergeleitete Festsetzung i.S.d. § 9 BauGB darstellt. Deshalb ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet bisher nach § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich) zu beurteilen.

Nördlich der Trabrennbahn Mariendorf gilt der festgesetzte Bebauungsplan XIII-296 „Rosenhof“, der ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ festsetzt sowie eine Baukörperausweisung vornimmt. Darüber hinaus sind Einzelhandel und Dienstleistungen zur Versorgung des SO sowie zugehörige Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Östlich der Trabrennbahn auf der gegenüberliegenden Seite des Mariendorfer Damms weist der Baunutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Baustufe II/3 (Geschoßzahl: II, GRZ: 0,3, GFZ: 0,6) sowie den „Christusfriedhof“ als Nichtbaugebiet aus, das ebenfalls keine gemäß § 173 BBauG übergeleitete Festsetzung i.S.d. § 9 BauGB darstellt.

Südlich der Trabrennbahn ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan XIII-VE 4 maßgebend, der auf einer kleineren westlich gelegenen Teilfläche ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, jedoch überwiegend ein Nahversorgungs- und Freizeitzentrum mit privater Erschließung über die „Stallgasse“.

Nordwestlich der Trabrennbahn gilt der Bebauungsplan XIII-188, der den Bereich zwischen Hirzerweg und Fritz-Werner-Straße als Gewerbegebiet (GRZ: 0,8/ GFZ: 1,6/ geschlossene Bauweise) mit einem 35,0 m tiefen Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festsetzt. Westlich und südwestlich weist der Baunutzungsplan ein gemischtes Gebiet der Baustufe II/2 (Geschoßzahl: II, GRZ: 0,2, GFZ: 0,4) und ein reines Arbeitsgebiet der Baustufe 6 (GRZ 0,6 / BMZ 8,4) aus.

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 mit dem Lagesymbol „Sport“ dargestellt.

Nördlich bis zur Kruckenbergstraße, im Bereich der Seniorenwohnanlage, schließt sich eine „Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5)“ und südlich, im Bereich des Nahversorgungs- und Freizeitzentrums mit untergeordneter Wohnnutzung, eine „gemischte Baufläche (M2)“ an.

Die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplans aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB wurde im Rahmen des Mitteilungsverfahrens gemäß § 5 AGBauGB festgestellt.

Bereichsentwicklungsplanung

Die Fortschreibung der Bereichsentwicklungsplanung Tempelhof 2/3 (BA-Beschluss vom 22. März 1999) stellt den Geltungsbereich hinsichtlich Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet mit hohem Grünanteil, Zweckbestimmung Trabrennbahn“ dar.

Die beiden Wasserflächen im Geltungsbereich sind als geschütztes Biotop nach § 30 a NatSchGBln und der Abschnitt zwischen Wilhelm-von-Siemens-Straße und Untertürkheimerstraße ist als wichtiger Fuß- und Radweg dargestellt.

4. Ziele und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan soll die Trabrennbahn Mariendorf als Fläche für Sportanlagen festsetzen, um deren Nutzung dauerhaft zu sichern. Es handelt sich somit um einen bestandssichernden Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 18,8 ha.

5. Mitteilungsverfahren

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) und die zuständige Senatsverwaltung (SenSW II C) wurden mit Schreiben vom 27.09.2019 gemäß § 5 AGBauGB über die Absicht unterrichtet, für den oben genannten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Seitens GL (Schreiben vom 15.10.2019) ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigte Festsetzung, die bestehende und als Denkmalbereich eingetragene Trabrennbahn Mariendorf als „Fläche für Sportanlagen“ dauerhaft zu sichern, ist hier grundsätzlich zulässig.

Seitens SenSW (E-Mail vom 23.10.2019) bestehen keine Bedenken gegen die Absicht den Bebauungsplan 7-99 aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren berührt dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB durch den Mariendorfer Damm. Dieser wird als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II eingestuft und stellt als Bestandteil der Bundesfernstraße B 96 eine übergeordnete Verkehrsanlage dar. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplans sind nicht berührt.

Sonstige städtebauliche Planungen werden nicht berührt.

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 12.11.2019