

Abteilung Stadtentwicklung und Bauen  
Stadtentwicklungsamt

31.08.2020  
Telefon: -2407

## Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, 8. September 2020

### 1 Gegenstand der Vorlage

Titel: Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77 VE für die Grundstücke Britzer Straße 10/12 (teilweise) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

### 2 Berichterstatter\_in

Jörn Oltmann

### 3 Beschluss

Das Bezirksamt beschließt:

- den auf Grundlage der Beanstandung der Rechtsprüfung gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB überarbeiteten und ergänzten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77 VE mit erstem Deckblatt vom 19.11.2019 und zweitem Deckblatt vom 28.08.2020 für die für die Grundstücke Britzer Straße 10/12 (teilweise) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf nebst Begründung inkl. Abwägung, Vorhabenplan inkl. zwei Deckblättern und Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag sowie
- den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77 VE mit erstem Deckblatt vom 19.11.2020 und zweitem Deckblatt vom 28.08.2020 gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung erneut anzuzeigen.

### 4 Begründung

Mit Schreiben vom 17.02.2020 wurde der im Anzeigeverfahren vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-77 VE von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beanstandet. Daher kann er noch nicht gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden. Die überarbeiteten und ergänzten Unterlagen sind daher vor Festsetzung erneut zur Anzeige vorzulegen.

Folgendes wurde beanstandet:

1. Der Lärmkonflikt (hier: Verkehrslärm) wurde unzureichend abgewogen.
  - a. Die Auswirkungen der Planung auf die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets (Britzer Str. 2/4, 6, 8) wurden nicht abgewogen.
  - b. Zur Konfliktbewältigung wurden passive Maßnahmen gewählt, ohne im Rahmen der Abwägung vorrangige Maßnahmen entsprechend der Prüfkaskade (Trennungs-grundsatz, aktive und städtebauliche Maßnahmen) zu prüfen.
  - c. Die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz (TF 10 bis 13) wurden unzutreffend bzw. unzureichend begründet.
2. Die Verkehrswerte wurden nicht hinreichend ermittelt. Der Verkehrsplanerische Beitrag (Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr, Stand: 10.11.2015) bezieht sich ausschließlich auf die Überlagerung von Bestands- und Neuverkehr auf Basis veralteter Daten aus den Jahren 2009 und 2010/2011. Die erforderliche Aktualisierung der Verkehrswerte hat gegebenenfalls Auswirkungen auf die Beurteilung des Verkehrslärms und die Bewältigung des Lärmkonflikts.

Darüber hinaus ist in Berlin üblicherweise die Verkehrsprognose heranzuziehen, die dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr zugrunde liegt. Der Prognosenullfall und Prognoseplanfall der verkehrlichen Entwicklung sollten für einen Prognosezeitpunkt, der 10 bis 15 Jahre in der Zukunft liegt, berücksichtigt werden. Wird von diesem Vorgehen abgewichen, ist dies plausibel zu begründen.

3. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung in Bezug auf die Fläche „Nahversorgung“ nur allgemein bestimmt. Die Art der baulichen Nutzung ist daher im Durchführungsvertrag mittels entsprechender Projektplanung im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB hinreichend zu konkretisieren (TF 1). Die vorliegende Projektplanung ist in Bezug auf die Gewerbeeinheit im 2. OG jedoch unbestimmt. Weder ist die Art des Gewerbes konkretisiert, noch ist eine räumliche Abgrenzung zu den benachbarten Kitaräumen ersichtlich.

Weiterhin ergingen Hinweise, die sich auf uneinheitliche Formulierungen, inhaltliche Widersprüche sowie den Inhalten des Durchführungsvertrages bezogen.

Zur Erlangung der Festsetzungsfähigkeit wurden die Punkte wie folgt behandelt:

Zu 1. Das Lärmgutachten wurde um eine ausführlichere Berechnung und Bewertung der schutzwürdigen benachbarten Nutzungen ergänzt (Ergänzung vom 15.05.2020) und die Planung dahingehend erneut abgewogen.

Bezüglich der Abwägung und der Festsetzung von Maßnahmen zur Konfliktbewältigung wurde die im gemeinsamen Lärmleitfaden der Senatsverwaltungen für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie Stadtentwicklung und Wohnen dargestellte Prüfkaskade (Trennungsgrundsatz, aktive und städtebauliche Maßnahmen) eingearbeitet und die Begründungen zu den getroffenen Festsetzungen überarbeitet und ergänzt.

Zu 2. Der Widerspruch der veralteten Verkehrszahlen konnte geklärt werden. Es existierte ein aktualisiertes Verkehrsgutachten (Stand 14.02.2019), in dem die geforderten Daten berücksichtigt wurden. Da sich gegenüber der alten Fassung die Verkehrszahlen verringert hatten, ist auf eine erneute Berechnung im Rahmen des Schallgutachtens verzichtet worden, da sich im Ergebnis eine geringfügig verringerte Belastung, aber keine Änderungen im Ergebnis der Abwägung ergeben hätte.

Zu 3. Die Angaben zur Nutzung im Gebiet „Nahversorgung“ wurden konkretisiert, bzw. die TF 1 auf das Teilgebiet „Nahversorgung“ umgestellt. Die Angaben im Durchführungsvertrag hinsichtlich der Nutzungen wurden ergänzt.

Die weiteren Hinweise wurden eingearbeitet und abgestimmt, sie sind in die Begründung sowie in das zweite Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen.

Siehe hierzu beiliegende Begründung (Anlage 1, S. 177ff).

## 5 Rechtsgrundlage

§ 36 Abs. 2 BezVG

## 6 Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

keine

## 7 Haushaltmäßige / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

## 8 Unterrichtung BVV

Nein

## 9 Mitzeichnung

keine

Oltmann  
Bezirksstadtrat

## Anlagen

Anlage 1: Begründungsentwurf zum Bebauungsplan 7-77 VE

Anlage 2: Verkleinerte Kopie des Bebauungsplanentwurfs und Vorhabenplan 7-77 VE  
(Zusammenzeichnung)

Anlage 3: Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag 7-77 V