

Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management

06.02.2023

Stadtentwicklungsamt

Apparat: 2318

Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am 14.02.2023

1. Gegenstand der Vorlage:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-85 VE für Teilflächen der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91 sowie (nach Erweiterung) eine Teilfläche des Steinhellenwegs im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

2. Berichterstatter_in:

Bezirksstadträtin Angelika Schöttler

3. Beschluss:

Das Bezirksamt beschließt,

1. die **Erweiterung des Geltungsbereiches** des in Aufstellung befindlichen **vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE** im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf um eine Teilfläche des Steinhellenwegs; der nunmehr geänderte Titel des B-Plans lautet: „**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-85 VE** für Teilflächen der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91 sowie (nach Erweiterung) eine Teilfläche des Steinhellenwegs im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf“,
2. die Bezirksverordnetenversammlung auf Basis der nachfolgenden Vorlage zur Kenntnisnahme hiervon zu informieren.

4. Begründung:

Ist der Anlage zu entnehmen.

5. Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 6 Abs. 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB), § 36 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

keine

7. Haushaltmäßige / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

8. Mitzeichnung

keine

Angelika Schöttler
Bezirksstadträtin

Anlage

Anlage 1 - Übersichtskarte des beabsichtigten Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE (Entwurf) mit Kennzeichnung des Erweiterungsbereiches

Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

- XXI. Wahlperiode -

Drucksache Nr. **XXX/XXI**

Vorlage zur Kenntnisnahme

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über die

Erweiterung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Die Bezirksverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 14.02.2023 beschlossen, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE zu erweitern. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr Teilflächen der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91 sowie eine Teilfläche des Steinhellenwegs.

Begründung

Anlass und Erforderlichkeit

Das Bezirksamt hat am 24.11.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE beschlossen. Ziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und die Umsetzung eines Bauvorhabens mit Wohnbebauung und ergänzenden sozialen Nutzungen, u.a. einer Kindertagesstätte.

Als Maß der baulichen Nutzung soll eine GRZ von ca. 0,23 (§ 19 Abs. 2 BauNVO, Gebäude) bzw. 0,45 (§ 19 Abs. 4 BauNVO, Gebäude, TGA, Erschließungsanlagen) und eine Geschossfläche von insg. 21.700 m² (entsprechend ca. GFZ 0,98) festgesetzt werden. Durch diese vergleichsweise niedrige bauliche Dichte soll die Erhaltung eines Großteils der vorhandenen geschützten Bäume ermöglicht werden.

Es sollen ca. 190 bis 220 Wohneinheiten errichtet werden; das Berliner Modell findet somit Anwendung, die entsprechenden Verpflichtungen der Vorhabenträgerin werden in einem begleitenden Durchführungsvertrag geregelt.

Anlass für die Erweiterung des Geltungsbereiches ist es, die verkehrliche Erschließung des Baugebietes planungsrechtlich zu sichern. Bei Aufstellungsbeschluss im November 2020 wurde ein Teil der Verkehrsfläche der Eisenacher Straße in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Von der Eisenacher Straße durch das denkmalgeschützte Portal des Dreifaltigkeitsfriedhofs und weiter über die vorhandene Lindenallee (zukünftig Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) soll die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer sowie Beauftragte der Friedhofsverwaltung erfolgen, eine allgemeine Zufahrt für Kfz zum zukünftigen Wohngebiet ist hier aber nicht möglich.

Diese muss vielmehr über den Steinhellenweg erfolgen. Ein Zufahrtsbereich mit ergänzenden Stellplätzen („St“) ist im nordöstlichen Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Dort bindet das Baugebiet an den Steinhellenweg an. Die Planungen zum Bau einer Zufahrt zum Baugrundstück und parallel daneben zur Grünfläche Schätzelberge (für das Grünflächenamt) werden zurzeit zwischen den Fachbereichen Grünflächen und Straßen sowie der Vorhabenträgerin abgestimmt. Eine flächenmäßige Erweiterung des vorhandenen Steinhellenwegs ist für die Sicherung der Zufahrten nicht erforderlich; bauliche Anpassungsmaßnahmen werden jedoch notwendig.

Die geplante verkehrliche Erschließung des Baugebietes über den Steinhellenweg soll nunmehr auch planungsrechtlich gesichert werden. Das nördliche Teilstück des Steinhellenwegs ist straßenrechtlich bereits gewidmet, planungsrechtlich jedoch noch nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies soll im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen.

Plangebiet und Erweiterungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Mariendorf des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Es grenzt an die öffentliche Parkanlage Schätzelberge (im Norden), allgemeines Wohngebiet (im Osten) und Friedhofsflächen (im Süden und im Westen) an. Das Plangebiet hat zurzeit eine Größe von ca. 2,7 ha.

Der Erweiterungsbereich ist eine Teilfläche des Steinhellenwegs (Flurstück 19/2 der Flur 620, Gemarkung Mariendorf); seine Größe beträgt ungefähr 195 m².

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets für Kfz soll zukünftig über den Steinhellenweg erfolgen. Ein Verkehrsgutachten für die Abschätzung des zu erwartenden Verkehrs sowie eine gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen für die vorhandene Wohnbebauung wurden 2022 vorgelegt. Die beabsichtigte Erschließung ist danach verkehrlich ausreichend leistungsfähig. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden voraussichtlich weit unterschritten. Die nicht verbindlichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden an einer Stelle leicht überschritten; besser geeignete Lösungsmöglichkeiten stehen für die Verkehrserschließung aber nicht zur Verfügung.

Eine Abstimmung der notwendigen Ein- und Ausfahrtradien (Schleppkurven) fand zwischen der Vorhabenträgerin bzw. ihrem beauftragten Straßenplaner sowie den Fachbereichen Straßen und Grün statt. Danach sind bauliche Maßnahmen und ggf. verkehrsordnerische Maßnahmen (bereichsweise Parkverbote) erforderlich, eine Vergrößerung der Straßenverkehrsfläche des Steinhellenwegs ist dagegen nicht erforderlich. Sämtliche Planungs- und Baumaßnahmen werden durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den Fachbereichen Straßen und Grün durchgeführt.

Planungsrechtliche Ausgangssituation des Erweiterungsbereiches

Derzeitiges Planungsrecht; Baunutzungsplan

Der Erweiterungsbereich ist eine im Bestand vorhandene Teilfläche des Steinhellenwegs, die bereits für den öffentlichen Verkehr gewidmet ist. Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) - BauO Bln 1958 - und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt, weist den Erweiterungsbereich (so wie die angrenzende Wohnbebauung) als „allgemeines Wohngebiet“ aus.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31) zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809) ist der Erweiterungsbereich als Wohnbaufläche W2 dargestellt.

Für die Flächen im bisherigen Geltungsbereich, die nicht aus den aktuellen Darstellungen des FNP entwickelbar sind, wird zurzeit das FNP-Änderungsverfahren 02-18 durchgeführt. Ziel ist die Darstellung von Wohnbaufläche W2 im Bereich des zukünftigen Baugebietes. Das Änderungsverfahren betrifft den Erweiterungsbereich nicht.

Ziel und Zweck der Erweiterung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-85 VE soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet, als öffentliche Verkehrsflächen, als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ sowie als öffentliche Grünflächen sichern.

Der Erweiterungsbereich soll als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden. Durch die Festsetzung der örtlichen Straßenverkehrsflächen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan qualifiziert i.S.d. § 30 BauGB sein.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-85 VE wird im Regelverfahren einschließlich Umweltbericht aufgestellt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die Planungs- und Baukosten sowie die Kosten des Grundstücksverkehrs werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Dadurch entstehen dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg keine zusätzlichen Kosten. Voraussetzung für die Erschließung des Plangebietes über den Steinhellenweg ist ein Grundstückstausch zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin. Zusätzlich zum Durchführungsvertrag, der die Durchführung des Bauvorhabens und die Übernahme von Infrastrukturfolgekosten gemäß Berliner Modell regelt, soll ein Grundstückstausch- und Erschließungsvertrag abgeschlossen werden, der entsprechende Regelungen enthält.

Mitteilungsverfahren

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Abt. GL 5) wurde gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages, die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) gemäß § 5 AGBauGB über die Absicht zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterrichtet.

Stellungnahme GL 5 vom 02.02.2023:

Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.

Stellungnahme SenSBW vom 16.01.2023:

Das Antwortschreiben vom 05.10.2020 hat weiterhin Bestand. → Hiernach bestehen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Bedenken; dringende Gesamtinteressen Berlins sind berührt; eine Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan ist erst nach dessen Änderung gegeben.

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 6 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB), §§ 15, 36 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz Berlin (BezVG)

Anlage

Anlage 1 - beabsichtigter Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE mit Kennzeichnung des Erweiterungsbereichs

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 14.02.2023

Jörn Oltmann
Bezirksbürgermeister

Angelika Schöttler
Bezirksstadträtin