



Ursprung: Mitteilung zur Kenntnisnahme, Bezirksamt

Beratungsfolge:

Datum *Gremium*

19.02.2020 Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Mitteilung zur Kenntnisnahme Bezirksamt

Drucks. Nr.:1562/XX

Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 7-95 für die Grundstücke Röblingstraße 90/162, Attilastraße 46-59 sowie die Flurstücke 127, 130, 133 und 135 der Flur 9 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplans 7-95 für die Grundstücke Röblingstraße 90/162, Attilastraße 46-59 sowie die Flurstücke 127, 130, 133 und 135 der Flur 9 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 11.02.2020 beschlossen für die Grundstücke Röblingstraße 90/162, Attilastraße 46-59 sowie die Flurstücke 127, 130, 133 und 135 der Flur 9 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof den Bebauungsplan 7-95 aufzustellen.

Begründung:

1. Anlass und Erforderlichkeit

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans 7-95. Geplant ist die Errichtung eines durch Wohnen und Gewerbe geprägten neuen integrierten Stadtquartiers.

Anlass für die geplante Aufstellung des Bebauungsplans 7-95 ist zum einen das hohe Wohnungsdefizit in Berlin bei gleichzeitig starker Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum, zum anderen die ebenfalls hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen.

2. Plangebiet

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-95 wird eine Fläche von ca. 14,5 ha umfassen. Das Plangebiet liegt direkt an der Grenze zum Nachbarbezirk Steglitz-Zehlendorf. Es wird begrenzt von der Röblingstraße im Osten, der Attilastraße im Süden sowie den Gleisanlagen der Berlin-Dresdener-Bahn im Westen und spitzt sich nach Norden hin zu. Das Gebiet wird somit über die Röblingstraße (örtliche Straßenverbindung) und die Attilastraße (übergeordnete Straßenverbindung) erschlossen. An das ÖPNV-Netz ist das Plangebiet über die S-Bahnhaltepriesterweg im Norden, sowie Attilastraße im Süden wie auch verschiedene Buslinien sehr gut angebunden.

Die derzeitige Nutzung ist überwiegend gewerblich geprägt -- entlang der Röblingstraße findet sich vereinzelt auch Wohn- bzw. aufgegebene Kleingartennutzung. Die ehemalige Vornutzung als „Güterbahnhof Mariendorf“ ist bspw. an den noch vorhandenen Lagerhallen zu erkennen.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen:

abgelehnt:

überwiesen:

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bebauungspläne:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des am 12. Juli 2005 (GVBl. S. 431) festgesetzten Bebauungsplans XIII-B1, der hinsichtlich der Art der Nutzung auf § 8 BauNVO 1990 überleitet. Der Bebauungsplan XIII-B1 vom 12. Juli 2005 mit Änderung vom 13. Juni 2006 (GVBl. S.481) wird durch den Bebauungsplan XIII-B1-1 (festgesetzt am 6. Mai 2014) folgendermaßen geändert:

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.

Das Planungsrecht im Bereich, auf dem sich momentan u.a. zwei Lagerhallen befinden sowie auf den unbebauten Flächen entlang der Röblingstraße richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch.

Baunutzungsplan:

Auf den bebauten Flächen entlang der Röblingstraße und Attilastraße richtet sich das geltende Planungsrecht nach den Vorgaben des Baunutzungsplanes, Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S.742) i. V. m. den ff. Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958 (beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe III/3).

Flächennutzungsplan (FNP):

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 31. Oktober 2019 (ABl. S. 7148), ist das Plangebiet im nördlichen Teil entlang der Röblingstraße straßenbegleitend in einer Tiefe von ca. 40 m als Grünfläche dargestellt. Entlang der Berlin-Dresdener-Eisenbahn stellt der Flächennutzungsplan einen Streifen von ca. 60 m Tiefe als Bahnfläche dar. Der mittige sowie südliche Teil des Geltungsbereichs ist als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplans 7-95 aus dem FNP ist derzeit nicht gegeben. Beabsichtigt ist die Änderung der Darstellung im Parallelverfahren.

Bereichsentwicklungsplan:

Im Bereichsentwicklungsplan Tempelhof 1 (Beschluss des Bezirksamts Tempelhof von Berlin: 22. März 1999) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Röblingstraße als Mischgebiet dargestellt. Die restliche Teilfläche ist größtenteils als Gewerbegebiet, eine kleinere Teilfläche entlang der Attilastraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten dargestellt. In das Gewerbegebiet ragen von Norden zwei als Güterbahnfläche dargestellte Flächen hinein. Ein wichtiger Fuß- und Radweg ist von Nord nach Süd mittig im Gebiet dargestellt. Die Grünfläche sowie das Mischgebiet sind als FNP-Dissensfläche D gekennzeichnet.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft

Das Plangebiet ist im StEP Wirtschaft (beschlossen vom Berliner Senat am 30. April 2019) als gewerbliche Baufläche des FNP dargestellt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes 7-95 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines neuen gemischt genutzten Stadtquartiers.

Im nördlichen Bereich ist bis circa auf Höhe des Marienhöher Wegs überwiegend Wohnnutzung (ca. 700 Wohneinheiten) vorgesehen. Hier ist ebenfalls die Errichtung einer Modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) mit 300 Plätzen geplant.

Für die im nördlichen Teilbereich entfallenden gewerblichen Flächen wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Diese sieht zur Kompensation die Qualifizierung von 58.000 m² gewerblich genutzter Fläche im südlichen Teilbereich vor. Hierfür sollen gewerbliche Nutzungen im Sinne einer funktionalen Mischung in mehrgeschossigen Gebäuden untergebracht werden. Als Besonderheit ist hier die Errichtung eines Handwerkerhauses geplant. Das Vorhaben ist mit der bezirklichen Wirtschaftsförderung abgestimmt und wurde der Staatssekretärin für Wirtschaft, Energie und Betriebe in einem persönlichen Gespräch am 09.10.2019 mit der Bezirksbürgermeisterin und dem Stadtrat für Stadtentwicklung und Bauen vorgestellt.

Das konkretisierende städtebauliche Konzept befindet sich derzeit in Erarbeitung.

Hinsichtlich der Nutzungsart sollen für den südlichen Teilbereich Festsetzungen in Richtung Gewerbegebiet und für den nördlichen Teilbereich Festsetzungen in Richtung Mischgebiet getroffen werden, wobei beabsichtigt ist, entlang der Röblingstraße auch im nördlichen Teilbereich Flächen für gewerbliche Nutzung festzusetzen.

Aufgrund der zu erwartenden Bruttogeschossfläche Wohnen wird das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Anwendung finden.

5. Haushaltmäßige Auswirkungen

Der Bebauungsplan soll im Rahmen der Kostenübernahme durch den Projektträger erarbeitet werden, so dass sämtliche Planungs- und Gutachterkosten abgedeckt sind. Die hoheitlichen Aufgaben des Bezirks im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bleiben unberührt.

6. Mitteilungsverfahren

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) und die zuständige Senatsverwaltung (SenStadtWohn II C) wurden mit Schreiben vom 08.11.2019 über die Absicht unterrichtet, für den oben genannten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (Stellungnahme vom 29.11.2019) lässt sich zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Stellungnahme vom 18.12.2019) besteht im Rahmen des laufenden FNP-Änderungsverfahrens sowie in Bezug auf den StEP Wirtschaft 2030 weiterer Abstimmungsbedarf. So solle ein breiterer Streifen auch nördlich über die gedachte Verlängerung des Marienhöher Weges hinaus, als Darstellung Gewerbliche Baufläche beibehalten werden.

In der vorausgegangenen Abstimmungsrunde (s.o. Wirtschaftsverwaltung) wurde ein städtebaulicher Weg aufgezeigt und vereinbart, der die derzeit vorgesehene Festsetzung eines Mischgebiets nördlich des Marienhöher Weges vorsieht. Innerhalb dieser Festsetzung ist auch gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Belange des FNP werden somit im Grundsatz hinsichtlich einer gewünschten gewerblichen Nutzung berücksichtigt (Einzelfall) und im weiteren Verfahrensverlauf in Abstimmung (FNP-Änderung) berücksichtigt.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage an übergeordneten Verkehrsanlagen und der Eigenart und Größe dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 Nrn. 2 und 5 AGBauGB berührt sind. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung seien gegeben.

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)

8. Anlagen:

- Geltungsbereich

Berlin, den 11.02.2020

Frau Schöttler, Angelika
Bezirksamt

Herr Oltmann, Jörn