



## Drucksache - 1847/XVIII

**Betreff:** Planreife gem. § 33 Abs. 1 BauGB für die drei Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 7-29 vom [16.04.2009](#) mit Deckblatt vom [12.06.2009](#) und [16.09.2010](#) für die Grundstücke Torgauer Str. 12-15, Tempelhofer Weg 64 und Teilflächen der Torgauer Str., des Tempelhofer Weges u. der Grundstücke Torgauer Str. 16-21, Tempelhofer Weg 5-9, 63, 65-68 u. Sachsendamm 87-88 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

[DRS](#) [Vorlage](#) 

[DRS](#) [Vorlage](#) 

**Anlagen:**

[Vorlage zur Beschlussfassung](#)   
[7-29 Planreife - Anlage](#)

**Status:** öffentlich

**Ursprung**

**aktuell**

**Initiator:** Bezirksamt


Bezirksamt

**Verfasser:** Herr Krömer, Bernd

Band, Ekkehard

**Drucksache-** Vorlage zur Beschlussfassung Vorlage zur Beschlussfassung

**Art:**

**Beratungsfolge:** Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin Entscheidung  
[18.05.2011](#)  [54. öffentliche Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin](#)

Das Bezirksamt bittet,

mit beiliegender Bezirksamtsvorlage – zur Beschlussfassung – vom [05.2011](#) die Planreife gemäß § 33 Absatz 1 für den Neubau von zwei Bürogebäuden sowie von einem Bürogebäude mit Penthousewohnung auf einer Teilflächen des Grundstücks Torgauer Straße 12-15 (Baufelder **6**, **8** und **15a**) im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfs zu beschließen.

### **Begründung**

Im Vorgriff auf die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-29 soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 7-29 die Zulässigkeit von drei Neubauvorhaben gemäß § 33 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht werden (siehe Übersichtsplan).

Ein Vorhaben ist während der Planaufstellung zulässig, wenn die Voraussetzungen nach § 33 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 BauGB erfüllt sind:

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs.2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und

4. die Erschließung gesichert ist.

Dieses trifft wie folgt zu:

#### Zu Nr. 1.:

Der Bebauungsplanentwurf 7-29 hat das Verfahren zu seiner Aufstellung bis einschließlich der Trägerbeteiligungen nach § 4 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 und 3 BauGB ordnungsgemäß durchlaufen:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 7-29 wurde am **22.01.2008** gefasst.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom 27.03. bis **25.04.2008** sowie gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom **06.04.2009** bis **15.05.2009** beteiligt. Die eingegangenen Anregungen fanden nach Abwägung gegeneinander und untereinander Eingang in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 7-29 wurde gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 27.04. bis einschließlich **27.05.2009** durchgeführt. Der Termin ist am **17.04.2009** im Amtsblatt Berlin auf Seite 1010 fristgerecht bekannt gemacht worden.

Die Prüfung der Anregungen ist abgeschlossen und die Abwägungsergebnisse wurden von der Bezirksverordneten-versammlung am **15.07.2009** beschlossen.

Aufgrund der Beanstandungen und Hinweisen, die im Zusammenhang mit dem Anzeigeverfahren durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfolgten, wurde der Bebauungsplanentwurf mit Deckblatt vom **12.06.2009** und **16.09.2010** und die überarbeitete Begründung den Verfahrensbeteiligten bzw. berührten Behörden mit Schreiben vom **16.09.2010** gemäß § 4a Absatz. 3 Satz 4 BauGB zur erneuten Stellungnahme vorgelegt.

Die BVV hat das Abwägungsergebnis der erneuten Beteiligung sowie den Entwurf des Bebauungsplans 7-29 nebst der überarbeiteten Begründung - vorbehaltlich der Freistellung aus der eisenbahn-rechtlichen Planfeststellung - am **16.03.2011** beschlossen.

#### Zu Nr. 2.:

Ein Vorhaben kann gemäß § 33 Abs. 1 BauGB nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zugelassen werden, wenn die „materielle Planreife“ vorliegt, d.h. die Planungsarbeiten einen Stand erreicht haben, der die Annahme rechtfertigt, dass ein Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht.

Für die drei Einzelbauvorhaben (Haus **6**, **8** und **15a**) im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 7-29 liegen Bauanträge vor.

#### Haus 6, Bürogebäude mit Tiefgarage

- Hinsichtlich der Art der Nutzung entspricht das Vorhaben der Gebietsausweisung. Die geplanten Nutzungsarten lt. vorgelegtem Nutzungskonzept sind im Kerngebiet gem. § 7 BauNVO 1990 allgemein zulässig:

EG: Gastronomieeinheit, Konferenzraum, Lager- und Archivflächen sowie eine noch nicht näher bezeichnete Mieteinheit mit einer Größe von 83,0m<sup>2</sup> (Die Nutzung ist vor Inbetriebnahme durch gesonderten Antrag zu verifizieren), 1.-7.

OG: Büronutzung

- Der geplante Baukörper befindet sich innerhalb der durch Baugrenzen markierten bebaubaren Fläche.

- Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) von 12.000 m<sup>2</sup> wird eingehalten (erreichte GF = 11.904,53 m<sup>2</sup>).
- Die max. zul. Gebäudehöhen von OK 71,00 m über NHN in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 6 für Dachaufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge mit einer maximalen Höhe von 73,50 m über NHN, werden eingehalten.
- Die für die geplanten Dachaufbauten vorgesehene Grundfläche von insgesamt 382 m<sup>2</sup> beträgt ca. 19,84 % der Grundfläche des Baukörpers (1.516,38 m<sup>2</sup>) und damit weniger als die lt. Textlicher Festsetzung Nr. 4 zulässigen 20 %.
- Der textlichen Festsetzung Nr. 4 bzw. 6 entsprechend treten die Dachaufbauten in einem Winkel von weniger als 45° von den Gebäudekanten zurück.

### Haus 8. Bürogebäude mit Penthousewohnung und Tiefgarage

- Hinsichtlich der Art der Nutzung entspricht das Vorhaben der Gebietsausweisung. Die geplanten Nutzungsarten lt. vorgelegtem Nutzungskonzept sind im Kerngebiet gem. § 7 BauNVO 1990 allgemein zulässig:
- EG: Gastronomieeinheit und Büro- bzw. Gewerbefläche, 1.-7. OG: Büronutzung, 8. OG: Penthousewohnung für einen Eufef AG Hauptaktionär (gem. §7(2)6 BauNVO'90)
- Der geplante elyptische Baukörper befindet sich innerhalb der durch Baugrenzen markierten bebaubaren Fläche.
- Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) von 7.000 m<sup>2</sup> wird eingehalten (erreichte GF = 5.983,11 m<sup>2</sup>).
- Die max. zul. Gebäudehöhen von OK 74,50 m über NHN in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 6 für Dachaufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge mit einer maximalen Höhe von 77,00 m über NHN, werden eingehalten. (geplant OK 73,36 bzw. 76,96 inkl. Technik)
- Die für die geplanten Dachaufbauten vorgesehene Grundfläche von insgesamt 119,17 m<sup>2</sup> beträgt ca. 17,93 % der Grundfläche des Baukörpers (664,79 m<sup>2</sup>) und damit weniger als die lt. textlicher Festsetzung Nr. 4 zulässigen 20 %.
- Der textlichen Festsetzung Nr. 4 bzw. 6 entsprechend treten die Dachaufbauten in einem Winkel von weniger als 45° von den Gebäudekanten zurück.

### Haus 15a Bürogebäude mit Tiefgarage

- Hinsichtlich der Art der Nutzung entspricht das Vorhaben der Gebietsausweisung. Die geplanten Nutzungsarten lt. vorgelegtem Nutzungskonzept sind im Kerngebiet gem. § 7 BauNVO 1990 allgemein zulässig:
- EG: Gastronomieeinheit und Büroflächenflächen, 1.-14. OG: Büronutzung
- Der geplante Baukörper befindet sich innerhalb der durch Baugrenzen markierten bebaubaren Fläche.
- Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) von 25.050 m<sup>2</sup> für die betr.

Baufelder wird eingehalten, da nur ein Teil der in Rede stehenden Fläche von dem Antragsvorhaben berührt ist. (erreichte GF = 12.896,38 m<sup>2</sup>).

- Die max. zul. Gebäudehöhen von OK 96,50 m über NHN in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 6 für Dachaufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge mit einer maximalen Höhe von 99,00 m über NHN, werden eingehalten. (geplant OK 95,05 bzw. 98,90 inkl. Technik)

- Die für die geplanten Dachaufbauten vorgesehene Grundfläche von insgesamt 164 m<sup>2</sup> beträgt ca. 18,69 % der Grundfläche des Baukörpers (877,45 m<sup>2</sup>) und damit weniger als die lt. textlicher Festsetzung Nr. 4 zulässigen 20 %.

- Der textlichen Festsetzung Nr. 4 bzw. 6 entsprechend treten die Dachaufbauten in einem Winkel von weniger als 45° von den Gebäudekanten zurück.

Zusammenfassend hat die Prüfung der eingereichten Bauantragsunterlagen zu den drei Bauvorhaben Haus **6**, **8** und **15a** ergeben, dass sie den in Aussicht genommenen Festsetzungen entsprechen und damit die Voraussetzung für die Zulässigkeit gem. § 33 Absatz 1 BauGB – Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Bebauungsplanentwurf – gegeben ist.

#### Zu Nr. 3.:

Der Antragsteller hat die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans 7-29 für sich und seinen Rechtsnachfolger schriftlich am [04.08.2009](#) anerkannt.

#### Zu Nr. 4.:

Für die Erschließung des künftigen Kerngebietes auf dem ehemaligen GASAG-Gelände ist eine neue Erschließungsstraße geplant, die vom Süden her eine Verbindung zwischen dem Sachsendamm und dem Tempelhofer Weg sowie der Torgauer Straße herstellt.

Bis zur Herstellung dieser neuen Planstraße ist für die Realisierung von kurz- bis mittelfristigen Bauvorhaben durch ein Verkehrsgutachten vom November 2009 (mit Vertiefung vom November 2010) nachgewiesen worden, dass die Erschließung über die Torgauer Straße für Neubauvorhaben bis zu einer Bruttogeschossfläche von maximal 46.400 m<sup>2</sup> (= ca. ein Viertel des Gesamtbauvolumens) gesichert ist. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat bestätigt, dass aus übergeordneter verkehrlicher Sicht diesbezüglich keine Bedenken bestehen und die dringenden Gesamtinteressen Berlins somit nicht berührt sind.

Die erreichte Bruttogeschossfläche liegt mit dem bereits genehmigten Neubauvorhaben (Haus **7**) zzgl. der vorliegenden Anträge für

- Haus **6** mit 11.905 m<sup>2</sup>
- Haus **8** mit 5.983 m<sup>2</sup> und
- Haus **15a** mit 12.896 m<sup>2</sup>

bei insgesamt 45.796 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung des abzureißenden Bestandsgebäudes im Bereich der Baufelder 6 und 7 (ca. 3.130 m<sup>2</sup>) und der genehmigten temporären Gebäude (Kuppelzelt, Containerbauten) wird eine Bruttogeschossfläche von 46.289 m<sup>2</sup> erreicht. Die gutachterlich nachgewiesene Grenze der Leistungsfähigkeit der Torgauer Straße wird somit eingehalten.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des

Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S: 3018)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 14. Dezember 2005 (GVBl. 2006 S. 2), zuletzt geändert durch Artikel I Zehntes ÄndG vom 24.02.2011 (GVBl. S. 58)

## Anlagen

Übersichtsplan

---

### Legende

<b>AN</b> Anwesenheitsliste	<b>AU</b> Ausschuss	<b>BES</b> Beschlüsse
<b>BVV</b> Bezirksverordnetenversammlung	<b>DLE</b> Drucksachen-Lebenslauf	<b>DRS</b> Drucksache
<b>FR</b> Fraktion	<b>KP</b> Kommunalpolitiker	<b>NAZ</b> Niederschrift-Auszug
<b>NIE</b> Niederschrift	<b>REA</b> Realisierung	<b>TO</b> Tagesordnung

© BA Tempelhof-Schöneberg

Kontakt

 Druckversion  Seite versenden  Seitenanfang