



Drucksache - 1729/XVIII


Betreff: Entwurf des Bebauungsplans 7-29 vom 16.04.2009 mit Deckblatt vom 12.06.2009 und 16.09.2010 für die Grundstücke Torgauer Straße 12-15, Tempelhofer Weg 64 und Teilflächen der Torgauer Straße, des Tempelhofer Weges und der Grundstücke Torgauer Straße 16-21, Tempelhofer Weg 5-9, 63, 65-68 und Sachsendamms 87-88 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Status: öffentlich

Initiator:	Ursprung	aktuell
Verfasser:	Bezirksamt	Bezirksamt
Drucksache-Art:	Herr Krömer, Bernd	Band, Ekkehard
Beratungsfolge:	Vorlage zur Beschlussfassung	Vorlage zur Beschlussfassung

Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin
16.02.2011  51. öffentliche Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin


Ausschuss für Stadtplanung
09.03.2011  46. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung

Vorberatung
überwiesen 
Entscheidung

 Druckversion
 Seite versenden ▲
 Vorlage Seite Anfang

  Vorlage 

Anlagen:

Vorlage zur Beschlussfassung 
7-29, 1- Anlage 1 Abwägungsergebnis der ern. Beteiligung
7-29, 2- Anlage 2 Begründung nach eingeschr. Beteil. o.A.Endf
7-29, 3- Anlage der Begründung 1a_Abwägung Behörden
7-29, 4- Anlage der Begründung 1b_Abwägung_Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Bezirksamt bittet,

mit beiliegender Bezirksamtsvorlage – zur Beschlussfassung – vom .2011, den aufgrund der Beanstandungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 17.12.2009 nach der erforderlichen erneuten Beteiligung geänderten Entwurf des Bebauungsplans 7-29 vom 16.04.2009 mit Deckblatt vom 12.06.2009 und 16.09.2010 nebst der überarbeiteten Begründung – vorbehaltlich der Freistellung aus der eisenbahnrechtlichen Planfeststellung (siehe Hinweis) – sowie die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 für den Neubau eines Bürogebäudes auf einer Teilfläche des Grundstücks Torgauer Straße 12-15 im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfs zu beschließen.

Hinweis:

Die tatsächliche Festsetzung des Bebauungsplanes 7-29 als Rechtsverordnung kann erst nach der vom Eisenbahnbundesamt erklärten Freistellung für Teilflächen im Bereich des Bahndamms aus der Planfeststellung erfolgen.

Begründung Entwurf des Bebauungsplans 7-29

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplanentwurf 7-29 bereits am 15. Juli 2009 beschlossen. Im Rahmen der Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung wurde der Bebauungsplanentwurf wegen nicht sachgerechter Abwägung der Stellungnahme von „DB Services Immobilien GmbH“ beanstandet, die die Zugänglichkeit der direkt an Bahntrassen anschließenden Grundstücke zur Wartung und Instandhaltung der Bahnanlagen und das damit verbundene Geh- und Befahrungsrecht zum Inhalt hatte. Die Forderung ist inzwischen von der DB zurückgenommen bzw. zusätzlich durch eine privatrechtliche Vereinbarung mit dem Entwickler geregelt worden.

Beanstandet wurde ferner eine textliche Festsetzung, die das Vortreten von baulichen Verbindungen zwischen dem denkmalgeschützten Gerüst des Gasometers und dem geplanten Neubau zum Inhalt hatte. Aufgrund der fehlenden Regelungen zur Art und zum Umfang dieser baulichen Verankerungen war die Festsetzung rechtlich unbestimmt. Die betreffende textliche Festsetzung war entbehrlich, da die denkmalschutzrechtliche Prüfung ohnehin im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt.

Änderungsbedarf bestand ferner bei der Ausweisung der Straßenbegrenzungslinie als östlicher Abschluss der Torgauer Straße. Die Regelung erfolgt in dem östlich angrenzenden Bebauungsplan XI-231b.

Darüber hinaus sah die Senatsverwaltung Überarbeitungsbedarf hinsichtlich der Ausführungen der Begründung zur Eingriffsbeurteilung, um die im Umweltbericht beschriebenen, aufgrund der vorgesehenen Gebäudehöhen zu erwartenden Belichtungs- und Besonnungsdefizite sowie klimatische Belastungen klarzustellen (siehe **Anlage 2**, S. 53-54).

Aufgrund der Beanstandungen und Hinweise, 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 der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom [16.09.2010](#) gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur erneuten Beteiligung vorgelegt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind acht Stellungnahmen eingegangen. Die jeweilige Abwägungsentscheidung ist der **Anlage 1** zu entnehmen.

Aus den Stellungnahmen der beteiligten Behörden ergab sich das Erfordernis die Begründung erneut zu überarbeiten und zu aktualisieren. Einzelheiten sind der Begründung (**Anlage 2**) zum Bebauungsplanentwurf 7-29 zu entnehmen. Die erneute Beteiligung der Bezirksverordnetenversammlung ist aufgrund der Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg – 2 A 1.07 – vom 11.10.2007 erforderlich.

Planreife

Im Vorgriff auf die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-29 soll die Zulässigkeit des Bauvorhabens zur Errichtung eines Bürogebäudes südlich der bereits fertiggestellten Grünanlage „Nordspitze“ gemäß § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht werden. Ein Vorhaben ist während der Planaufstellung zulässig, wenn die Voraussetzungen nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BauGB erfüllt sind. Dieses trifft wie folgt 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 Abs. 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 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom [27.03.](#) bis [25.04.2008](#) sowie gemäß § 4 Abs. 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 Abs. 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 Bezirksverordnetenversammlung am [15.07.2009](#) beschlossen.

Die nach der Rechtsprüfung erforderliche erneute Beteiligung (s. o.) wurde durchgeführt, die Anregungen wurden ebenfalls gegen- und untereinander abgewogen. Das Ergebnis ist in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen.

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 das Bauvorhaben liegt ein Bauantrag vor.

2.1 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, Ausstellungsflächen, Lager- und Archivflächen

1.-8. OG: Büronutzung

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

2.3 Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) von 15.200 m² wird eingehalten (erreichte GF = 14.718,61m²).

2.4 Die max. zul. Gebäudehöhe von OK 79,50 m über NHN in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 6 für Dachaufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge mit einer maximalen Höhe von 82,00 m über NHN, werden mit einer erreichten OK von 79,00 m bzw. 81,55 m (einschl. Dachaufbauten etc.) eingehalten.

2.5 Die für die geplanten Dachaufbauten vorgesehene Grundfläche von insgesamt 300 m² (zweimal 150 m²) beträgt ca. 18,8 % der Grundfläche des Baukörpers (1595,15 m²) und damit weniger als die lt. Textlicher Festsetzung Nr. 4 zulässigen 20 %.

2.6 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 ergeben, dass sie den in Aussicht genommenen Festsetzungen entsprechen und damit die Voraussetzung für die Zulässigkeit gem. § 33 Abs. 1 BauGB – Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Bebauungsplanentwurf – gegeben ist.

Nr. 3.

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

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 m² (= 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 mit dem vorliegend geplanten Bauvorhaben - Haus 7 - erreichte Bruttogeschossfläche umfasst lediglich 14.718,61 m². Die Einhaltung der gutachterlich nachgewiesenen Leistungsfähigkeit der Torgauer Straße erfordert bei weiteren Bauvorhaben jeweils eine erneute Einzelprüfung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

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) geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 22. Oktober 2008 (GVBl. S. 292)

Anlagen Abwägungsprotokoll der erneuten Beteiligung der Verfahrensbeteiligten bzw. berührten Behörden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 (**Anlage 1**)

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 7-29 mit Abwägungsergebnissen der Behörden- und der Öffentlichkeitsbeteiligung (**Anlage 2**)

Legende

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