



Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management

04.10.2023

Stadtentwicklungsamt

Apparat: 3481

Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am 10.10.2023.

1. Gegenstand der Vorlage:

Vorhabenbezogener Bebauungsplans 7-86 VE für das Grundstück Mariendorfer Damm 187/191 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

2. Berichterstatterin:

Bezirksstadträtin Eva Majewski

3. Beschluss:

Das Bezirksamt beschließt:

1. Der Entwurf des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE** wird entsprechend den Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) beschlossen.
2. Der Bezirksverordnetenversammlung sind die folgenden Anlagen zur Kenntnisnahme vorzulegen:
 - Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-86 VE vom 26. Oktober 2020 mit Deckblatt vom 17. Februar 2021 und mit Deckblatt vom 17. Januar 2022 (**Anlage A**),

- Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE vom 23. April 2021/ 12. Mai 2021 (**Anlage B**)
 - Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 24. Juni 2021/ 26. Juni 2021 (**Anlage C**) sowie
 - 2. Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 13. September 2023/ 27. September 2023 (**Anlage D**).
3. Die nachfolgende **BVV-Beschlussvorlage** mit den folgenden Anlagen ist der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB zur Beschlussfassung vorzulegen:
- Entwurf des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE** vom 26. Oktober 2020 mit Deckblatt vom 17. Februar 2021 und mit Deckblatt vom 17. Januar 2022 (**Anlage 1**),
 - **Begründung** zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-86 VE gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 04. Oktober 2023 (**Anlage 2**) sowie
 - Entwurf der **Rechtsverordnung** zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz Berlin (BezVwG) (**Anlage 3**).

4. Begründung:

Ist der beigefügten Vorlage zur Beschlussfassung der BVV zu entnehmen.

5. Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB), § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB), §§ 12, 36 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVwG)

6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

keine

7. Haushaltmäßige / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

8. Mitzeichnung

keine

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE vom 26. Oktober 2020 mit Deckblatt vom 17. Februar 2021 und mit Deckblatt vom 17. Januar 2022 liegt im Original während der Sitzung aus.

Eva Majewski

Bezirksstadträtin

Anlagen

- Anlage A Verkleinerte Kopie des Vorhaben- und Erschließungsplans 7-86 VE vom 26. Oktober 2020 mit Deckblatt vom 17. Februar 2021 und mit Deckblatt vom 17. Januar 2022
- Anlage B Durchführungsvertrag vom 23. April 2021/ 12. Mai 2021
- Anlage C 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 24. Juni 2021/ 26. Juni 2021
- Anlage D 2. Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 13. September 2023/ 27. September 2023
- Anlage 1 Verkleinerte Kopie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE vom 26. Oktober 2020 mit Deckblatt vom 17. Februar 2021 und mit Deckblatt vom 17. Januar 2022
- Anlage 2 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-86 VE vom 04. Oktober 2023

Anlage 3 Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans 7-86 VE

Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

- XXI. Wahlperiode -

Drucksache Nr.: /XXI

Vorlage zur Beschlussfassung

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-86 VE für das Grundstück Mariendorfer Damm 187/191 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Die Bezirksverordnetenversammlung:

1. nimmt den Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-86 VE vom 26. Oktober 2020 mit Deckblatt vom 17. Februar 2021 und mit Deckblatt vom 17. Januar 2022 (**Anlage A**), den Durchführungsvertrag vom 23. April 2021/ 12. Mai 2021 (**Anlage B**), den 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 24. Juni 2021/ 26. Juni 2021 (**Anlage C**) sowie den 2. Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 13. September 2023/ 27. September 2023 (**Anlage D**) zur Kenntnis und
2. beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-86 VE vom 26. Oktober 2020 mit Deckblatt vom 17. Februar 2021 und Deckblatt vom 17. Januar 2022 (**Anlage 1**), die Begründung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE gemäß § 9 Absatz 8 BauGB vom 04. Oktober 2023 (**Anlage 2**) sowie den Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-86 VE (**Anlage 3**).

Begründung

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE ist die Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines konkreten Bauvorhabens auf dem Grundstück Mariendorfer Damm 187/191.

Zur Errichtung eines sozialen Zentrums soll ein ein- bis zweigeschossiger Gebäuderiegel entlang des Mariendorfer Damms 187/191 auf vier Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss aufgestockt werden. Das erste Vollgeschoss dient der Ansiedlung von Gewerbe, während die weiteren Geschosse der Unterbringung von Arztpraxen und sozialen Einrichtungen wie Tagespflege oder Service-Apartments für Senior_innen dienen sollen.

Für Kraftfahrzeuge entstehen 44 unterirdische Stellplätze und 15 oberirdische Stellplätze, inklusive vier Stellplätze für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen sowie ein Kleinbus-Stellplatz. Im Vorhabengebiet sind 70 Fahrradstellplätze inklusive drei Lastenrad-Stellplätze geplant. Im Norden des Plangebiets wird des Weiteren ein Durchgangsweg errichtet, welcher mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet werden soll.

Freiflächen sollen begrünt werden, ebenso wie Dachflächen, welche darüber hinaus mit extensiven Retentionsflächen ausgestattet werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Bebauung am Mariendorfer Damm 187/191 sollen durch passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von besonderen Fensterkonstruktionen gesichert werden.

Mit der Drucksache Nummer 2234/XX vom 23. Juni 2021 und den in diesem Zusammenhang vorgelegten Unterlagen wurde die Planreife gemäß § 33 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 7-86 VE durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. In diesem Zusammenhang wurden auch die Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB, die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Abwägung der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB und der sich aus der Abwägung ergebende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE, die Begründung und der abgeschlossene Durchführungsvertrag beschlossen.

Das Vorhaben berührt dringende Gesamtinteressen Berlins und somit wurde die vorgesehene Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) gemäß § 6 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) angezeigt.

Mit Schreiben vom 31. März 2022 erklärte SenSBW, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei sei und ohne weitere Beteiligung gemäß § 6 Absatz 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Darüber hinaus wurden von der Senatsverwaltung Hinweise erbracht, die zu redaktionellen Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-86VE und der Begründung führten. Diese wurden in die Planzeichnung und die Begründung eingearbeitet. Ebenso wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB ein Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Vorhabenträgerin erarbeitet und mit dem Bezirk abgestimmt.

- Die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 26. Oktober 2020 mit Deckblatt vom 17. Februar 2021 und mit Deckblatt vom 17. Januar 2022 wurden vollständig in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Damit ist die Planidentität hergestellt, und die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nur nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag.

Darüber hinaus muss gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Berlin geschlossen werden. Aufgrund des Schreibens der SenSBW musste nun ebenfalls ein 2. Nachtrag für den Durchführungsvertrag erarbeitet werden.

- Der Durchführungsvertrag sowie der 1. und 2. Nachtrag zum Durchführungsvertrag enthalten die Festlegungen zum konkreten Bauvorhaben, zur Kostenübernahme, zur Bauverpflichtung und zur Umsetzungsfrist innerhalb von vier Jahren nach Zulässigkeit. Teil des Vertrags sind somit unter anderem Lageplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, Projektplanung, Grün- und Freiflächenplan, Entwässerungs- und Energiekonzept.

Das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE ist hiermit abgeschlossen, so dass der Bebauungsplan nebst seiner Begründung nunmehr beschlossen werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt während der Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung zur Einsichtnahme aus.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 221) m.W.v. 1. Oktober 2023
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (**AGBauGB**) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578)
- Bezirksverwaltungsgesetz Berlin (**BezVwG**) in der Fassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 692), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. August 2021 (GVBl. S. 982)

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 10.10.2023

Jörn Oltmann

Eva Majewski

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadträtin

Anlagen

- Anlage A Verkleinerte Kopie des Vorhaben- und Erschließungsplans 7-86 VE vom 17. Februar 2021 und mit Deckblatt vom 17. Januar 2022
- Anlage B Durchführungsvertrag vom 23. April 2021/ 12. Mai 2021
- Anlage C Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 24. Juni 2021/ 26. Juni 2021

- Anlage D 2. Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 13. September 2023/ 27. September 2023
- Anlage 1 Verkleinerte Kopie des Vorhaben- und Erschließungsplans 7-86 VE vom 26. Oktober 2020 mit Deckblatt vom 17. Februar 2021 und mit Deckblatt vom 17. Januar 2022
- Anlage 2 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-86 VE vom 04. Oktober 2023
- Anlage 3 Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE