

Bezirksamtsvorlage Nr. 359

zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 22.08.2023

1. Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens III-140-1VE „Warenhaus am Leopoldplatz“ sowie Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

1. Der Bebauungsplan III-140-1VE „Warenhaus am Leopoldplatz“ ist für die Grundstücke Müllerstraße 25 / Antonstraße 47, Antonstraße 46 und das Flurstück 554 (Schulstraße 5-6 tlw.) im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding aufzustellen. In Verbindung hiermit ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan für die Grundstücke Müllerstraße 25 / Antonstraße 47, und Antonstraße 46 aufzustellen sowie ein Durchführungsvertrag zu schließen. Als Grundlage des Plans soll der Wettbewerbsbeitrag des Architekturbüros Baumschlager Eberle dienen.
2. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes III-140-1VE wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Behördenbeteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB entsprechend der sich hieraus ergebenden Vorgaben durchgeführt.

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Facility Management beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

a) Personalrat: nein

- b) Frauenvertretung: nein
- c) Schwerbehindertenvertretung: nein
- d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

keine

9. Auswirkungen auf den Klimaschutz:

keine

10. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens III-140-1VE „Warenhaus am Leopoldplatz“ sowie Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Das Bezirksamt hat am Datum beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes zur Kenntnis zu bringen:

I. Das Bezirksamt beschließt:

1. Der Bebauungsplan III-140-1VE „Warenhaus am Leopoldplatz“ ist für die Grundstücke Müllerstraße 25 / Antonstraße 47, Antonstraße 46 und das Flurstück 554 (Schulstraße 5-6 tlw.) im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding aufzustellen. In Verbindung hiermit ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan für die Grundstücke Müllerstraße 25 / Antonstraße 47, und Antonstraße 46 aufzustellen sowie ein Durchführungsvertrag zuschließen. Als Grundlage des Plans soll der Wettbewerbsbeitrag des Architekturbüros Baumschlager Eberle dienen.
2. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes III-140-1VE wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Behördenbeteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB entsprechend der sich hieraus ergebenden Vorgaben durchgeführt.

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Facility Management beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

- a) Personalrat: nein
- b) Frauenvertretung: nein
- c) Schwerbehindertenvertretung: nein
- d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

Begründung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-140-1VE ist der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für den Umbau und die Erweiterung des Warenhaus-Gebäudes in der Müllerstraße 25 / Antonstraße 47 (Flurstücke 552 u. 553, Flur 22, Gemarkung Wedding) und Antonstraße 46 (Flurstück 51/1) durch die Eigentümerin der „Berlin, Müllerstraße 25 Immobilien GmbH Co. KG“ vom 06.06.23.

Das Warenhaus soll von seiner jetzigen monofunktionalen Nutzung in ein vielseitig nutzbares Gebäude transformiert werden, das flexibel auf wechselnde Anforderungen reagiert und unterschiedlichste Nutzungen unter einem Dach vereint.

Das in den 1970er Jahren in exponierter Lage errichtete Karstadt-Warenhaus ist nach fast 50 Jahren, mehreren Umbauten und intensiver Nutzung, sanierungsbedürftig. Der Wandel in der Geschäftswelt sowie der marode Zustand des Gebäudes erfordern eine Neugestaltung in der Nutzung und Architektur des Gebäudekomplexes.

Auf dem vollständig überbauten Grundstück in der Müllerstraße 25 / Antonstraße 47 befindet sich derzeit das klassische Warenhaus Galeria - Karstadt mit einem aufgesetzten zweigeschossigen Parkdeck. Daran schließt in der Antonstraße 46 ein viergeschossiges Verwaltungsgebäude mit PKW-Stellplätzen im gemeinsamen Innenhof an.

Das städtebaulich-architektonische Konzept des Siegerentwurfes sieht die Entwicklung eines lebendigen Gebäudekomplexes mit einer Nutzungsmischung aus Warenhaus, Büro, Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, gemeinwohlorientierte Nutzungen und einem Mobility Hub vor. Der Entwurf erhält einen großen Teil der bestehenden Tragstruktur und ermöglicht durch Einschnitte oberhalb des ersten Obergeschosses eine gute Belichtung und Belüftung der Flächen. Gleichzeitig brechen diese Einschnitte entlang der Müllerstraße und auf der Hofseite die monolithische Fassade auf und sorgen so für eine bessere Integration des Gebäudes in den Straßenraum. Oberhalb des Sockels, der primär als Warenhausfläche dient, aber auch Raum für gemeinwohlorientierte Nutzungen bietet, ergibt sich so eine kammartige Struktur die flexible Nutzungen ermöglicht. Hier sollen Büroflächen (entlang der Straßenseiten) und Wohnraum (entlang der ruhigen Hofseite) geschaffen werden. Die Traufkanten von etwa 22m (zur Schulstraße/Leopoldplatz) bzw. 25m (entlang der Müllerstraße) fügen sich in die Umgebung ein, während weitere Staffelgeschosse so weit von der Straße zurückspringen, dass diese kaum in Erscheinung treten. Dadurch entsteht eine vielfältige begrünte Dachlandschaft mit einer öffentlichen Dachterrasse zum Leopoldplatz und weiteren Dachterrassen für Gastronomische Nutzungen, die Bewohner*innen und Büronutzenden.

In der Summe wird somit nicht nur das Warenhaus um weitere öffentliche und nicht-öffentliche Nutzungen ergänzt und somit das Stadtteilzentrum Müllerstraße gestärkt, sondern es wird auch die Attraktivität des öffentlichen Raumes gesteigert, in dem die geschlossene Fassade durch eine offene und teilweise begrünte Fassade ersetzt wird.

Die nun beabsichtigte Erweiterung und Ergänzung der Nutzungen entspricht nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht mehr den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes III-140. Daher soll für das Vorhaben ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag aufgestellt werden.

Bisheriges Verfahren

Im Auftrag der Vorhabenträgerin und in Abstimmung mit dem Bezirk Mitte wurde ein vorgelagertes Dialogverfahren zur städtebaulichen Aufgabenstellung durchgeführt, um bei ersten Planungsansätzen die Öffentlichkeit und betroffene Fachakteure zu involvieren. Die Ergebnisse aus dem Fachworkshop und Planungscafé sind in die Aufgabenstellung zum architektonischen Wettbewerbsverfahren eingeflossen.

Das Wettbewerbsverfahren wurde als zweistufiges kooperatives Werkstattverfahren mit Mehrfachbeauftragung von acht Planungsteams durchgeführt. In der ersten Stufe haben die Planungsbüros im Austausch mit öffentlichen und privaten Akteuren eine Kubatur und Nutzungsstruktur erarbeitet und grundsätzliche Lösungsansätze entworfen. Von den vier Planungsteams, die für die weitere Bearbeitung ausgewählt wurden, konnte der Entwurf des Planungsbüro Baumschlager Eberle Architekten GmbH das Fachgremium unter Beteiligung der Senatsbaudirektorin sowie des zuständigen Bezirksstadtrates überzeugen und soll daher als Grundlage für das weitere Verfahren dienen.

Die Dokumentation der Öffentlichkeitsveranstaltungen, sowie alle Wettbewerbsbeiträge lassen sich auf der Projektwebseite <https://entwicklung-muellerstrasse25.berlin> einsehen.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitet der Bezirk Mitte einen städtebaulichen Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin, in dem wesentliche Rahmenbedingungen hinsichtlich gemeinwohlorientierter Flächen, Sozialwohnungen und öffentlich nutzbarer Flächen vertraglich gesichert werden. Der Durchführungsvertrag ist neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan essentieller Bestandteil des Verfahrens.

Übereinstimmung mit lokalen und übergeordneten Programmen und Planungen

Flächennutzungsplan (FNP) Berlin

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-140-1VE eine Gemischte Baufläche, M1 mit Einzelhandelskonzentration und nord-östlich angrenzend eine Wohnbaufläche, W1 dar. Dargestellt werden außerdem übergeordnete Hauptverkehrsstraßen (Müllerstraße und Schulstraße) sowie unterirdische U-Bahnlinien im Bereich Müllerstraße (U6) und Schulstraße (U9) mit einem Kreuzungs-bahnhof (U Leopoldplatz). Der Geltungsbereich liegt außerdem innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Die Zielsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Bereichsentwicklungsplanung -BEP

Das gemischte Nutzungskonzept entspricht im Wesentlichen dem Bereichsentwicklungsplan, der einen Teil des Plangebiets als Kerngebiet mit Einzelhandelskonzentration (Müllerstraße 25 / Schulstraße) und einen anderen als Allgemeines Wohngebiet (Antonstraße 46) darstellt. Diese geringfügige Abweichung wird als städtebaulich vertretbar eingeschätzt, da einerseits die Antonstraße 46 derzeit nicht als Wohngebäude genutzt wird, und andererseits neben Kerngebiets auch Wohnnutzungen innerhalb des Vorhabens realisiert werden. Des Weiteren ist nicht davon auszugehen, dass sich die neue Bebauung (im Betrieb) störend auf das benachbarte allgemeine Wohngebiet auswirken würde.

StEP Zentren

Im StEP Zentren 2030 ist das Plangebiet als Hauptzentrum mit mittlerem städtebaulichen und Einzelhandel -Handlungsbedarf ausgewiesen, das aufgrund konkurrierender polyzentralen Stadtstrukturen und Frequenzverlusten durch zunehmenden Onlinehandel, einer Stabilisierung bedarf. Verschiedene Städtebauförderungsprogramme unterstützen unlängst das Hauptzentrum Müllerstraße.

Das Entwurfskonzept entspricht den Planungszielen des StEP-Zentren, da es sich den heutigen Standortbedingung anpasst und durch eine flexible Nutzung, die sich durch verschiedene Angebote mit dem Umfeld auch räumlich verbinden und fortschreitend auf die sich stetig wandelnden Stadtstrukturen reagieren kann. Die geplanten Nutzungen schaffen Räumlichkeiten für neue Arbeitsplätze und beleben die Müllerstraße einerseits durch eine moderne Architektur und andererseits durch eine attraktive Mischung aus Shopping, Gastronomie und öffentlichen, begrünten Dachterrassen.

Sanierungsgebiet Müllerstraße

Das Vorhaben liegt innerhalb des Sanierungsgebiets Müllerstraße und unterstützt dessen Ziel, die Müllerstraße als attraktives, wirtschaftliches Zentrum zu stärken, neue Potenziale durch Mitwirkung und Partnerschaften vor Ort zu erschließen und sie als Ort des Wohnens, der Bildung, der Kultur für die Bewohnerinnen und Bewohner zu erhalten und weiterzuentwickeln. Zur Umsetzung der Sanierungsziele wird in diesem Gebiet das Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere eingesetzt. Das Programmgebiet umfasst Flächen entlang der Müllerstraße zwischen Weddingplatz und Transvaalstraße sowie Flächen entlang der Luxemburger Straße und der Schulstraße bis zur Maxstraße.

Milieuschutz

Das Vorhaben befindet sich im Milieuschutzgebiet „Leopoldplatz“. Die soziale Erhaltungsverordnung soll eine Verdrängung der Wohnbevölkerung durch teure Modernisierungsmaßnahmen und einhergehenden höheren Mieten im Bestand verhindern.

Die Verordnung bietet hauptsächlich einen wirksamen Schutz für bestehende Wohnung, dennoch trägt die Errichtung neuer Wohnungen zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bei. Der Entwurf weist derzeit insgesamt etwa 6.000 m² BGF als Wohnflächen aus. Davon sollen 40% entsprechend der Vorgaben für die soziale Wohnraumförderung errichtet werden sollen.

Geltungsbereich

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flurstücke 51/1 (Antonstraße 46), 552 und 553 (zusammen Müllerstraße 25 / Antonstraße 47) mit einer Fläche von ca. 9.500m², die im Eigentum der Antragstellerin „Berlin, Müllerstraße 25 Immobilien GmbH Co. KG (AG)“ sind.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erweitert sich um die angrenzenden Verkehrsflächen bis zur Straßenmitte (Schulstraße: Flurstück 650 tlw.; Müllerstraße: Flurstück 509 tlw.; Antonstraße: Flurstück 436/2 tlw.) sowie das Flurstück 554 (Schulstraße 5-6 tlw.) als Nebenflächen, gemäß § 12 Abs. 4 BauGB, um eine gesicherte Erschließung zu gewährleisten und Regelungslücken zwischen diesem Bebauungsplan und dem festgesetzten Bebauungsplan III-140 zu vermeiden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 1,4 ha groß. Eine Übersichtskarte der Geltungsbereiche finden Sie im Anhang.

Anlagen:

- III-140-1VE_Geltungsbereich_1-1000.pdf
- BEA_M25_Projektbeschreibung.pdf
- BEA_M25_Architekturkonzept_LQ.pdf

A) Rechtsgrundlage

§ 15 i.V.m. § 36 BezVG
Baugesetzbuch

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

C) Auswirkungen auf den Klimaschutz

Zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Klima-Check wird zum BVV-Beschluss des Rechtsverordnungsentwurfs vorbereitet.

Berlin, den

Bezirksstadtrat Gothe

Bezirksbürgermeisterin Remlinger

