

**Bebauungsplan 7-61B**  
**auf der Grundlage von § 13 a BauGB**  
**für das Gelände zwischen Friedenfelser Straße, Malteserstraße und Straße 427 sowie für**  
**die Grundstücke Friedenfelser Straße 13/15 und Marienfelder Straße 144/146 im Bezirk**  
**Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde**

(Stand Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB; September 2012)

Aufstellungsbeschluss

das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. Juni 2012 beschlossen, den Bebauungsplan 7-61B für das Gelände zwischen Friedenfelser Straße, Malteserstraße und Straße 427 sowie für die Grundstücke Friedenfelser Straße 13/15 und Marienfelder Straße 144/146 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde aufzustellen und zwar im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a des Baugesetzbuches ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs.

**Begründung**

Ziel des **Bebauungsplanes 7-61B** ist die bestandsorientierte Sicherung von Wohngrundstücken und kleingewerblich genutzten Grundstücken im Bereich Friedenfelser-, Malteserstraße und Marienfelder Allee, die zur Zeit als Kerngebiete festgesetzt sind. Darüber hinaus soll die Breite der Friedenfelser Straße teilweise an die aktuellen Ziele der Verkehrsplanung angepasst werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-61B umfasst

- das Gelände zwischen Friedenfelser -, Malteserstraße sowie Straße 427: Teile des Blocks sind im Bebauungsplan XIII-95 (festgesetzt am 27. Februar 1989) als Kerngebiet gesichert, wobei Wohnen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig ist. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Ein kleiner Teil des Blocks ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, denn ursprünglich war der Ausbau der Friedenfelser Straße in einer durchgehenden Breite von 32 m geplant. Im Rahmen der Neuplanung für die in Rede stehenden Flächen sind die aktuellen Ziele der Verkehrsplanung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz zu berücksichtigen.
- die Grundstücke Friedenfelser Straße 13/15 und Marienfelder Allee 144/146: Die beiden Grundstücke wurden ebenfalls im Rahmen der neuen Verkehrsplanung in den 1970 er Jahren gebildet. Gemäß dem am 14. Januar 1974 festgesetzten Bebauungsplan XIII-76b sind sie als Kerngebiete festgesetzt, wobei Wohnen oberhalb des 1. Vollgeschosses allgemein zulässig ist.

Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Marienfelde, östlich des historischen Dorfkernes. Umgeben ist das Plangebiet von Geschosswohnungsbauten der 1960 er und 1970 er Jahre sowie von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Privatgärten. In der Marienfelder Allee sowie in der alten Dorfstraße Alt-Marienfelde findet man noch dörfliche Bebauung. Die Hildburghäuser Straße stellt das lokale Ortsteilzentrum dar.

Der Block zwischen Friedenfelser und Malteserstraße wurde im Rahmen der in den 1970er/80 er Jahren geplanten und realisierten Schnellstraßen- und Kreuzungsführung aus historischen Dorfgrundstücken neu gebildet. Die ehemaligen Dorfgrundstücke an der Malteserstraße wurden zulasten ihrer Tiefe, teilweise auch Breite reduziert, so dass einige kaum noch über Freiflächen verfügen. Die Grundstücke werden bewohnt bzw. kleingewerblich (Kfz-Handel- und Reparatur, Freiberufler) genutzt. Die eingeschossigen Gebäude sind Reste dörflicher Bebauung oder

stammen aus den 1930er Jahren. Teilweise wurden sie überformt oder ergänzt. Ein Grundstück ist unbebaut.

Die Grundstücke Marienfelder Allee 144/146 und Friedenfelser Straße 13/15 sind mit vier- bis achtgeschossigen Wohnbauten bestanden. Im Erdgeschoss haben sich gastronomische Einrichtungen, Läden, eine Arztpraxis (auch im 1. Obergeschoss) sowie eine Kindertagesstätte angesiedelt. Beide Grundstücke verfügen über Tiefgaragen.

Kerngebietstypische Nutzungen findet man trotz der jahrzehntelangen Festsetzung als Kerngebiet nicht. Das Plangebiet übernimmt weder Nahversorgungs- noch Ortsteilzentrenfunktionen.

Direkt angrenzend zum Plangebiet beginnt die Dr. Jacobson-Promenade als Teil eines Grünzuges (mit Spielbereichen), der sich großräumig durch den Ortsteil zieht und über den Freizeitpark Marienfelde und den historischen Dorfanger wieder zum Plangebiet zurückführt.

Der Gebäudezustand aller Bauten ist grundsätzlich als gut zu bezeichnen.

Unter Denkmalschutz steht kein Gebäude.

Das Plangebiet ist durch verschiedene Buslinien bedingt gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Straßenzüge Marienfelder Allee / Friedenfelser Straße (B 101) und Hildburghäuser Straße / Nahmitzer Damm, in unmittelbarer Nähe, ermöglichen eine gute Anbindung für den Individualverkehr.

#### Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes handelt es bei den Grundstücken um Wohnbauflächen (W 2-Fläche, GFZ bis 1,5). Eine Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

#### Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Das Plangebiet gehört zu keinem Zentrum.

#### Geltendes Recht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne XIII-76b (festgesetzt am 14. Januar 1974) und XIII-95 (festgesetzt am 27. Februar 1989).

Bebauungsplan XIII-76b:

Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (gemäß Baunutzungsverordnung 1968), wobei Wohnen oberhalb des 1. Vollgeschosses allgemein zulässig ist.

Nutzungsmaß und Bauweise: Reine Baukörperausweisung mit zulässigen vier- bis acht Geschossen. Der Bestand entspricht der Baukörperausweisung. (Friedenfelser Str. 13/15: GRZ 0,3; GFZ 2,1; Marienfelder Allee 144/146: GRZ 0,36, GFZ 1,6)

Bebauungsplan XIII-95:

Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (gemäß Baunutzungsverordnung 1977), wobei Wohnen oberhalb des 1. Vollgeschosses allgemein zulässig ist. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen

Malteserstraße 177/187 und Flurstücke 577-580: Nutzungsmaß: zwei (ausnahmsweise drei) Vollgeschosse, GRZ 0,2, GFZ 0,6; Straßenbegleitende Baugrenze, teilweise mit Vorgartenbereich, 20 m-Bebauungstiefe und geschlossene Bauweise

Für die Grundstücke Malteserstraße 173 und 175 wurde eine reine Baukörperausweisung mit zulässigen ein bzw. zwei Vollgeschossen festgesetzt.

#### Anlass und Erforderlichkeit:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 7-61B ist die bezirkliche Zielsetzung zentrale Bereiche gemäß der gesamtstädtischen und bezirklichen Zielsetzung (Flächennutzungsplan, Stadtentwicklungsplan Zentren 3, Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept) zu sichern. Die Umsetzung dieser Zielsetzung soll insbesondere durch Reduzierung von Kerngebieten auf die Bereiche erfolgen, die gemäß Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen M 1 dargestellt sind. Dies dient der Stärkung zentraler Bereiche. Grundstücke, die

keine kerngebietstypischen Funktionen übernehmen bzw. übernehmen sollen, sollen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung bestandsorientiert festgesetzt werden.

Aus diesen Zielsetzungen ergab sich die Notwendigkeit, Kerngebiete im Ortsteil Marienfelde zu erfassen, zu dokumentieren und gegenüberzustellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Kerngebiete, welche eindeutig außerhalb von Ortsteilzentren oder sonst irgendwie zentralen Bereichen liegen. Die Ausweisung der Gebietsart „Kerngebiet“ ist aus heutiger Sicht städtebaulich nicht mehr nachvollziehbar.

Das Planerfordernis ergibt sich aus den Widersprüchen zwischen Bestand, geltendem Recht und vorbereitender Bauleitplanung. Derzeit sind im Plangebiet Bordelle, kerngebietstypische Vergnügungsstätten aller Art sowie großflächiger Einzelhandel (überwiegend) allgemein zulässig. Hiermit verbundene Nutzungskonflikte und Verdrängungen sollen vermieden und ausgeschlossen werden. Insbesondere die sensible Wohnnutzung soll geschützt werden, Abwanderungen vermieden werden.

#### Ziel des Bebauungsplanes

- Reduzierung der Straßenverkehrsfläche im Bereich Friedenfelser Straße (nördlich Straße 427) auf die aktuelle Verkehrsplanung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.
- Bestandsorientierte Sicherung der Grundstücke bzgl. Art der baulichen Nutzung unter Beachtung der vorbereitenden Bauleitplanung und der bezirklichen Ziele: Angedacht ist die Ausweisung eines Mischgebietes für die Grundstücke zwischen Friedenfelser Straße, Malteserstraße und Straße 427. Die Wohnbaugrundstücke Friedenfelser Straße 13/15 und Marienfelder Allee 144/146 sollen sinnvollerweise als allgemeine Wohngebiete gesichert werden.
- Städtebaulich sinnvolle Regelungen zu Vergnügungsstätten für Mischgebietsgrundstücke sind zu treffen.

Planbedarf ist weder zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu Straßenverkehrsflächen erkennbar. Diesbezüglich ist das geltende Recht ausreichend um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu steuern.

#### Beschleunigtes Verfahren

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, die weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Darüber hinaus darf der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen, nicht vorbereiten oder begründen.

Der innerstädtische Bebauungsplan 7-61B erfüllt die o.g. Kriterien. Mit der angestrebten bestandsorientierten Gebietsausweisung werden Maßnahmen der Innenentwicklung verfolgt. Eine Abwanderung oder Verdrängung der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzung aufgrund von Nutzungskonflikten und Verdrängungsmöglichkeiten, wird ausgeschlossen. Dies wirkt sich positiv auf die im Gebiet Arbeitenden und Wohnenden aus.

Die verfolgte rechtliche Anpassung des Plangebietes an heutige Nutzungsanforderungen, um vorhandene städtebauliche Strukturen zu sichern bzw. unerwünschte Nutzungen bzw. Nutzungskonflikte auszuschließen, ist eine sogenannte „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB.

Ein Maß der baulichen Nutzung soll nicht festgesetzt werden, folglich ist weder die Grundflächenzahl-Obergrenze noch eine potentielle Kumulation mit anderen § 13a-Bebauungsplänen gegeben. Es wurden bzw. werden keine Bebauungspläne in engerem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu den Bebauungsplänen aufgestellt, die sich hätten kumulierend gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auswirken können.

Der Bebauungsplan 7-61B wird darüber hinaus keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen. Konkrete Vorhaben, deren Zulässigkeit durch den Bebauungsplan begründet werden soll, sind ebenfalls nicht gegeben.

Der Plan erfüllt somit die Voraussetzungen des § 13 a BauGB.

Auf eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht kann und soll verzichtet werden. Alle Grundstücke sind nach geltendem Recht Baugrundstücke bzw. Straßenverkehrsfläche. Die zu sichernde Art der baulichen Nutzung soll den Bestand (Wohnen und gewerbliche Nutzungen) stärken und kerngebietstypische Nutzungen auf die zentralen Bereiche außerhalb des Plangebietes gemäß vorbereitender Bauleitplanung beschränken.

Unabhängig von einem Umweltbericht werden die Umweltbelange Gegenstand der Abwägung in der Begründung sein. Aufgrund der geplanten Änderungen von einer eher umweltbelastenden Kerngebietsausweisung in ein Misch- bzw. allgemeines Wohngebiet wird mit einer leichten Verbesserung der planungsrechtlich zulässigen Umweltsituation gerechnet.

#### Haushaltsmäßige Auswirkungen

Es werden keine erwartet.

#### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) 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 11. November 2011 (GVBl. S. 693)

Berlin - Tempelhof-Schöneberg,

2012

---

Baldow  
Fachbereichsleiter