



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-86 VE „Soziales Zentrum“ Mariendorf für das Grundstück Mariendorfer Damm 187/191, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

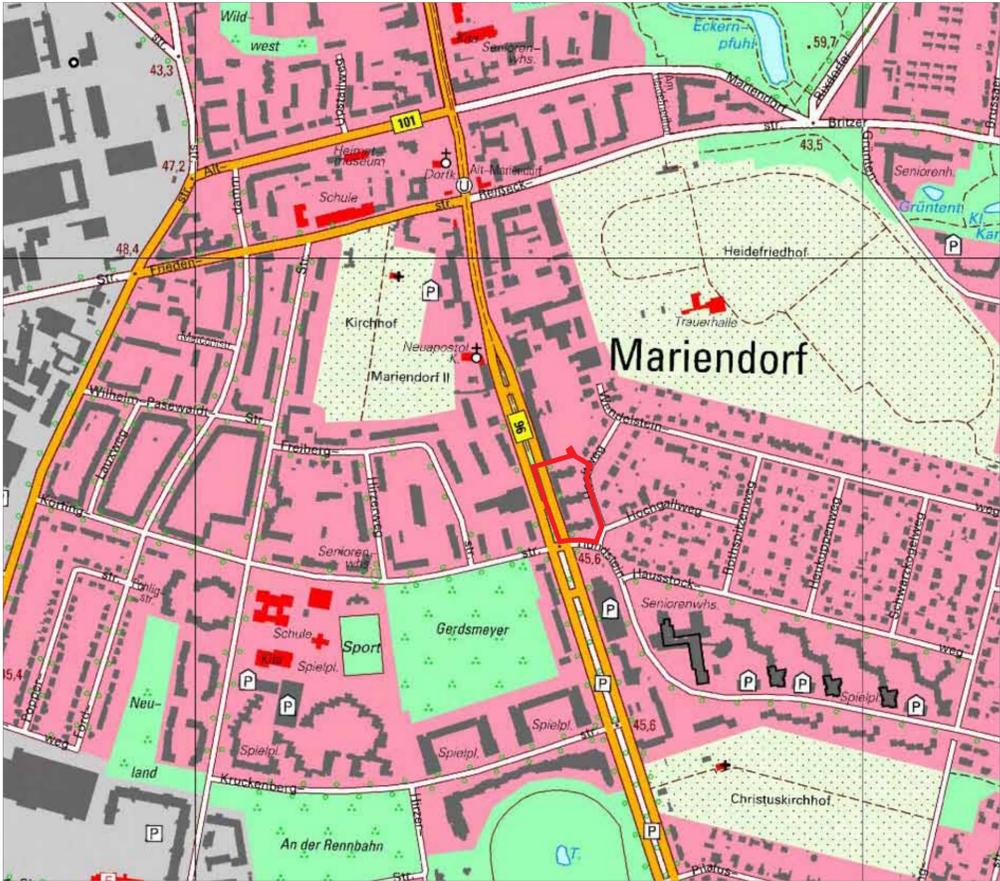


Abb. 1: Stadträumliche Einordnung; Quelle: FIS-Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

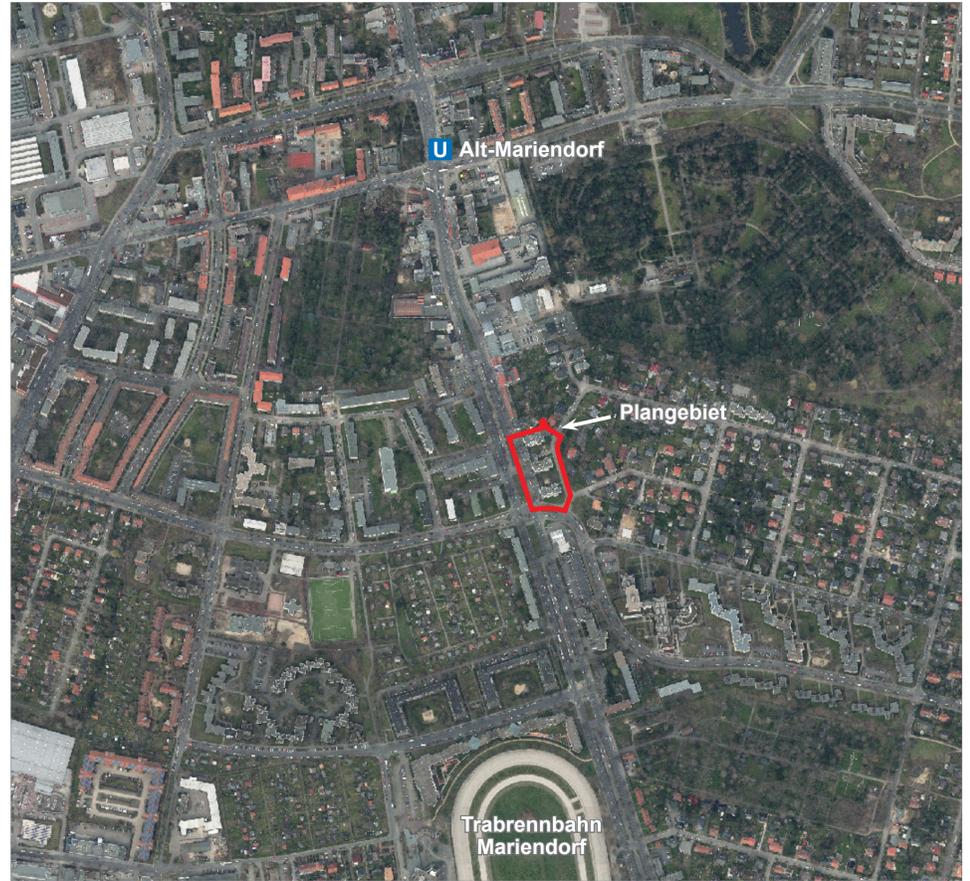


Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: FIS-Broker

Einleitung

Auf dem Grundstück Mariendorfer Damm 187/191 soll die vorhandene Bebauung aufgestockt und dadurch ergänzend zur bestehenden Wohnbebauung ein soziales Zentrum errichtet werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür müssen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Das gesamte Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Auf den beiden aushängenden Plakaten werden im Rahmen einer frühzeitigen Information der Öffentlichkeit die ersten Planungsüberlegungen vorgestellt. Sie haben Gelegenheit, sich dazu zu äußern.

Lage und Geltungsbereich

Lage im Stadtraum

Das ca. 0,9 Hektar große Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Mariendorf des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, unweit der Trabrennbahn Mariendorf. Es wird im Westen begrenzt durch den Mariendorfer Damm, im Süden durch den Hundsteinweg und im Osten durch den Hoefftweg. Im Norden schließt direkt eine dreigeschossige Wohnbebauung mit gewerblich genutztem Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss an das Vorhabengebiet an.

Während die umliegende Bebauung am Mariendorfer Damm durch drei- bis viergeschossige Wohngebäude mit teilweise gewerblicher Erdgeschossnutzung geprägt ist, sind östlich angrenzend überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in aufgelockelter Bauweise zu finden.

Der Mariendorfer Damm ist eine vierspurige (zzgl. Busspur) Bundesstraße (B 96) und wird im Stadtentwicklungsplan Verkehr als übergeordnete Straßenverbindung geführt.



Abb. 3: Blick vom Hundsteinweg / Mariendorfer Damm auf das Plangebiet; Quelle: büro13 Architekten

Der U-Bahnhof Alt-Mariendorf, von dem aus die Berliner Innenstadt (Friedrichstraße) in weniger als 20 Minuten erreichbar ist, befindet sich etwa 500 Meter nördlich des Plangebiets.

Nur wenige Meter vom Gebiet entfernt halten mehrere Buslinien an der Haltestelle Hundsteinweg.

Bestandssituation

Im Plangebiet selbst befindet sich aktuell ein in den 1970er Jahren errichteter Gebäudekomplex, der aus einem ein- bis zweigeschossigen Riegel mit Gewerbeeinheiten am Mariendorfer Damm und drei dahinter liegenden kammartig angeordneten drei- bis fünfstöckigen Wohngebäuden mit insgesamt 53 Wohneinheiten besteht. Im nördlichen Teil des straßenbegleitenden Riegels befindet sich eine Fußgängerdurchwegung zum Hoefftweg. Zusätzlich existieren zwei weitere Durchgänge zu den rückwärtigen Wohngebäuden, sowie eine eingeschossige, über den Hoefftweg erschlossene Tiefgarage.

Beschreibung des Vorhabens

Der Gebäudekomplex Mariendorfer Damm 187/191 der Erbbauverein Moabit Berlin Eingetragene Genossenschaft (EVM Berlin eG) soll durch Aufstockung des straßenbegleitenden Gewerberiegels erweitert werden, um an diesem zentral im Ortsteil Mariendorf gelegenen Standort ein soziales Zentrum mit Arztpraxen, einer Einrichtung für Tagespflege, einer Seniorenwohngemeinschaft, Gewerbeeinheiten und weiteren Wohnungen zu etablieren. Ziel der EVM Berlin eG, die in diesem Projekt mit dem Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerk (EJF) kooperiert, ist es, medizinische Versorgung und gemeinschaftliches Leben mit Betreuungsmöglichkeiten unter einem Dach zu vereinen.

Im Erdgeschoss sind auch künftig Gewerbeeinheiten vorgesehen. Die bereits ansässige Apotheke und der Kiosk verbleiben.



Abb. 4: Ladenzeile im straßenbegleitenden Gebäuderiegel; Quelle: büro13 Architekten

Das Angebot wird ergänzt um einen Kiosk, ein Service-Büro der EVM Berlin eG, eine Pflegedienststelle des EJF und eine Kiezküche mit Cafeteria, die mit einer Terrasse den Hof nutzen kann.

Im 1. Obergeschoss werden zukünftig Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen untergebracht werden. Besonders den älteren Bewohnern sollen dadurch unnötig lange Wege zu den Ärzten erspart bleiben. Eine bereits ansässige Zahnarztpraxis wird nach dem Umbau wieder einziehen. Im 2. und 3. Obergeschoss entstehen Service-Wohnungen und Apartments. Die 1-Zimmer und 2-Zimmer großen Wohnungen sind ideal für Senioren. Auch sollen dort Möglichkeiten für eine befristete Betreuung von Angehörigen geschaffen werden. Eine zweite Seniorenwohngemeinschaft wird durch das EJF umgesetzt. Im Staffelgeschoss sind Räume für eine Tagespflege des EJF vorgesehen. Außerdem entstehen auf dieser Etage weitere Wohnungen der Genossenschaft.

Baulich lehnt sich die Gestaltung an die vorhandenen Wohnbauten an. Leicht hervortretende Erker mit schlichten Fensterbändern betonen die Ecke und bilden eine kleine Überdachung für den darunter liegenden Eckkiosk. Die Länge der Straßenfassade wird ab dem 1. OG durch dreieckige Erker gegliedert, die den Räumen dahinter einen Blick in beide Richtungen bieten. Die drei Treppenhäuser und Aufzüge, die den langen Baukörper erschließen, werden in die ansonsten schwer zu belichtenden Anschlusspunkte des Riegels an die vorhandenen drei Hofgebäude gelegt. Um die Verluste an Tageslicht in den vorhandenen Wohnungen zum Neubau hin zu kompensieren, werden diese Wohnungen umgebaut. Durch größere Fensterflächen sowie die Herausnahme von Innenwänden entstehen großzügige Koch-, Ess- und Wohnbereiche, die Licht von beiden Seiten bekommen.



Abb. 5: Blick aus dem Innenhof Richtung Mariendorfer Damm; Quelle: büro13 Architekten



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-86 VE „Soziales Zentrum“ Mariendorf für das Grundstück Mariendorfer Damm 187/191, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

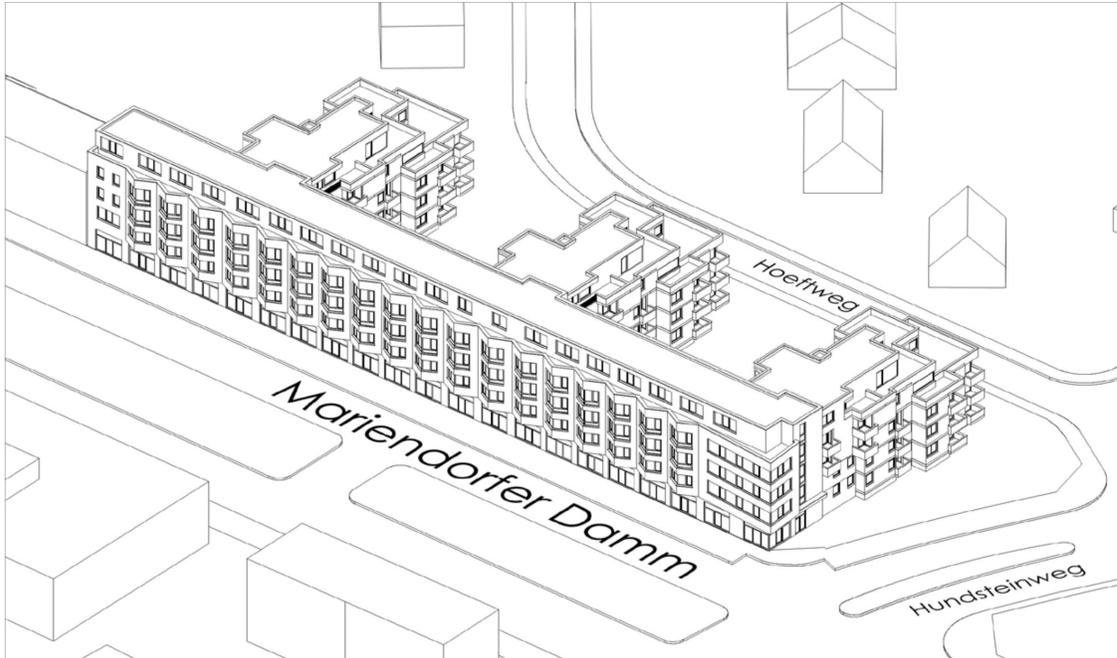


Abb. 6: Isometrie des geplanten Baukörpers; Quelle: büro13 Architekten



Abb. 7: Künftige Ansicht vom Mariendorfer Damm / Hundsteinweg; Quelle: büro13 Architekten

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), ist das Vorhabengebiet als „Wohnbaufläche W 2“ (GFZ bis 1,5) dargestellt. Der Mariendorfer Damm ist als übergeordnete Hauptstraße ausgewiesen. Die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich der gültigen Bebauungspläne XIII-35 (festgesetzt am 14.06.1961) und XIII-A (festgesetzt am 09.07.1971). Der Bebauungsplan XIII-35 setzt für das Vorhabengebiet ein allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe III/3 (3 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,9) und offener Bauweise sowie eine private Grünfläche fest. Der Bebauungsplan XIII-A überführt den festgesetzten Bebauungsplan XIII-35 in die Bau-nutzungsverordnung 1968. Das geplante Vorhaben widerspricht den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne, sodass die Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Der Bereichsentwicklungsplan Tempelhof 2/3 sieht für das Plan-gebiet Wohnen der Stufe W2 vor und definiert den Mariendorfer Damm als sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße.

Umweltbezogene Informationen

Die für das Plangebiet relevanten Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in umfassenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und Fachgutachten ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse finden entsprechend Berücksichtigung in der Planung.

Das LaPro (Landschaftsprogramm) sieht im Programmplan des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes einen siedlungsgeprägten Raum vor, welcher näher als Obstbaum-siedlungsbereich definiert ist. Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung beschreibt das Gebiet als nicht versorgt bis versorgt mit öffentlichen Freiräumen, sehr hohen bis niedrigen Anforderungen an den Freiraum und einem minimalen bis hohem Bedarf an privatem Freiraum. Das Gebiet wird im Programmplan

Naturhaushalt/Umweltschutz als Siedlungsgebiet ausgewiesen mit dem Schwerpunkt der Anpassung an den Klimawandel.

Wesentlicher Planinhalt

Die geplante Aufstockung des Gebäudebestandes sowie die Umsetzung der geplanten Nutzungen sind, wie unter „Beschreibung des Vorhabens“ erläutert, planungsrechtlich zu sichern.

Bei der Konkretisierung der Planungen wird auch untersucht werden, wie sich die Aufstockung des straßenbegleitenden Gewerberiegels auf die Verschattung, aber auch auf die Lärmbelastung im Plangebiet sowie dessen näheren Umfeld auswirken wird.



Abb. 8: Simulation des Schattenwurfs; Quelle: büro13 Architekten

Durch die EVM Berlin eG als Vorhabenträger werden außerdem Vorschläge erarbeitet, wie die Freiflächen im Gebiet qualifiziert werden können und eine bedarfsgerechte Erschließung für die Bewohnerschaft sichergestellt wird.

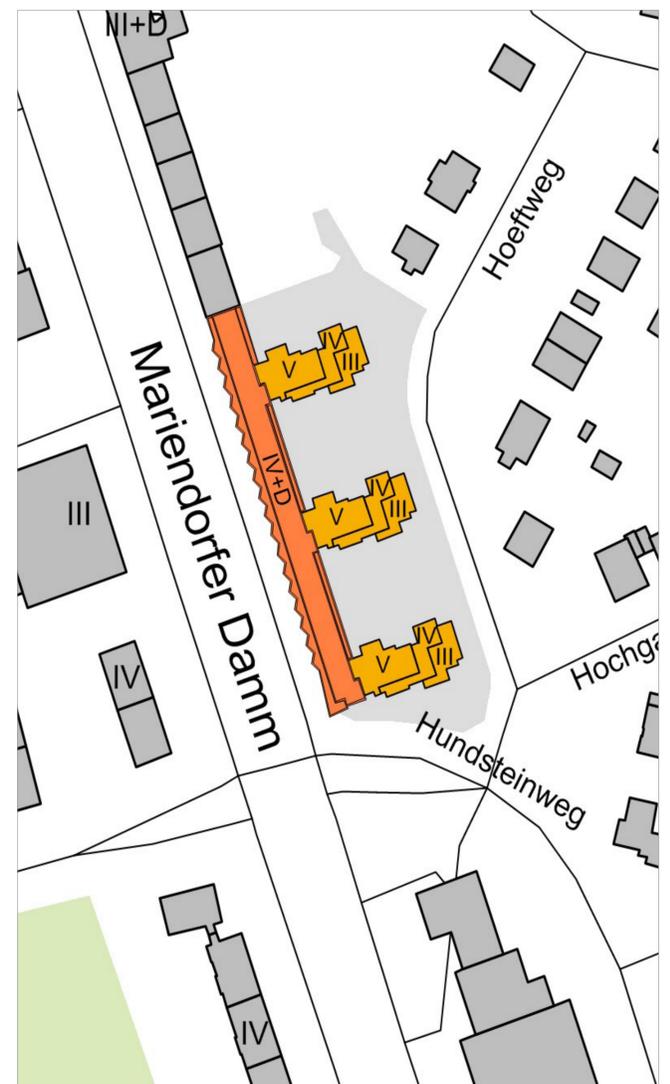


Abb. 9: Lageplan; Quelle: büro13 Architekten



Abb. 10: Blick in den Innenhof Richtung Hoefweg; Quelle: büro13 Architekten



Abb. 11: Tiefgarageneinfahrt am Hoefweg; Quelle: büro13 Architekten



Abb. 12: Geh- und Radweg vor dem Gewerberiegel; Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg