

## DRUCKSACHEN

1

### DER BEZIRKSVERORDNETENVERSAMMLUNG TEMPELHOF-SCHÖNEBERG VON BERLIN - XIX. WAHLPERIODE -

---

Lfd.-Nr.:  
Drs.-Nr.:

#### MITTEILUNG - zur Kenntnisnahme -

- a) **Aufstellung des Bebauungsplanes 7-68** für eine Teilfläche des Grundstücks Hauptstraße 64, Handjerystraße 98 und das Grundstück Handjerystraße 99 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Friedenau
- b) **Abwägungsergebnis** der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

---

#### Begründung

Zu a):

#### Aufstellung des Bebauungsplanes 7-68

##### 1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes 7-68 ist zum einen der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Nr. 1212/XVIII vom 28.10.2009. Wesentliche Eckpunkte dieses Beschlusses zur städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf am Innsbrucker Platz sind neben einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe

- eine lärm- und emissionsabschirmende Bebauung entlang der nördlich anschließenden A 100 (Stadtring)
- ein markanter und die Platzsituation betonender Baukörper an der östlichen Gebietskante zur Hauptstraße
- ein öffentlicher Grünzug mit Fuß- und Radweg an Stelle der heutigen Privatstraße sowie
- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel bzw. eines Möbelmarktes.

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen:

überwiesen:

Zum anderen ist das Gelände nach Aufgabe der bahnbetrieblichen Nutzung von einem privaten Grundstücksentwickler erworben worden. Sowohl der Grundstücksentwickler als auch der Bezirk sehen die Erforderlichkeit, für das Gebiet ein wirtschaftlich, sozial und ökologisch tragfähiges städtebauliches Konzept, das dem Ort angemessen ist, zu entwickeln.

Um zu einem Konsens zwischen Bürgern, Verwaltung und Grundstücksverantwortlichen über die Entwicklung des Areals zu kommen, wurde im Zeitraum September 2012 bis April 2013 ein Werkstattverfahren mit drei Bürgerveranstaltungen und einem begleitenden Expertengremium durchgeführt. Das Ergebnis des öffentlichen Werkstattverfahrens – bestehend aus zehn Grundsätzen und dem Konsensplan in zwei Varianten – wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am 18.09.2013 beschlossen (Drs. 0769/XIX).

Die Testentwürfe von drei Architektenteams im Rahmen des Werkstattverfahrens haben aufgezeigt, dass mit der städtebaulichen Zielsetzung eines gemischt genutzten Gebiets mit überwiegender Wohnnutzung sowie Einzelhandel an der Hauptstraße eine städtebaulich qualitätsvolle Weiterentwicklung Friedenaus an dem Standort möglich ist. Es wurde aber auch eine Reihe von Fragestellungen aufgeworfen, die im weiteren Prozess geklärt werden müssen und die unter Umständen zu Modifikationen führen können. Dazu zählen insbesondere Klärungen zu:

- Anforderungen an Lärm- und Erschütterungsschutz
- Verkehrserschließung
- Altlasten
- Aktualisierung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts
- sowie der Finanzierbarkeit von preiswertem Wohnraum.

Die Erforderlichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, ergibt sich aus der Notwendigkeit neue planungsrechtliche Voraussetzungen für die städtebauliche Umnutzung / Umstrukturierung des seit Jahren brachliegenden Geländes zu schaffen, das für die bisherige Bahnnutzung entbehrlich ist.

## **2. Plangebiet**

Das ca. 6,5 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Berliner Innenstadt des Ortsteils Friedenau im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Der Geltungsbereich umfasst das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs sowie das Grundstück Handjerystraße 99 (siehe Übersichtsplan). Im Norden wird das Plangebiet durch die Bahntrasse der Ringbahn und den Stadtring A 100 begrenzt. Im Osten hat das Plangebiet einen schmalen Zugang zur Hauptstraße. Die südöstlich bzw. südliche Begrenzung bilden die Bürohäuser an der Hauptstraße und die westlich daran anschließende Wohnbebauung an der Bennigsenstraße sowie die Friedrich-Bergius-Schule am Perelsplatz. Im Westen wird das Plangebiet durch die Handjerystraße begrenzt.

Weite Teile des Plangebiets liegen brach und sind trotz des hohen Versiegelungsgrades teilweise mit einer für Bahnbrachen typischen

Ruderalvegetation bedeckt. Am südlichen Rand beidseitig des internen Erschließungsweges weist das Gebiet einen hohen Baumbestand auf. Der Gebäudebestand besteht aus einzelnen, dem Zweck der bisherigen Nutzung dienenden Baulichkeiten, die durch Leerstand und Vandalismus gekennzeichnet sind.

Das Grundstück Handjerystraße 99 ist mit einem eingeschossigen Lebensmittelmarkt und einer dazugehörigen ebenerdigen Stellplatzanlage bebaut.

Das direkte Umfeld weist eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur auf. Neben den bis zu 13-geschossigen Büro- und Wohnhäusern am Innsbrucker Platz und an der Hauptstraße wird das Gebiet ebenfalls durch die südlich angrenzende überwiegend 5-geschossige Blockrandbebauung mit ihren zum Plangebiet ausgerichteten Innenhofbereichen geprägt. Südlich der Bennigsenstraße erstreckt sich die für den Ortsteil Friedenau typische und homogene Baustruktur, die überwiegend aus dem ersten zwei Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts stammt.

Topgraphisch liegt das Plangebiet ca. 7,0 Meter über dem Geländeniveau der angrenzenden Flächen.

Zur Zeit wird das Gelände über eine Privatstraße erschlossen, die zwischen der Haupt- und Handjerystraße am südlichen Rand des Plangebiets verläuft. Erste Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung gehen davon aus, dass die Haupteerschließung des Gebietes künftig auf den Kreuzungspunkt Haupt- /Ecke Rubensstraße verlegt werden muss.

Das Gebiet ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Es liegt in unmittelbarer Nähe zum U- und S-Bahnhof Innsbrucker Platz und S-Bahnhof Bundesplatz. Ferner befinden sich an der Hauptstraße Haltestellen diverser Buslinien.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

#### Baunutzungsplan:

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) weist das Plangebiet entsprechend der bisherigen Nutzung als Bahnfläche aus. Derzeit unterliegt das Planungsgebiet noch dem Fachplanungsrecht als Bahnfläche. Die Freistellung aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren beantragt.

#### Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (ABl. S. 1019) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W1 dargestellt.

#### Bereichsentwicklungsplanung:

Das Nutzungskonzept der BEP (April 2005) ging noch von der Beibehaltung der Bahnnutzung aus und enthält dementsprechend keine relevanten Aussagen zur Entwicklung des Gebietes.

#### 4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Basierend auf den Ergebnissen des beschriebenen Werkstattverfahrens geht die Neuplanung schwerpunktmäßig von einer Wohnnutzung aus, die durch weitere Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Grünräume mit Wegeverbindungen und soziale Einrichtungen ergänzt werden, wobei folgende Konsenspunkte des Werkstattverfahrens beim weiteren Verfahren Berücksichtigung finden bzw. geprüft werden sollen (BVV-Beschluss, Drs. 769/XIX vom 18.09.2013):

1. Gemischte Nutzung aus öffentlichen Räumen und Infrastruktur sowie aus Wohnungen, Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen – Neben den sozialen und ökologischen Zielen sind auch die ökonomischen Rahmenbedingungen der öffentlichen Hand und des Investors zu berücksichtigen.
2. Einbindung in das Netz der öffentlichen Räume der Stadt durch öffentlich zugängliche Grünflächen, Fuß- und Radweg als Ost-West-Verbindung, Erhaltung der wertvollen vorhandenen Vegetation, Haupteinschließung für den Individualverkehr im wesentlichen über die Hauptstraße, ausreichende Anzahl von Stellplätzen für die Neubebauung.
3. Schwerpunkt für Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen mit einem öffentlich zugänglichen Stadtplatz im östlichen Gebietsteil am Umsteigeknoten Innsbrucker Platz. Verbesserung der Zugangssituation durch anzustrebenden Abriss der nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnbrücken. Der Zugang zur S-Bahn vom Grundstück aus ist zu prüfen.
4. Errichtung einer Bebauung mit Lärmschutzfunktion entlang der Bahn.
5. Differenziertes Angebot an Wohnungen mit entsprechenden Bebauungstypologien und unterschiedlichen Eigentumsformen, Raum für preiswerte Wohnungen und besondere Wohnformen.
6. Kleiner Stadtplatz in Verlängerung der Lauterstraße.
7. Umnutzung des denkmalgeschützten Trafogebäudes für soziale Infrastruktur.
8. Aufwertung der städtebaulichen Situation an der Handjerystraße, architektonische Gestaltung des EDEKA-Marktes (langfristig).
9. Qualifizierung der Handjerystraße für Fußgänger und Radfahrer, Gestaltung der Unterführung um eine attraktive Verbindung zum Volkspark zu schaffen.
10. Transparente Gestaltung des weiteren Planungsprozesses, angemessene Berücksichtigung der drei Architekturbüros bei der Realisierung der Bauvorhaben.

Der im Rahmen des Werkstattverfahrens erarbeitete Konsensplan wurde als städtebaulicher Rahmenplan in zwei Varianten präsentiert, der Öffentlichkeit in der Abschlussveranstaltung am 19.06.2014 vorgestellt und in der anschließenden frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 23.06.2014 bis 22.07.2014 zur Einsicht und Stellungnahme im Stadtentwicklungsamt ausgelegt. Der Hauptunterschied der beiden Varianten bezieht sich vorrangig auf die Lage der öffentlichen Grünflächen:

Variante 1: Die Grünfläche befindet sich im südlichen Planbereich, angrenzend an die rückwärtigen Gärten der Bebauung an der Bennigsenstraße. Nördlich der Grünfläche gliedert sich die Bebauung in

relativ gleichmäßige 6-geschossige Blockstrukturen. Die Lärmabschirmung zur Bahn/Autobahn wird durch eine 7-geschossige Bebauung umgesetzt.

Variante 2: Die Grünfläche befindet sich im zentralen Planbereich. Südlich der Grünfläche gliedert sich die Bebauung in offene Blockstrukturen, welche vorrangig fünf Geschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss aufweisen. Die lärmabschirmende Bebauung zur Bahn/Autobahn weist sechs Geschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss auf. Die einzelnen Baukörper werden mit Lärmschutzwänden verbunden.

Die Größenordnung der Einzelhandelsnutzung an der Hauptstraße ist im Rahmen der erarbeiteten Teilfortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts für den Bereich Hauptstraße/Innsbrucker Platz ermittelt worden. Geprüft wurde in diesem Zusammenhang, inwieweit eine Ausweisung bzw. räumliche Abgrenzung eines weiteren oder erweiterten zentralen Versorgungsbereichs möglich ist und welche Größenordnung sich aufgrund der möglichen Standortkategorie für einen Lebensmittelmarkt ableiten lässt. Dabei sollte sich der Einzelhandel mit Hinblick auf die Besonderheit des Standorts und auf die Entwicklung des geplanten Wohngebiets so dimensionieren, dass das Angebot auch einen Beitrag zur Stabilisierung der Hauptstraße leistet. Das von der Bezirksverordnetenversammlung am 21.05.2014 (Drs. 920/XIX) beschlossene Konzept als Ergebnis der Fortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kam zu dem Ergebnis, dass die Dimensionierung eines Lebensmittelmarktes von 1.800 m<sup>2</sup> bis 2.100 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche für diesen Standort verträglich ist.

Der Bedarf an Grün- und Spielflächen und der sozialen Infrastruktur sowie die Belange der Erschließung wurde während des Werkstattverfahrens durch Einbindung der Fachämter bereits überschlägig ermittelt. Die beiden Varianten des durch städtebauliche Rahmenpläne konkretisierten Konsensplans wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 23.06.2014 bis zum 22.07.2014 der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei haben sich die Bürger mehrheitlich für die Variante 2 (zentrale Grünfläche) ausgesprochen (vgl. hierzu Punkt b des Abwägungsergebnisses).

## **5. Wesentlicher Planinhalt**

Aufgrund der Gebietsausprägung geht die Neuplanung hauptsächlich von einer Wohnnutzung aus. Dementsprechend ist als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Weitere Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen sollen sich schwerpunktmäßig am östlichen Eingangsbereich (Hauptstraße/Innsbrucker Platz) konzentrieren, hierfür ist die Ausweisung als Kerngebiet (MK) beabsichtigt. Ferner sind Grünräume mit Wegeverbindungen vorgesehen, die teilweise als öffentliche Grünanlagen bzw. Straßenverkehrsflächen (Fuß- und Radwege) festgesetzt werden sollen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über private Straßenverkehrsflächen. Soziale Einrichtungen können innerhalb der vorgesehenen Gebietskategorien entwickelt werden.

## 6. Haushaltmäßige Auswirkungen

Es ist beabsichtigt mit dem Grundstücksentwickler einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, dessen Inhalt erst im Verfahrensablauf konkretisiert wird. Im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung wird sich der Grundstücksentwickler jedoch durch einseitige Willenserklärung bereiterklären, die aus der neuen Wohnbebauung resultierenden Wohnfolgeeinrichtungen zu finanzieren.

## 7. Mitteilungsverfahren

Mit Schreiben vom 05.08.2013 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie die Gemeinsame Landesplanung gemäß § 5 AGBauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-68 informiert. Bedenken wurden keine vorgetragen, sofern folgende Hinweise der zuständigen Senatsverwaltung im Rahmen des Verfahrens beachtet werden (Stellungnahme SenStadtUm II C 39 vom 05.09.2013):

Der Bebauungsplan ist z.Z. (*September 2013*) nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Gleichzeitig wird jedoch auf das parallel laufende FNP-Änderungsverfahren Nr. 03/05 hingewiesen, das die beabsichtigte Änderung der Darstellung von derzeit Bahnfläche in Wohnbaufläche W1 zum Inhalt hat.

Das Verfahren ist gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen, da dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt sind und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Überbezirkliche verkehrliche Belange sind berührt, da Teilflächen der Hauptstraße (übergeordnete Straße der Stufe III) im Geltungsbereich liegen sowie S- und Eisenbahnanlagen unmittelbar angrenzen.

Darüber hinaus handelt es sich um ein Wohnungsbauvorhaben mit über 500 Wohneinheiten. Im Entwurf zum Stadtentwicklungsplan Wohnen ist die Fläche als einer der großen Wohnungsneubaustandorte ausgewiesen.

Ferner wird angemerkt, dass die Zentrenstruktur des FNP durch das Vorhaben voraussichtlich nicht berührt bzw. beeinträchtigt wird. Ein (*zum Zeitpunkt des Mitteilungsverfahrens noch avisierter*) Einzelhandelsumfang von 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Hauptstraße würde jedoch nicht dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechen. Die verbindliche Festlegung der Größenordnung der Einzelhandelsnutzung könne erst im Ergebnis der Teilfortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgen.

Ergebnisse eines vom Senat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer vom Senat beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder einer beschlossenen Entwicklungsplanung gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB sind (*zum Zeitpunkt des Mitteilungsverfahrens im September 2013*) bezüglich ihrer Betroffenheit nicht abschließend prüfbar. Dem bezirklichen Zentrenkonzept zufolge wäre eine Verkaufsfläche von 1.600-1.800 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente angemessen und konzeptkonform. Sollte weiterhin eine größere Verkaufsfläche verfolgt werden, kann eine Übereinstimmung mit dem StEP 3 derzeit nicht abschließend geprüft werden.

Zu b):

### **Abwägungsergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Da das Baugesetzbuch keinen zeitlichen und sachlichen Zusammenhang des Aufstellungsbeschlusses mit dem Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorsieht, wurde die Planung für die Nachnutzung des bisherigen Bahngeländes anhand der vorgenannten zwei Varianten (siehe Punkt 4. Entwicklung der Planungsüberlegungen) bereits im Vorfeld in der Zeit vom 23.06.2014 bis 22.07.2014 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Zur vorgestellten Planung wurden 29 Stellungnahmen von den Bürgern abgegeben, die mit der jeweiligen Abwägungsentscheidung des Stadtentwicklungsamtes der Anlage (Abwägungstabelle) zu entnehmen sind.

Als wesentliches Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist festzustellen, dass die vorgestellte Variante 2 (Entwurf czerner göttlich architekten) weiter zu verfolgen ist. Der Grundstücksentwickler hat dieser Entscheidung zugestimmt. Diese Variante wird bevorzugt, da die Schaffung und Verknüpfung zweier städtischer Plätze und einer zentralen öffentlichen Grünfläche mit Spielplätzen eher einer identitätsstiftenden städtebaulichen Struktur dient, die auch der Nachbarschaft attraktive Angebote bieten kann. Darüber hinaus wird auch das südliche Plangebiet, das an die Wohnbaugrundstücke an der Bennigsenstraße angrenzt, als öffentliche Grünfläche mit öffentlichen Geh- und Radwegen ausgewiesen, so dass hier die von einigen Bürgern geforderte Grünabschirmung erfolgen kann. Der städtebauliche Entwurf wird weiter qualifiziert und Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan sein. Dabei ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die Realisierung der Planinhalte nur über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewährleistet werden kann oder ob ein Angebotsbebauungsplan mit entsprechenden Verpflichtungen im Städtebaulichen Vertrag hinreichend ist.

Das Verfahren wird mit der frühzeitigen Trägerbeteiligung fortgeführt.

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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 Bekanntmachung der Neufassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 693)

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 3 .12.2014

\_\_\_\_\_  
Angelika Schöttler  
Bezirksbürgermeisterin

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Sibylla Klotz  
Bezirksstadträtin