
Vorlage - zur Kenntnisnahme –

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.11.2014 mit der Drucksache DS/1363/IV – „Dragonerareal für sozialen Wohnungsbau, Handwerk und kulturelle Nutzung sichern“ - folgendes Ersuchen an das Bezirksamt gerichtet:

„Das Bezirksamt wird beauftragt, für den sogenannten „Rathaus-Block“ zwischen Yorckstraße, Mehringdamm, Obentraut- und Großbeerenstraße unverzüglich ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten mit den Planungszielen:

- Gemeinbedarfsflächen, u.a. für Kita, Grünflächen, Kultur
- Mischgebiet mit überwiegendem Wohnanteil und einer GFZ von höchstens 1,8 auf die Nettobaulandfläche *des Dragonerareals* bezogen
- Mindestens die Hälfte der Bauflächen ist gem. § 9 Abs.1 Nr. 7 BauGB für öffentlich geförderten Wohnungsbau auszuweisen.

Darüber hinaus ist ggf. ein Teilbereich als Gewerbegebiet zu definieren, um innerstädtische Flächen für Handwerk und Gewerbe zu sichern, die keine störende Wirkung auf die Wohnnutzung ausüben und damit langfristig eine attraktive Durchmischung von Nutzungsarten gewährleisten.

Der Rathaus-Block soll dabei als Einheit entwickelt und für die zukünftige Bereitstellung von sozialer Infrastruktur für den Bezirk und die Stadt gesichert werden.

Das Bezirksamt wird beauftragt, mit einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft eine Entwicklungspartnerschaft für das Dragonerareal zu organisieren. Auf diesem Potential ist neben öffentlichen Nutzungen auf Teilflächen auch eine Nutzung für preiswerten Wohnungsbau möglich und sinnvoll.

Aufgrund der erheblichen städtebaulichen Missstände und des grundlegenden Neuordnungs- und Erneuerungsbedarfs ist zur Sicherung der Planungsziele der Rathaus-Block umgehend als Erweiterungsgebiet für das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt festzulegen und das umfassende Sanierungs-Verfahren anzuwenden.

Das Bezirksamt wird daher beauftragt, umgehend mit den zuständigen Senatsverwaltungen und geeigneten landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Gespräche aufzunehmen, um mögliche Finanzierungs- und Kooperationsmodelle zu eruieren.“

Hierzu wird berichtet:

1. Das Bebauungsplanverfahren ist 2014 begonnen worden. Gemäß AGBauGB wurde mit Schreiben vom 01.12.2014 die Gemeinsame Landesplanung sowie Sen-

StadtUm Abt. II über die Absicht, den Bebauungsplan 2-48 aufzustellen, wie folgt informiert worden:

Planungskonzept

Das Plangebiet ist bis heute durch unterschiedliche Betriebe des Kfz-Handwerks geprägt. Garagen, Reparaturbetriebe, Taxi- und Verkaufsbetriebe dominieren. Darüber hinaus finden sich Handwerksbetriebe anderer Art, kleinteilige Dienstleistungen, eine Diskothek sowie ein großer Lebensmittelmarkt. Die Gebäude Obentrautstrasse 23 bis 29 werden im Wesentlichen als Wohngebäude genutzt. Auf dem Grundstück Obentrautstr. 31 befindet sich ein Garagenhof.

Im Laufe des Jahres 2013 sind im Bereich der ehemaligen Kaserne Nutzungen aufgegeben bzw. entmietet worden. Wichtige Teile der Baulichkeiten und der damit bis dato in Nutzungszusammenhang stehenden Flächen (Pkw-Abstellplätze) sind deshalb ungenutzt.

Der Eigentümer des Grundstücks Mehringdamm 22, 28 (BIMA) hat das Areal im Jahr 2014 veräußert. Einhergehend mit dieser Privatisierung der im öffentlichen Eigentum befindlichen Fläche ergibt sich das Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung unter Beachtung der Zielvorgaben aus dem FNP und den geänderten Anforderungen an Wohnbaulandpotentialen im Hinblick auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum.

In diesem Sinne beabsichtigt der Bezirk ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, welches im besonderen Maße berücksichtigt:

- ❖ Reduzierung der Verkehrsflächen in der Obentrautstrasse auf den Bestand.
- ❖ Festsetzung eines Mischgebietes mit überwiegendem Wohnanteil. Die Dichte soll sich an einer GFZ von ca. 1,8, bezogen auf die Baulandflächen orientieren.
- ❖ Festsetzung von Wohnfolge- und Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätte, Kultureinrichtungen, allgemein zugängliche Grünflächen).
- ❖ Gliederung des Mischgebietes, um in Teilbereichen die gewerblichen Nutzungen unter Beachtung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen zu sichern. Gegebenenfalls sollen Teilflächen auch als Gewerbegebiet gesichert werden.
- ❖ Ein wesentlicher Anteil der Wohnbaupotentiale (>50%) soll für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gesichert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

Änderungsplanung

(Hinweis: die Bezeichnung 2-46 in der Planzeichnung ist falsch, es muss 2-48 heißen)
Bebauungsplan-Vorentwurf 2-46



Mit Schreiben vom 12.01.2015 wurde wie folgt von SenStadtUm geantwortet:

Zu Ihrer Planungsabsicht nehme ich wie folgt Stellung:

Dringende Gesamtinteressen Berlins

Gegen die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, bestehen aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da der Mehringdamm als übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlins ist und U-Bahnanlagen der BVG (Linie U6 und U-Bahnhof Mehringdamm) enthält. Somit sind gem. Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung kann nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind dringende Gesamtinteressen im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt, aber nicht beeinträchtigt.

Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Entwickelbarkeit aus dem FNP ist an Hand der vorgelegten Planungsunterlagen nicht abschließend überprüfbar. Daher ist bei Weiterführung des Verfahrens eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde meines Hauses erforderlich (siehe hierzu die Anlage).

Regionalplanerische Festlegungen des FNP (textliche Darstellung 1) sind nicht abschließend überprüfbar. Daher ist bei Weiterführung des Verfahrens eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde meines Hauses erforderlich (siehe hierzu die Anlage).

Voraussetzungen § 13a BauGB

Gegen die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB bestehen bei den dargelegten Voraussetzungen grundsätzlich keine Bedenken.

Wie in Ihrer Mitteilung der Planungsabsicht angekündigt, ist eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkung gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorzunehmen. Für die abschließende Beurteilung, ob die Verfahren nach § 13 a durchgeführt werden können, bitte ich das Ergebnis der Vorprüfung vorzulegen.

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 bezüglich ihrer Betroffenheit nicht abschließend prüfbar (siehe hierzu die Anlage).

Gemäß § 5 AGBauGB bitte ich (an die Gruppe II C 3) entsprechend AV Mitteilung, Abschnitt V Nr. 8, vom 15. August 194 – sinnvollerweise von entsprechenden BA-Beschlüssen – um Information von allen wesentlichen Änderungen der Planung (Inhalt, Geltungsbereich, Verfahren), die von den bisherigen Mitteilungen abweichen (in mindestens 4 Ausfertigungen). Eine ggf. erforderliche Neueinstufung behalte ich mir vor. In den Fällen des § 7 AGBauGB bitte ich entsprechend AV Unterrichtsverpflichtung vom 30. Juli 1994 zu verfahren.

Ergänzend dazu hat II C 39-W mitgeteilt:

1. Dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 Abs. 1 AGBauGB

- sind berührt, aber nicht beeinträchtigt;
- Wohnungsbauvorhaben über 500 Wohneinheiten (Nr. 5).

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

- die Entwickelbarkeit ist nicht abschließend prüfbar.

Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplanes sind nicht abschließend prüfbar. (textliche Darstellung 1)

Erläuterung und Hinweise zu 2. Gegen die Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP und der regionalplanerischen Festlegungen bestehen keine grundlegenden Bedenken. Eine abschließende Prüfung ist erst mit Vorliegen konkreter bauleitplanerischer Festsetzungen möglich.

3. Städtebauliche(n) Entwicklungskonzepte(n) oder sonstige(n) städtebauliche(n) Planungen beschlossen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder beschlossene(n) Entwicklungsplanungen gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB

- sind bezüglich ihrer Betroffenheit nicht abschließend prüfbar.

Bezeichnungen, Erläuterungen und Hinweise, auch auf noch nicht beschlossene Entwicklungskonzepte oder –planungen, zu 3: Der B-Plan soll eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen städtebaulich neu ordnen, auch um den veränderten Anforderungen hinsichtlich Wohnbaulandpotenzialen gerecht zu werden.

Der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes mit überwiegendem Wohnanteil wird unter Bedingung zugestimmt, dass ein angemessener Teil des Plangebiets (durch Gliederung des MI oder Festsetzung von GE) tatsächlich für künftige Gewerbenutzungen gesichert wird. Ziel sollte es sein, künftige Gewerbenutzung verträglich in Nachbarschaft zum Wohnen langfristig zu sichern. Sollten heute ansässige Gewerbebetriebe dennoch nicht am Standort gehalten werden können, sind sie bei der Suche nach geeigneten anderen Standorten zu unterstützen. Ggf. ist die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden.

Im Rahmen der Erarbeitung der Mitteilung der Planungsabsicht wurde geprüft, ob ein Verfahren in Anwendung des § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Im Rahmen dieser Vorprüfung ist festgestellt worden, dass die geplante zulässige Grundfläche 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm beträgt (Konkret ca. 32.700 qm).

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls) ist in einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt worden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Zu abschließenden Prüfung sind jedoch vor dem Aufstellungsbeschluss die Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange, der von dieser Planung betroffen sein könnten, an dieser Vorprüfung zu beteiligen. Diese Beteiligung ist am 06.01.2015 eingeleitet worden. Frist zur Abgabe einer Stellungnahme ist der 13.02.2015. Anschließend wird SenStadtUm Abt. II nochmals beteiligt, um das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls zu bestätigen. Danach wird dann der Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a Abs. 3 BauGB gefasst werden können (§13a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

2. Bezüglich einer möglichen Festlegung als Sanierungsgebiet wurde die Senatsverwaltung angeschrieben, die für die Festlegung von Sanierungsgebieten zuständig ist. Eine Antwort steht noch aus

Wir bitten, den Beschluss damit als erledigt zu betrachten.

Rechtsgrundlage:

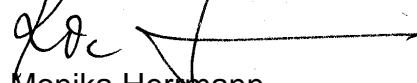
§ 13 Abs 1 BezVG

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

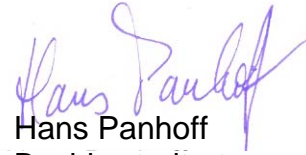
a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben: keine

Berlin, den 27.01.2015



Monika Herrmann
Bezirksbürgermeisterin



Hans Panhoff
Bezirksstadtrat