

Kurzbegründung

Bebauungsplan 12-56 für das Grundstück Thyssenstraße 28 und einen westlichen Abschnitt der Thyssenstraße im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Wittenau

Anlass und Erforderlichkeit

Aufgrund der in den vergangenen Jahren unerwartet hohen Zuzüge und der damit stetig wachsenden Bevölkerung, besteht berlinweit der Bedarf nach neuem Wohnraum. Entsprechend der Einwohnerprognose 2011 – 2030 ist für den Bezirk Reinickendorf ein Einwohnerwachstum von 1,9 % prognostiziert. Daher sind verfügbare Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau zu aktivieren. Im Zusammenhang einer umfassenden Wohnungsneubaupotenzialflächenanalyse für die Ortsteile Tegel, Borsigwalde und Wittenau ist das Areal Thyssenstraße 28 als Potenzialfläche für den Wohnungsbau identifiziert worden. Darüber hinaus besteht von Seiten des Eigentümers Interesse dieses Gebiet umzustrukturieren.

Das planungsrechtlich bereits als Wohngebiet ausgewiesene Grundstück wird derzeit gewerblich genutzt und weist trotz starker Versiegelung nur eine geringe bauliche Ausnutzung auf. Der Bebauungsplan 12-56 dient der Entwicklung eines Wohnstandortes mit einer größeren Bebauungsdichte und einer höheren baulichen Ausnutzung. Aufgrund seiner zentralen und gut erschlossenen Lage eignet sich der Standort für Wohnnutzungen und stellt eine Arrondierung der nördlich und östlich angrenzenden Wohnsiedlungsgebiete dar.

Der Bebauungsplan 12-56 soll die Voraussetzungen für ein verdichtetes Wohnen schaffen. Er dient gleichzeitig der planerischen Bewältigung bodenrechtlicher Spannungen zwischen dem im Gebiet zu schaffenden Wohnen und der auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen gewerblichen Nutzung. Der Bebauungsplan ist daher im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Thyssenstraße 28 und einen westlichen Abschnitt der Thyssenstraße. Da die Thyssenstraße im westlichen Bereich sehr schmal ist, ist sie Bestandteil dieser Planung. Es bestehen Überlegungen die Gehwegbreite auf Kosten von Bauland zu erweitern. Die künftige Straßenbreite ist im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachbereichen abzustimmen

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 15.900 m².

Bestehende bauliche Struktur

Das Plangebiet Thyssenstraße 28 stellt faktisch ein Gewerbegebiet dar. Es ist durch eine überwiegend eingeschossige Bauweise geprägt. Innerhalb des Plangebiets sind eine Einrichtung des Roten Kreuzes, eine Lagerhalle sowie zwei Autowerkstätten vorhanden. Darüber hinaus befindet sich an die Thyssenstraße 24/26 angrenzend ein dreigeschossiges Bürogebäude. Das gesamte Grundstück erreicht mit einer GRZ von etwa 0,2 keine adäquate bauliche Auslastung.

Das Areal südlich der Thyssenstraße besitzt genauso wie das Gebiet östlich der Roedernallee eine überwiegend gewerbliche Prägung. Ansässig sind diverse Autohändler, Recyclinghöfe, Produktionseinheiten, ein Einzelhandelsdiscounter sowie Kleingewerbe und Büroeinheiten.

Im gesamten Bereich westlich, nördlich und östlich des Plangebiets ist eine reine Wohnnutzung vorhanden. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung besteht hier eine

hohe Bandbreite. Städtebaulich sind folgende Strukturen vertreten: Das nord-westlich angrenzende Wohngebiet zeichnet sich durch eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppelhäusern und Häusergruppen aus. Dahinter schließt sich eine Hochhaussiedlung mit bis zu neugeschossigen Einzelbaukörpern an. Östlich grenzt eine überwiegend zwei bis viergeschossige Zeilenbebauung mit umfassender Begrünung an.

Geltendes Planungsrecht

Es gelten folgende planungsrechtliche Grundlagen:

Das Gebiet wird im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Demnach wäre der Bebauungsplan aus dem FNP nicht entwickelbar. Für die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplanes mit Wohngebietsfestsetzungen ist daher eine FNP-Anpassung erforderlich.

Gültiges Planungsrecht besteht mit dem Baunutzungsplan von 1961. Dieser weist das entsprechende Areal als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/3 aus. Demnach sind zweigeschossige Gebäude, bei Einhaltung einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 realisierbar.

Ziele und wesentlicher Planinhalt

Die derzeit gewerblich genutzte Fläche nordwestlich der Thyssenstraße soll als allgemeines Wohngebiet mit den Wohnbauflächen WA1, WA2 sowie WA3 festgesetzt werden. Die Untergliederung in drei Wohnbauflächen resultiert aus den unterschiedlichen Nutzungsmaßen. Im Zuge der Umstrukturierung von Gewerbenutzung zu Wohnnutzung ist ein Wohnungsneubaupotenzial von bis zu 150 Wohneinheiten zu erwarten.

Für die flächenmäßig größte Teilfläche WA3 an der Thyssenstraße soll eine GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt werden. Im rückwärtigen Teil wird eine offene und kleinteiligere Bebauung, mit Abstufung der baulichen Dichte zur nördlich angrenzenden Einfamilienhaussiedlung anvisiert. Die Abstufung der baulichen Dichte folgt hier durch zwei verschiedene Wohnbauflächen. In der Wohnbaufläche WA2 soll die Anzahl der Vollgeschosse auf drei Geschosse begrenzt werden. Es wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 vorgesehen. In der zur Einfamilienhaussiedlung angrenzenden Wohnbaufläche WA1 sollen nur zwei Vollgeschosse zulässig sein. Es ist beabsichtigt eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 mit offener Bauweise festzusetzen.

Aufgrund des südlich angrenzenden Gewerbegebiets sind im Sinne des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung im weiteren Verfahren Regelungen zum Immissionsschutz, insbesondere zum Lärmschutz notwendig. Dazu wird die Erarbeitung entsprechender Gutachten erforderlich. Angestrebt wird eine lärmabschirmende Bauweise als Riegel entlang der Thyssenstraße.

Der Boden im östlichen Geltungsbereich ist aufgrund einer historischen Nutzung auf dem benachbarten Grundstück vorbelastet. Hierzu wurden bereits Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob weitere Untersuchungen erforderlich sind und welche Sanierungsmaßnahmen notwendig sind.

Mit dem Eigentümer des Grundstücks Thyssenstraße 28 haben erste Abstimmungen zur baulichen Entwicklung stattgefunden. Derzeit wird ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet, welcher die Realisierung des Bauvorhabens und die Kostenübernahme der erforderlichen Maßnahmen, Planungsleistungen, Gutachten und sonstigen Untersuchungen regelt. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung wird das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung kommen.

Verfahren

Der Bebauungsplan 12-56 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Beschleunigung des Verfahrens ist zur zügigen Realisierung von Wohnungsbaupotentialen geboten. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und ist damit eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die festzusetzende Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 5.600 m² deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB.
- Andere Bebauungspläne liegen nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Planung.
- Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Schutzgüter i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. (FFH-Gebiete).

Mit Schreiben vom 12.03.2015 hat das Bezirksamt Reinickendorf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Planungsabsicht mitgeteilt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt äußert in Ihrer Stellungnahme vom 07.04.2015 keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins bestehen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken. Daher wird das Bebauungsplanverfahren nach § 6 AGBauGB durchgeführt. Sie teilt mit, dass der Bebauungsplan aus dem FNP nicht entwickelbar ist. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, kann der § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (FNP-Abweichung) angewendet werden. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst. Regionalplanerische Festlegungen des FNP (textliche Darstellung 1) werden nicht berührt. Weiterhin bestätigt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Ihrem Schreiben, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vorliegen.

Mit Schreiben vom 15.04.2015 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit, dass die beabsichtigte Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Geltungsraumes Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden. Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist hier grundsätzlich zulässig. Darüber hinaus wird auch der Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und Abs. 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B berücksichtigt. Weiterhin ist bei der weiteren Konkretisierung der Planung der Grundsatz der Raumordnung § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung angemessen zu berücksichtigen.

Berlin, den 28.04.2015