

Ausschuss für Stadtplanung am 13.1.2010

Bericht der Verwaltung

LED-Werbeanlage am Gasometer Schöneberg, Torgauer Str. 12 – 15 Beschluss der BVV (Drucks.Nr. 1170/XVIII) vom 28.10.2009

Mit dem o.a. Beschluss wird das Bezirksamt unter anderem ersucht, dem Stadtplanungsausschuss nach Vorliegen eines ersten Rechenschaftsberichtes des Vertragspartners über die erzielten Werbeeinnahmen zu berichten, ob das Ergebnis geeignet erscheint, den Vertragszweck zu erfüllen.

Dementsprechend wird berichtet:

Der Vertragspartner hat mit Datum vom 28.7.2009 einen ersten entsprechenden Bericht vorgelegt.

Nach dessen Angaben wurden in der Zeit vom September 2008 (Inbetriebnahme der Anlage) bis einschl. Juni 2009 Einnahmen in Höhe von € 51.758,92 erzielt (davon lediglich € 7.156,65 im ersten Halbjahr 2009).

Dem gegenüber stand in diesem Zeitraum die Umlage der Anschaffungskosten für die LED-Werbeanlage in Höhe von 138.774.-

Somit ergab sich für den Abrechnungszeitraum ein negatives Saldo in Höhe von € 86.985,08 (ohne Berücksichtigung von Bewirtschaftungskosten).

Die Umlage der Anschaffungskosten über einen Zeitraum von 5 Jahren (Geltungsdauer der Baugenehmigung) war zwischen Bauherr und Betreiber vereinbart und dem Bezirksamt bei Vertragsabschluss bekannt, die Höhe der Anschaffungskosten jedoch nicht. Auf Anforderung des Bezirksamtes wurden die Anschaffungskosten zwischenzeitlich belegt.

Hotel im ehem. Philips-Hochhaus

Im ehemaligen Philips-Hochhaus auf dem Grundstück Martin-Luther-Straße 1 / Kleiststraße 29-31 / Kalckreuthstraße 1-2 ist ein 4 Sterne Hotel mit 326 Zimmern, Tagungsräumen mit angeschlossenen Wellnessbereich geplant. Rechts und links vom Panoramaaufzug werden zwei ein- und viergeschossige Glashallen (Haupteingang mit Lobby und Restaurant) angebaut. Diese nehmen u.a. die Straßenflucht des eingeschossigen Gebäudekörpers in der Martin-Luther-Straße auf. Der bestehende Panoramaaufzug vor dem Bürogebäude wird mit einer Glasfassade eingehaust. In der Kalckreuthstraße wird die oberste Parkhausebene durch einen Ballsaal / Konferenzbereich sowie eine Terrasse ersetzt. Etwa 1250 m² Dachfläche werden extensiv begrünt. Die Herstellungskosten für den neuen Hotelstandort sind mit ca. 30 Millionen Euro angegeben.

In den Bauberatungen ist derzeit für den Altbezirk Schöneberg eine ansteigende Nachfrage nach Hotelstandorten (2+ bis 4 Sterne) zu beobachten.

Spielhalle Alt-Tempelhof 17 –19

Mit Baugenehmigung Nr. 1200/08 vom 3.12.2008 und dem daraufhin erlassenen Bescheid Nr. 1207/08 vom 3.12.2008 wurden am Standort Alt-Tempelhof 17 – 19 ein Coffeeshop und vier Spielhallen (drei im EG und eine im OG) genehmigt. Das Verwaltungsgericht Berlin bestätigte diese Baugenehmigung mit seinem Beschluss vom 11.8.2009, nachdem das Bezirksamt den letzten Nachtrag zur bestehenden Genehmigung (das Vorhaben musste aufgrund gewerbe- und denkmalschutzrechtlicher Belange umgeplant werden) als nunmehr insgesamt unzulässig im April abgelehnt hatte. Das Verwaltungsgericht Berlin folgte der Ansicht des Bezirksamtes nicht und sah die beantragten Veränderungen innerhalb der beantragten Baugenehmigung. Ein „Überschreiten der Baugenehmigung“ wurde vom Gericht verneint.

Der jetzt genehmigte Spielhallenstandort Alt-Tempelhof 17 – 19 umfasst nunmehr nur noch drei Spielhallen, der zunächst geplante Coffeeshop sowie die vierte Spielhalle ist entfallen. Bei der geplanten Umsetzung des gesamten Vorhabens sind die sehr strikten Vorgaben des Denkmalschutzes einzuhalten, insbesondere die Werbeanlagen sind noch nicht beantragt und müssen gesondert mit der bezirklichen Denkmalpflege abgestimmt werden.

Spielhallenentwicklung allgemein

Seit dem April 2009 werden die Genehmigungsvoraussetzungen gerade im Hinblick auf die städtebauliche Verträglichkeit neuer Spielhallen in Tempelhof-Schöneberg sehr genau überprüft. Da wo es rechtlich möglich ist, werden keine weiteren Spielhallen zugelassen. Diese Genehmigungspraxis führte in den letzten Monaten zu einem deutlichen Nachfragerückgang nach neuen Spielhallenstandorten. Derzeit ist in den Bauberatungen wieder ein Anstieg zu erkennen. Mit der laufenden Umstellung des Planungsrechtes auf die Baunutzungsverordnung 90 steht dem Stadtplanungsamt zu besseren Steuerung der Spielhallenentwicklung im Bezirk ein weiteres Mittel zur Verfügung.

In einigen Fällen laufen derzeit Widersprüche zu den versagten Vorbescheids- bzw. Bauanträgen (u.a. Tempelhofer Damm 2 – zwei Standorte, Borussiastraße 23 – ein Standort, Zescher Straße 3 – eine Erweiterung einer bestehenden Vergnügungsstätte). Die Vorgänge sind beim Rechtsamt zur weiteren Bearbeitung. Außerdem geht das Bezirksamt seit dem Sommer 2009 gezielt gegen ungenehmigte Standorte vor. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Mariendorfer Damm sowie den Bereich Hauptstraße. Das Verwaltungsverfahren ist einzuhalten. Es ist daher schwierig, illegale – bzw. nicht genehmigte – Standorte mit legalen Mitteln kurzfristig zu schließen.

B-Plan 7-29 GASAG – Gelände Schöneberg – Ergebnis der Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung

Der Bebauungsplan wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB angezeigt. Als Ergebnis des Anzeigeverfahrens (Rechtsprüfung) wurde mit Schreiben vom 17.12. 2009 festgestellt, dass der Bebauungsplan auf

Grund von Beanstandungen (fehlende oder fehlerhafte Abwägung einer Forderung eines Trägers öffentlicher Belange, rechtliche Unbestimmtheit einer textlichen Festsetzung sowie fehlerhafte Ausweisung einer Straßenbegrenzungslinie (bzw. Verkennen deren Auswirkungen) sowie fehlende Voraussetzungen (Entlassung aus der Planfeststellung der Bahn) noch nicht festgesetzt werden kann.

Der Bebauungsplan ist nach Überarbeitung der beanstandeten Punkte erneut der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

Bebauungspläne 7 -13Ba

Der Bebauungsplan für die Grundstücke an der Kurfürstenstr. zwischen Nürnberger Str. und An der Urania im Ortsteil Schöneberg liegt in der Zeit vom 4. Januar bis 4. Februar öffentlich aus. Das Ziel ist die Festsetzung eines bestandsorientierten Mischgebietes.

Bebauungsplan XIII- 94-1

Der Bebauungsplan für eine Teilfläche des Grundstücks Mariendorfer Damm 19/21 B Lerchenweg 33-35 im Ortsteil Mariendorf liegt ebenfalls in der gleichen Zeit öffentlich aus. Ziel ist die Festsetzung eines Misch- und allgemeinen Wohngebietes.

Bebauungsplan XI-232

Der Bebauungsplan für Grundstücke Belziger Straße 53-53C, 51/43 Ecke Eisenacher Straße 55 und Belziger Straße 61/57 (teilweise) im Ortsteil Schöneberg liegt ebenfalls in der Zeit vom 14. – 23. Dezember 2009 und vom 4. Januar bis einschließlich 25. Januar 2010 öffentlich aus. Das Ziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, einer Gemeinbedarfsfläche (Schule, Sporthalle) und einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz.

Bebauungsplan XI-232

Der Bebauungsplan für Grundstücke Belziger Straße 53-53C, 51/43 Ecke Eisenacher Straße 55 und Belziger Straße 61/57 (teilweise) im Ortsteil Schöneberg liegt ebenfalls in der Zeit vom 14. – 23. Dezember 2009 und vom 4. Januar bis einschließlich 25. Januar 2010 öffentlich aus. Das Ziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, einer Gemeinbedarfsfläche (Schule, Sporthalle) und einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz.