

Bezirksamtsvorlage Nr. 528
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 12.03.2024

1. Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans II-91-1 für das Grundstück Rathenower Straße 16 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit sowie die Einbringung einer Vorlage in die Bezirksverordnetenversammlung - zur Beschlussfassung -.

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

Der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans II-91-1 vom 07.06.2023 mit Deckblatt vom 28.02.2024 für das Grundstück Rathenower Straße 16 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, wird beschlossen und der BVV gem. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG zur Entscheidung vorgelegt.

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Beschlussfassung einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Facility Management beauftragt.

IV. Veröffentlichung: **ja, bis auf Anlage 6 und Anlage 7 (städtebaulicher Vertrag)**

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

a) Personalrat: nein

b) Frauenvertretung: nein

c) Schwerbehindertenvertretung: nein

d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

keine

9. Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die BA-Vorlage hat gemäß Klimacheck voraussichtlich sowohl positive als auch erheblich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz, bei denen der negative Effekt voraussichtlich überwiegt.

Im Handlungsfeld „Energieverbrauch von Gebäuden und Anlagen“ führt die BA-Vorlage voraussichtlich zu einer erheblichen Zunahme der Treibhausgasemissionen (jährlich um mehr als 100 Tonnen CO₂-Äquivalente). Die BA-Vorlage führt im Handlungsfeld „Verkehr“ dauerhaft voraussichtlich zu einer Zunahme der Treibhausgasemissionen (jährlich um mehr als 100 Tonnen CO₂-Äquivalente). In den Handlungsfeldern „Energieversorgung“ und „Stadtgrün“ führt die BA-Vorlage weder zu einer Zunahme noch zu einer Abnahme der Treibhausgasemissionen. In den Handlungsfeldern „Kreislaufwirtschaft“ und „Öffentliche Beschaffung“ hat die BA-Vorlage voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Der Bebauungsplan II-91-1 ist erforderlich, um das Grundstück Rathenower Str. 16 einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen und den städtebaulichen Missstand durch bisherigen Leerstand zu beseitigen. Darüber hinaus ist die angestrebte und dringend benötigte Wohnnutzung derzeit nicht zulässig. Zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts wurde ein beschränktes kooperatives Gutachterverfahren durchgeführt. Das Ergebnis war Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan II-91-1.

Klimaschutz und Klimaanpassung wurden gemäß BauGB im Planverfahren bzw. der planerischen Abwägung berücksichtigt. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind öffentliche und private Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

- Das aktuelle Energiefachrecht (Gebäudeenergiegesetz) und andere Fachgesetze (Solargesetz Berlin) greifen im Rahmen der Vorhabengenehmigung. Der Bauherr muss bereits hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Energieversorgung umsetzen. Der Bebauungsplan steht der Umsetzung nicht entgegen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Daher: Zur Begrenzung von Luftverunreinigungen ist die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind. Insofern kann ein partieller Beitrag zur Luftreinhaltung gesichert werden.
- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Ausschöpfung von Flächenreserven im Innenstadtbereich ermöglicht eine Stadt der kurzen Wege und trägt zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und damit zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Die Nutzungen im Plangebiet induzieren wenig zusätzlichen Kfz-Verkehr gegenüber dem Bestand. Insgesamt ergeben sich rechnerisch 67 zusätzliche Fahrten jeweils im Quell- bzw. Zielverkehr.
- Die Neuversiegelung ist mit 237 m² im Plangebiet gering. Durch die kompakte Bebauung und das Nutzungskonzept kann auch auf künftige Anforderungen reagiert werden, was eine Langlebigkeit der Gebäude ermöglicht und damit klimaschützend wirkt.
- Innerhalb des Geltungsbereichs ist je angefangene 200m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, wobei die Bestandsbäume angerechnet werden können. Dies entspricht 42 Bäumen und dient dem vollständigen Ersatz für die zu fällenden Bäume.
- Im städtebaulichen Vertrag wird die Projektträgerin verpflichtet, das Niederschlagswasser Vorort zu bewirtschaften und insgesamt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen ist.
- Im Bebauungsplan ist zur Dachbegrünung eine Festsetzung aufgenommen. Dachbegrünungen tragen zum stadtklimatischen Allgemeinwohl bei.

10. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Beschlussfassung-

über die Entscheidung über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans II-91-1.

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

Der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans II-91-1 vom 07.06.2023 mit Deckblatt vom 28.02.2024 für das Grundstück Rathenower Straße 16, im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, wird gem. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG beschlossen.

A) Begründung:

siehe Anlagen

B) Rechtsgrundlage:

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

Baugesetzbuch (BauGB)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)

C) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

D) Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die BA-Vorlage hat gemäß Klimacheck voraussichtlich sowohl positive als auch erheblich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz, bei denen der negative Effekt voraussichtlich überwiegt.

Im Handlungsfeld „Energieverbrauch von Gebäuden und Anlagen“ führt die BA-Vorlage voraussichtlich zu einer erheblichen Zunahme der Treibhausgasemissionen (jährlich um mehr als 100 Tonnen CO₂-Äquivalente). Die BA-Vorlage führt im Handlungsfeld „Verkehr“ dauerhaft voraussichtlich zu einer Zunahme der

Treibhausgasemissionen (jährlich um mehr als 100 Tonnen CO₂-Äquivalente). In den Handlungsfeldern „Energieversorgung“ und „Stadtgrün“ führt die BA-Vorlage weder zu einer Zunahme noch zu einer Abnahme der Treibhausgasemissionen. In den Handlungsfeldern „Kreislaufwirtschaft“ und „Öffentliche Beschaffung“ hat die BA-Vorlage voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Der Bebauungsplan II-91-1 ist erforderlich, um das Grundstück Rathenower Str. 16 einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen und den städtebaulichen Missstand durch bisherigen Leerstand zu beseitigen. Darüber hinaus ist die angestrebte und dringend benötigte Wohnnutzung derzeit nicht zulässig. Zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts wurde ein beschränktes kooperatives Gutachterverfahren durchgeführt. Das Ergebnis war Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan II-91-1.

Klimaschutz und Klimaanpassung wurden gemäß BauGB im Planverfahren bzw. der planerischen Abwägung berücksichtigt. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind öffentliche und private Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

- Das aktuelle Energiefachrecht (Gebäudeenergiegesetz) und andere Fachgesetze (Solargesetz Berlin) greifen im Rahmen der Vorhabengenehmigung. Der Bauherr muss bereits hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Energieversorgung umsetzen. Der Bebauungsplan steht der Umsetzung nicht entgegen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Daher: Zur Begrenzung von Luftverunreinigungen ist die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind. Insofern kann ein partieller Beitrag zur Luftreinhaltung gesichert werden.
- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Ausschöpfung von Flächenreserven im Innenstadtbereich ermöglicht eine Stadt der kurzen Wege und trägt zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und damit zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Die Nutzungen im Plangebiet induzieren wenig zusätzlichen Kfz-Verkehr gegenüber dem Bestand. Insgesamt ergeben sich rechnerisch 67 zusätzliche Fahrten jeweils im Quell- bzw. Zielverkehr.
- Die Neuversiegelung ist mit 237 m² im Plangebiet gering. Durch die kompakte Bebauung und das Nutzungskonzept kann auch auf künftige Anforderungen reagiert werden, was eine Langlebigkeit der Gebäude ermöglicht und damit klimaschützend wirkt.
- Innerhalb des Geltungsbereichs ist je angefangene 200m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, wobei die Bestandsbäume angerechnet werden können. Dies entspricht 42 Bäumen und dient dem vollständigen Ersatz für die zu fällenden Bäume.

- Im städtebaulichen Vertrag wird die Projektträgerin verpflichtet, das Niederschlagswasser Vorort zu bewirtschaften und insgesamt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen ist.
- Im Bebauungsplan ist zur Dachbegrünung eine Festsetzung aufgenommen. Dachbegrünungen tragen zum stadtklimatischen Allgemeinwohl bei.

Berlin, den

Bezirksstadtrat Gothe

Bezirksbürgermeisterin Remlinger

Anlagen

- Anlage 1: Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans II-91-1 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit
- Anlage 2: Ergebnis und Abwägung der Stellungnahmen aus der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs II-91-1 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 3: Ergebnis und Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Anlage 4: Entwurf des Bebauungsplans II-91-1 vom 07.06.2023 mit Deckblatt vom 28.02.2024 (Verkleinerung auf DIN A3)
- Anlage 5: Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans II-91-1
- Anlage 6: Städtebaulicher Vertrag (**keine Veröffentlichung**)
- Anlage 7: 1. Änderung des städtebaulichen Vertrages (**keine Veröffentlichung**)