

Bezirksamtsvorlage Nr. 119  
zur Beschlussfassung -  
für die Sitzung am Dienstag, dem 05.07.2022

1. Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über die Neuordnung der Bebauungsplanverfahren im Böttgerblock, gelegen im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, durch:

- Beschluss über die Einstellung der Bebauungsplanverfahren III-218 und III-219,
- Beschluss über die Aufstellung der Bebauungsplanverfahren 1-115 „Böttgerstr./Bastianstr.“, 1-116 „Böttgerstr. 15/17“ und 1-117 „Böttgerstr./Hochstr.“
- die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB für die Verfahren 1-115, 1-116 und 1-117

sowie die Einbringung einer Vorlage zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

1. Das Bebauungsplanverfahren III-218 für die Grundstücke Badstraße 59, 62-63, Böttgerstraße 15 und 17 und Bastianstraße 17, im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, wird eingestellt.
2. Das Bebauungsplanverfahren III-219 für die Grundstücke Böttgerstraße 19/31 und Hochstraße 2-5, im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, wird eingestellt.
3. Der Bebauungsplan 1-115 „Böttgerstr./Bastianstr.“ für die Grundstücke Böttgerstraße 7/13, Bastianstraße 18-21 und Bastianstraße 17/Badstraße 59 (tlw.) im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, ist auf Grundlage des beigefügten Lageplans mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches aufzustellen.

4. Der Bebauungsplan 1-116 „Böttgerstr. 15/17“ für die Grundstücke Böttgerstraße 15/17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, ist auf Grundlage des beigefügten Lageplans mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches aufzustellen.
5. Der Bebauungsplan 1-117 „Böttgerstr./Hochstr.“ für die Grundstücke Böttgerstraße 19/29 und Hochstr. 2-4 im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, ist auf Grundlage des beigefügten Lageplans mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches aufzustellen.
6. Für die Bebauungsplanverfahren 1-115, 1-116 und 1-117 wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und die Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

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

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

IV. Veröffentlichung: ja

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:

Zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Klima-Check wird zum BVV-Beschluss des Rechtsverordnungsentwurfs vorbereitet.

10. Mitzeichnung(en):

Keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über Beschluss über die Neuordnung der Bebauungsplanverfahren im Böttgerblock, gelegen im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, durch: Beschluss über die Einstellung der Bebauungsplanverfahren III-218 und III-219, Beschluss über die Aufstellung der Bebauungsplanverfahren 1-115 „Böttgerstr./Bastianstr.“, 1-116 „Böttgerstr. 15/17“ und 1-117 „Böttgerstr./Hochstr.“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB für die Verfahren 1-115, 1-116 und 1-117

Das Bezirksamt hat am .06.2022 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes zur Kenntnis zu bringen:

I. Das Bezirksamt beschließt:

1. Das Bebauungsplanverfahren III-218 für die Grundstücke Badstraße 59, 62-63, Böttgerstraße 15 und 17 und Bastianstraße 17, im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, wird eingestellt.
2. Das Bebauungsplanverfahren III-219 für die Grundstücke Böttgerstraße 19/31 und Hochstraße 2-5, im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, wird eingestellt.
3. Der Bebauungsplan 1-115 „Böttgerstr./Bastianstr.“ für die Grundstücke Böttgerstraße 7/13, Bastianstraße 18-21 und Bastianstraße 17/Badstraße 59 (tlw.) im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, ist auf Grundlage des beigefügten Lageplans mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches aufzustellen.
4. Der Bebauungsplan 1-116 „Böttgerstr. 15/17“ für die Grundstücke Böttgerstraße 15/17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, ist auf Grundlage des beigefügten Lageplans mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches aufzustellen.
5. Der Bebauungsplan 1-117 „Böttgerstr./Hochstr.“ für die Grundstücke Böttgerstraße 19/29 und Hochstr. 2-4 im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, ist auf Grundlage des beigefügten Lageplans mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches aufzustellen.

6. Für die Bebauungsplanverfahren 1-115, 1-116 und 1-117 wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und die Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management beauftragt.

#### Begründung

Der Böttgerblock liegt wenige hundert Meter nordwestlich des Bahnhofs Gesundbrunnen zwischen Badstraße, Hochstraße, Böttgerstraße und Bastianstraße im Ortsteil Gesundbrunnen.

Am 14.12.2021 wurde das Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße durch den Senat von Berlin förmlich festgelegt. In der dazugehörigen Begründung heißt es, dass es das Ziel sei im „Böttgerblock“ „im größeren Umfang neuen Wohnraum und Angebote für kleinteilige Gewerbebetriebe [...] zu schaffen“. Auf der ehem. Trasse der Stettiner Eisenbahn, soll ein Grünzug mit integriertem Spielplatz entstehen, der das Stadtteilzentrum Badstraße mit dem Wohnviertel verbindet und einen attraktiven öffentlichen Freiraum schafft. Die neuen Gebäudestrukturen entlang der Hochstraße sollen eine der Bedeutung des Blochplatzes angemessene Raumkante bilden und ruhige Wohnangebote im Blockinneren ermöglichen. Darüber hinaus sind im Sanierungskonzept der Neubau einer KiTa (140 Plätze) und einer Freizeiteinrichtung als konkrete Baumaßnahmen festgehalten, deren räumliche Positionierungen im weiteren Verfahren festzulegen sind.

#### Begründung zu Beschlusspunkt 1 und 2:

Anlass für die Prüfung der ruhenden Bebauungsplanverfahren III-218/219 war die Ausweisung des Sanierungsgebietes Badstraße/Pankstraße. Die im Jahr 1992 (III-218) bzw. 1995 (III-219) eingeleiteten Verfahren hatten die Schaffung von Wohnraum in gut erschlossener Lage, die Beseitigung des Nebeneinanders von Wohn- und Arbeitsgebieten, sowie die Schaffung eines Grünzuges auf dem Gebiet der ehem. Trasse der Stettiner Eisenbahn zum Ziel. Diese Ziele entsprechen im Wesentlichen den Zielen, die in der Begründung der Festlegung des Sanierungsgebietes genannt werden. Bei der Prüfung wurden zwei wesentliche Dinge deutlich:

- a) Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung von 1995 sind veraltet. Für die weitere Planung ist die Aufstellung eines Blockkonzeptes notwendig, und die Planung erfordert eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.
- b) Um die im Block bestehenden Diskrepanzen zwischen Baunutzungsplan und FNP flächendeckend zu lösen und Überschneidungen mit dem bereits festgesetzten Bebauungsplan III-B4 zu vermeiden, sollten die Geltungsbereiche der Bebauungspläne verändert werden.

Angesichts dessen ist der Bezirk zu der Einschätzung gekommen, dass die Bebauungsplanverfahren III-218 und III-219 eingestellt werden sollen und dass die neu aufzustellenden Bebauungspläne 1-115, 1-116 und 1-117 die wesentlichen Planungsziele in Bezug auf den Gesamtblock weiterführen sollen.

Die Umstellung auf die neuen Geltungsbereiche kommt einem Neuanfang des Bebauungsplanverfahrens gleich, denn ein Rückgriff auf bisherige Verfahrensschritte ist aufgrund des großen zeitlichen Abstandes allenfalls sehr eingeschränkt möglich und sinnvoll. Wenn die Bauleitplanung an dieser Stelle mit dem Weiterführen der bisherigen Bebauungsplanverfahren III-218/219 betrieben würde, ergäbe sich ein unübersichtlicher Verfahrensablauf, der für die Öffentlichkeit kaum nachvollziehbar ist und Rechtsunsicherheiten schafft. Im Sinne der Verständlichkeit für die Öffentlichkeit und im Sinne der Rechtsklarheit ist es besser, die alten Verfahren einzustellen und für die Verfolgung des Planungsziels neue Aufstellungsverfahren einzuleiten.

Um einerseits den verschiedenen Ausgangspositionen sowie der notwendigen Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzungen der beiden Potentialflächen zu entsprechen und gleichzeitig die zügige Entwicklung des planerisch unumstrittenen Grünzuges zu ermöglichen hat sich das BA für die Aufstellung von drei separaten Bebauungsplanverfahren entschlossen, von denen einer ausschließlich den Grünzug umfasst.

#### Begründung zu Beschlusspunkt 3.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Ausweisungen des Baunutzungsplanes zu überschreiben, um die Ziele des FNP zu verwirklichen und das Entwicklungspotential, dass im StEP Wohnen 2030 bezogen auf den Gesamtblock mit min. 200 WE beziffert wird, nutzbar zu machen. Dazu bedarf es einer städtebaulichen Planung, die die möglichen Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und (emissionsarmen) gewerblichen Nutzungen minimiert. Darüber hinaus wird eine ökologische Aufwertung der Freiflächen, insbesondere in Verbindung zum benachbart entstehenden Grünzug, angestrebt.

Das derzeitige Planungskonzept sieht die Ausweisung von Teilgebieten als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet (MI, alternativ MU) vor. Auch die Ausweisung kleinerer Teilflächen als Grünflächen ist möglich. Um die Planungen bezüglich Nutzungsanordnung, GFZ und GRZ zu konkretisieren, wird ein Blockkonzept erstellt.

#### Begründung zu Beschlusspunkt 4.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Ausweisungen des Baunutzungsplanes zu überschreiben, um die Ziele des FNP zu verwirklichen und die seit den 1960er-Jahren vorgesehene Grünverbindung auf der ehem. Trasse der Stettiner Eisenbahn zu realisieren. Der Grünzug stellt nicht nur eine attraktive fußläufige Verbindung zwischen Böttgerstraße und Badstraße her, sondern schließt auch an den nördlich der Badstraße gelegenen Grünzug entlang der Grüntaler Straße an. Um die Verbindung dieser beiden Grünräume zu ermöglichen, wurden die Grundstücke Badstraße 15 und 62 bereits mit Wegerechten zu Gunsten der Allgemeinheit belastet und bei deren Bebauung ein Luftgeschoss im EG vorgesehen. Neben seiner Funktion als fußläufige Erschließung des Blockinnenbereiches stellt der Grünzug auch eine wichtige Klimaanpassungsmaßnahme für den gesamten Böttgerblock dar.

Das derzeitige Planungskonzept sieht die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit integrierter Fläche für Gemeinbedarf (Spielplatz) vor. Auch ein Nachbarschaftsgarten soll in den Grünzug integriert werden, muss sich jedoch nicht zwangsläufig innerhalb des Geltungsbereiches wiederfinden.

#### Begründung zu Beschlusspunkt 5.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Ausweisungen des Baunutzungsplanes zu überschreiben, um die Ziele des FNPs zu verwirklichen und das Entwicklungspotential, dass im StEP Wohnen 2030 bezogen auf den Gesamtblock mit min. 200 WE beziffert wird, nutzbar zu machen. Dazu bedarf es einer städtebaulichen Planung, die die möglichen Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und (emissionsarmen) gewerblichen Nutzungen minimiert und die eine Reduktion des Lärmeintrags (von der benachbarten Bahntrasse) in den Blockinnenbereich zum Ziel hat. Darüber hinaus wird eine ökologische Aufwertung der Freiflächen, insbesondere in Verbindung zum benachbart entstehenden Grünzug, angestrebt.

Das derzeitige Planungskonzept sieht die überwiegende Ausweisung von Mischgebiet (MI, alternativ MU) vor, die Ausweisung von Teilflächen als allg. Wohngebiet ist denkbar. Um die Planungen bezüglich Nutzungsanordnung, GFZ und GRZ zu konkretisieren, wird ein Blockkonzept erstellt.

#### A) Rechtsgrundlage

§ 15 i.V.m. § 36 BezVG  
Baugesetzbuch

#### B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

##### a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Für die Veröffentlichung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in 3 Tageszeitungen werden Mittel in Höhe von jeweils ca. 3.500 € benötigt, die im Bezirksplan 2022 unter Kapitel 4200, Titel 53121, bereitzustellen sind.

##### b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

C) Auswirkungen auf den Klimaschutz

Zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Klima-Check wird zum BVV-Beschluss des Rechtsverordnungsentwurfs vorbereitet.

Berlin, den

Bezirksstadtrat Gothe

Bezirksbürgermeister von Dassel

Anlagen:

Anlage 1: Übersicht Geltungsbereiche

Anlage 2: räumlicher Geltungsbereich 1-115

Anlage 3: räumlicher Geltungsbereich 1-116

Anlage 4: räumlicher Geltungsbereich 1-117