

Bezirksamtsvorlage Nr. 226

zur Beschlussfassung –
für die Sitzung am Dienstag, den 20.12.2022

1. Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans III-233-1 (Quartier am Humboldthain) sowie die Einbringung einer Vorlage in die Bezirksverordnetenversammlung – zur Kenntnisnahme –

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

1. Der Bebauungsplan III-233-1 für die Grundstücke Gustav-Meyer-Allee 3, Voltastraße 3 und Gustav-Meyer-Allee 9 sowie das westlich daran angrenzende Flurstück 168 (Flur 61) im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, ist auf Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan aufzustellen.
2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und die Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuchs durchgeführt.

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

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

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

- a) Personalrat: Wählen Sie ein Element aus.
- b) Frauenvertretung: Wählen Sie ein Element aus.
- c) Schwerbehindertenvertretung: Wählen Sie ein Element aus.
- d) Jugend- und Auszubildendenvertretung:

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. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadtrat Gothe

Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt

Datum: Datum
Tel.: 44600

Bezirksverordnetenversammlung
Mitte von Berlin

Drucksache Nr.: Drs.-Nr.

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans III-233-1 (Quartier am Humboldthain)

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am

beschlossen:

- I. 1. Der Bebauungsplan III-233-1 für für die Grundstücke Gustav-Meyer-Allee 3, Voltastraße 3 und Gustav-Meyer-Allee 9 sowie das westlich daran angrenzende Flurstück 168 (Flur 61) im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, ist auf Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan aufzustellen.
2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und die Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuchs durchgeführt.
- II. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management beauftragt.

A) Begründung

Plangebiet

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans III-233-1 liegt mit einer Größe von etwa 7,0 Hektar direkt südlich des Humboldthains in der Gemarkung Wedding, Ortsteil Gesundbrunnen, zwischen der Gustav-Meyer-Allee im Norden und der Voltastraße im Süden. Das Plangebiet umfasst das aus drei privaten Flurstücken bestehende Baugrundstück sowie Teile der angrenzenden Verkehrsflächen.

Das Plangebiet schließt direkt an ein intensiv gewerblich genutztes Gelände an und bildet mit diesem einen der sog. Berliner Zukunftsorte. Zudem ist es durch den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 als EpB-Gebiet ausgewiesen. Diese Gebietskulissen sollen zur Ansiedelung und Stärkung von kleinteiligem, produzierendem Gewerbe beitragen und zugleich die Vernetzung von Wissenschaft und Forschung begünstigen.

Das Plangebiet ist zudem durch die Nähe zu U- und S-Bahnlinien sowie zur Fernbahn sehr verkehrsgünstig gelegen. Durch die bereits existierenden gewerblichen Nutzungen in unmittelbarer Nähe bestehen gute Voraussetzungen für einen Ausbau der gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich.

Bestandsnutzung

Die drei für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind heute größtenteils mit Gebäuden aus den 1980er Jahren bebaut. Jedoch sollen die bestehenden ober- und unterirdischen Bauteile für die geplante Neunutzung abgerissen werden, da sie heutigen Standards weder funktional noch energetisch entsprechen.

Die drei für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Geltendes Planungsrecht

Der Planbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des festgesetzten Bebauungsplans III-233 (GVBl. S. 585 vom 24.06.2006). Dieser setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans III-233-1 Gewerbegebiete (GE) mit Baukörperausweisung und bis zu fünf (V) Vollgeschossen sowie Garagenflächen fest.

Im Flächennutzungsplan von Berlin ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

In der Bereichsentwicklungsplanung ist der Planbereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Im StEP Wirtschaft 2030 ist das Plangebiet als Teil des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) ausgewiesen. Dieses gibt eine Reihe gewerblicher Nutzungen vor, die innerhalb des Gebiets vordringlich angesiedelt werden sollen.

Das Plangebiet wird im StEP Wirtschaft 2030 zudem als Zukunftsort dargestellt. An diesen sollen Wissenschaft, Forschung und Produktion miteinander vernetzt werden. Durch bezahlbare Gewerbeflächen sollen Firmengründungen und Start-ups gefördert werden. Die Ausweisung der Zukunftsorte stellt ein raumbezogenes Ziel des StEP Wirtschaft 2030 dar. Im Bereich des Plangebiets III-233-1 ist daher auch die Errichtung von preisgedämpften Gewerbeflächen vorgesehen.

Veranlassung, Erforderlichkeit und Planungsziele

Die Quartier Am Humboldthain GmbH plant auf Teilen des ehemaligen Werksgeländes der Allgemeinen Electricitäts-Gesellschaft (AEG) am Humboldthain die Entwicklung eines Quartiers mit gewerblichen Nutzungen.

Die Zulässigkeit der anzusiedelnden Nutzungen wird im Rahmen des § 8 BauNVO (Gewerbegebiet/GE) und der allgemeinen Gliederungs- und Festsetzungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 BauNVO bestimmt. Nach den bisherigen Abstimmungen sollen ca. 40 % der Gesamtfläche gewerblichen Nutzungen nach den Vorgaben für die Berliner EpB-Gebiete, d.h. für Wirtschaftszweige des sog. produktionsgeprägten Bereichs, vorbehalten bleiben. 60 % der Gesamtfläche sollen auch mit anderen gewerblichen Nutzungen belegbar sein.

Zur Weiterentwicklung und Qualifizierung des Quartiers wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt und am 12.08.2022 entschieden. Der seit 2006 für das Gebiet geltende Bebauungsplan III-233 steht einer Neuordnung des Geländes in der vorgesehenen Form jedoch entgegen. Dies gilt insbesondere für das zulässige Nutzungsmaß sowie die eng am bisherigen „Nixdorfgebäude“ orientierten Baugrenzen. Während der zulässige Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestand (GRZ 0,5 bis 0,6) verringert werden soll, sieht das weiter zu verfolgende städtebauliche Konzept im Hinblick auf die Geschossflächenzahl eine Erhöhung des zulässigen Nutzungsmaßes mit einer GFZ von derzeit 1,7 bis 2,2 auf eine GFZ von bis zu 3,6 vor. Die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche soll – insbesondere zur Ermöglichung des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs und des Siegerentwurfs (Cobe Kopenhagen) – durch Baukörperfestsetzungen ausgewiesen werden.

Straßenverkehrsfläche

Teile der angrenzenden Verkehrsflächen, Flurstück 1/2 (Gustav-Meyer-Allee) und Flurstück 99 (Voltastraße) der Flur 061, Gemarkung Wedding, liegen bis zu deren Mitte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sie werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebiets werden Flächen für die beabsichtigte öffentliche Durchwegung mit Geh- und Fahrrechten festgesetzt.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll gem. § 2 BauGB, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt werden.

Zur Übernahme der Planungskosten sowie aller übrigen im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten wird zwischen dem Land Berlin und der Quartier Am Humboldthain GmbH ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

5. Rechtsgrundlage:

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

Baugesetzbuch (BauGB)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)

6. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den

Bezirksstadtrat Gothe

Bürgermeisterin Remlinger

Anlage

Bebauungsplan III-233-1 - Vorentwurf