

Bezirksamtsvorlage Nr. 705
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 08.10.2024

1. Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 1-118 sowie über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Einbringung einer Vorlage zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

I. Der Bebauungsplan 1-118 für Teilflächen des Geländes zwischen Huttenstraße, Wiebestraße, Kaiserin-Augusta-Allee und Charlottenburger Verbindungskanal sowie für Abschnitte der Straße Neues Ufer und der Klarenbachstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, wird aufgestellt.

II. Für den Entwurf des Bebauungsplans 1-118 wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

III. Die der Durchführung dieser Planung entgegenstehenden Baugesuche sind ggf. nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen.

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:

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

10. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über **Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 1-118 sowie über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB**

Das Bezirksamt hat am 08.10.2024 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes zur Kenntnis zu bringen:

- I. Der Bebauungsplan 1-118 für Teilflächen des Geländes zwischen Huttenstraße, Wiebestraße, Kaiserin-Augusta-Allee und Charlottenburger Verbindungskanal sowie für Abschnitte der Straße Neues Ufer und der Klarenbachstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, wird aufgestellt.
- II. Für den Entwurf des Bebauungsplans 1-118 wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- III. Die der Durchführung dieser Planung entgegenstehenden Baugesuche sind ggf. nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen.

A) Begründung

Veranlassung für die Einleitung des Bebauungsplans 1-118 sind folgende städtebauliche Gründe:

Anlass der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung sind Entwicklungsabsichten des Eigentümers der brachgefallenen Gewerbenutzungen auf den Grundstücken Neues Ufer 13, 19, 25 zur Entwicklung eines mischgenutzten Quartiers. Der Standort ist bisher industriell-gewerblich geprägt, jedoch wurde im Ergebnis eines Innenentwicklungskonzeptes (IEK) festgestellt, dass eine Wohnbebauung an diesem Standort möglich ist. Zur Findung eines zeitgemäßen Städtebaus mit hohen Anforderungen an die Nachhaltigkeit wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Des Weiteren soll die bestehende Wohnbebauung entlang der Huttenstraße sowie im Block zwischen Klarenbachstraße und Kaiserin-Augusta-Allee planungsrechtlich

gesichert werden. Das Wettbewerbsgebiet und die bestehende Wohnbebauung innerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches liegen innerhalb des Bebauungsplanes II-B1, der ein Reines Arbeitsgebiet festsetzt, welches planergänzend als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt wurde (siehe unten). Sowohl ein mischgenutztes Quartier als auch die zu sichernde Wohnbebauung sind in einem Industriegebiet planungsrechtlich nicht zulässig.

Zur Realisierung der Planung und Sicherung der Wohnnutzungen ist zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung ein Bebauungsplan erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Ziele und Zwecke der Planung

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes II-B1, der ein Reines Arbeitsgebiet festsetzt. Planergänzend wurde festgesetzt, dass die Reinen Arbeitsgebiete einem Industriegebiet entsprechen (siehe unten). Zur Realisierung des in Berlin notwendigen Wohnungsbaus ist es vor diesem Hintergrund notwendig, Planungsrecht zugunsten des Neuwohnungsbaus zu schaffen. Die neue Wohnbebauung und die flankierenden gewerblichen Nutzungen sollen anhand eines urbanen Gebietes festgesetzt werden. Daneben erfordert es die städtebauliche Ordnung, auch die bestehende gründerzeitliche Wohnbebauung entlang der Huttenstraße und im Block zwischen Klarenbachstraße und Kaiserin-Augusta-Allee planungsrechtlich zu sichern und somit aus dem Industriegebiet in ein allgemeines Wohngebiet zu überführen.

Östlich des Geltungsbereiches liegen Flächen, die der Kulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich zugeordnet sind. Um Nutzungskonflikte – insbesondere aus immissions- und gesundheitsschutzrechtlicher Sicht – mit bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen zu verhindern, soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet am östlichen Rand des Geltungsbereiches als Puffer dienen.

Verladevorgänge auf der Rampe im Charlottenburger Verbindungskanal emittieren laute Geräusche. Um die Schalleinwirkung auf die geplante Wohnbebauung auf ein wohnverträgliches Maß zu reduzieren, wird erwogen, den Uferbereich zwischen Rampe und Wohnbebauung so zu formen bzw. aufzuschütten, dass eine zu hohe Schallausbreitung verhindert wird. Hierzu könnte eine öffentliche Grünanlage mit einem Spielplatz dienen. Für den zu entwickelnden Bereich sollen ein urbanes Gebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet und eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt werden. Die bestehende Wohnbebauung soll durch ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Planungskonzept

Die Planung beinhaltet einerseits die Sicherung der bestehenden Wohnbebauung entlang der Huttenstraße und im Block zwischen Klarenbachstraße und Kaiserin-Augusta-Allee. Andererseits soll auf den Grundstücken Neues Ufer 13, 19 und 25 im Rahmen einer Nachverdichtung eine Neubebauung in Form einer Nutzungsmischung aus freifinanziertem und geförderttem Wohnbau, kleinteiligem, nicht störendem Gewerbe, Büroflächen sowie weiteren ergänzenden Nutzungen wie z.B. Einzelhandel und Gastronomie sowie eine Kindertagesstätte entstehen. Im Uferbereich des Charlottenburger Verbindungskanals ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz geplant.

Im Rahmen eines IEK wurde die Realisierbarkeit von Wohnungsbau innerhalb des Plangebietes geprüft. Das IEK kommt zu dem Ergebnis, dass eine gemischt genutzte Bebauung im Rahmen einer verträglichen Nachverdichtung möglich ist. Der letztendlich für eine Verwirklichung vorgesehene Städtebau wurde im Rahmen eines Wettbewerbs gefunden.

Der Siegerentwurf sieht die Entwicklung eines hochverdichteten, mischgenutzten und verkehrssarmen Quartiers mit einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von ca. 79.000 qm

bei einem Anteil von 56 % Wohnen und 44 % Gewerbe vor. Der Wohnanteil wird zu 30 % mietpreisgebunden gemäß dem aktuellen Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung realisiert. Städtebaulich ist ein zurückgesetzter Blockrand mit Wohngebäuden und einer Kindertagesstätte vorgesehen. In dem geschaffenen Freiraum zum Ufer hin werden versetzt zueinander zwei Wohnhochhäuser platziert. In den Erdgeschossen aller Wohngebäude sind Gastronomie, Handel, lokales Handwerk und andere öffentliche Nutzungen vorgesehen. Am östlichen Rand des Grundstücks schafft ein Gewerbebau mit Nahversorger im Erdgeschoss die notwendige Abschirmung von den Immissionen des dahinterliegenden Industriegebietes. Eine Projektbeschreibung findet sich in Anlage 1. Nach den Ergebnissen der frühzeitigen Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird eine Veränderung des Geltungsbereiches geprüft.

Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus Teilflächen des Geländes zwischen Huttenstraße, Wiebesstraße, Kaiserin-Augusta-Allee und Charlottenburger Verbindungskanal sowie für Abschnitte der Straße Neues Ufer und der Klarenbachstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit. Die zu überplanende Fläche ist ca. 5,77 ha groß. Es gibt mehrere private Eigentümer. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 2 ersichtlich.

Festgesetzte Bebauungspläne

Der Bebauungsplan II-B1, rechtskräftig seit dem 04.04.1987 (übergeleitet aus dem Baunutzungsplan 1960 i.V.m. der BauOBlN vom 21.11.1958), setzt für das potentielle Plangebiet ein Reines Arbeitsgebiet gemäß § 7 Nr. 11 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 fest. Planergänzend wurde festgesetzt, dass die Reinen Arbeitsgebiete einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO (Fassung vom 15. September 1977) entsprechen.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Mit Schreiben vom 3. Mai 2024 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanung über die Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1-118 in Kenntnis gesetzt. Mit Schreiben vom 29. Mai 2024 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. Mit Schreiben vom 22. Mai 2024 teilte die Gemeinsame Landesplanung mit, dass Ziele der Raumordnung der Planung derzeit nicht entgegenstehen.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1-118 als gemischte Baufläche (M2), gewerbliche Baufläche und Grünfläche dar. Des Weiteren ist eine U-Bahn-Trasse mit Bahnhof dargestellt.

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend ist die Kaiserin-Augusta-Allee als überörtliche Hauptverkehrsstraße, westlich an den Geltungsbereich ist der Charlottenburger Verbindungskanal als Wasserfläche dargestellt.

Landschaftsplan

Die angedachte Planung befindet sich innerhalb des im Jahr 1997 festgesetzten Landschaftsplans II-L-10 Moabiter Insel. Für das Plangebiet gilt ein Ziel-Biotopflächenfaktor

von mindestens 0,3 im eingeschränkten Gewerbegebiet, 0,4 im urbanen Gebiet und 0,6 im allgemeinen Wohngebiet.

Bereichsentwicklungsplanung / Städtebaulicher Rahmenplan / Gestaltschutz

- Der Bereichsentwicklungsplan aus dem Jahr 2004 stellt für den Block zwischen Hutten-, Wiebe-, Klarenbachstraße und der Straße Neues Ufer für die straßenseitigen Grundstücksflächen entlang der Huttenstraße und der Straße Neues Ufer ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil dar. Für die dahinterliegenden Flächen und den restlichen Block ist ein Gewerbegebiet vorgesehen. Der Block zwischen Klarenbach-, Wiebestraße, Kaiserin-Augusta-Allee und der Straße Neues Ufer ist ebenfalls als Mischgebiet dargestellt. Am östlichen Ende des Blocks (außerhalb des Geltungsbereiches) ist das Umspannwerk als Einrichtung und Anlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität eingezeichnet. Die Flächen zwischen der Straße Neues Ufer und Charlottenburger Verbindungskanal werden als Grünfläche festgelegt. Der westlich an den Geltungsbereich anschließende Charlottenburger Verbindungskanal ist als Wasserfläche eingezeichnet. Die Kaiserin-Augusta-Allee ist als übergeordnete und sonstige Hauptverkehrsstraße eingezeichnet, die übrigen innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Straßen als sonstige Straße verzeichnet.
- Der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 2016 zeigt den derzeitigen Bestand, wobei das Einzelhandelsgebäude in der Huttenstraße als abgestimmte Planung dargestellt ist.
- Die Flächen der Grundstücke Huttenstraße 34-40 und Neues Ufer 26 liegen innerhalb des Gestaltschutzgebietes gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Huttenkiez“.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Vorhaben fällt in den Anwendungsbereich des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, da mehr als 5.000 qm Geschossfläche Wohnen geplant sind. Es sollen ca. 520 Wohneinheiten entstehen. Die Grundzustimmung der Vorhabenträgerin liegt vor.

Hochhausleitbild

Der Siegerentwurf des Wettbewerbes sieht den Bau von zwei ca. 60 m hohen Hochpunkten vor, weshalb das vom Senat am 25.02.2020 beschlossene Hochhausleitbild für Berlin zu beachten ist. Das Hochhausleitbild für Berlin ist für Bauvorhaben anzuwenden, die einer besonderen Begründung auch im gesamtstädtischen Kontext bedürfen. Dies gilt insbesondere für Vorhaben, die dazu geeignet sind, aufgrund ihrer Höhe, ihres Bauvolumens und ihrer Wahrnehmbarkeit den städtebaulichen Maßstab des Gebietszusammenhanges zu durchbrechen, deren prägende Einflüsse auf das Stadtbild deutlich über das nähere Umfeld hinausweisen und deren stadtstrukturelle Folgen nicht lokal begrenzt bleiben. Als Regelfall für die Anwendung definiert das Hochhausleitbild ein Hochhausvorhaben, welches die gebietsprägenden Bestandshöhen um mehr als 50 % überschreitet. Im vorliegenden städtebaulichen Kontext lösen Hochpunkte ab einer Höhe von 35 m die Anwendung des Hochhausleitbildes aus.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

B) Rechtsgrundlage

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

Das im Jahr 2021 beschlossene und zeitlich befristete Instrument des „Klima-Checks“ ist im Bezirk Mitte nicht mehr anzuwenden. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB u.a. auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, zu berücksichtigen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Berlin, den

Bezirksstadtrat Gothe

Bezirksbürgermeisterin Remlinger