

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
- Fachbereich Stadtplanung -  
Stapl b2 – 6144 / 8-19b-1 / I-02

## **BEZIRKSAMTSVORLAGE N R. 62/17**

- zur Beschlussfassung -  
für die Sitzung am 21.3.2017

- 1. Gegenstand der Vorlage:** Bebauungsplan 8-19b-1  
(„Ehemaliger Güterbahnhof Neukölln“)  
- Aufstellung des Bebauungsplanes -
- 2. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
- 3. Beschlussentwurf:**
  - a. Das Bezirksamt beschließt, für die Grundstücke Ringbahnstraße 2, Karl-Marx-Straße 234 und die Ringbahnstraße im Bezirk Neukölln einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung **8-19b-1** aufzustellen.  
  
Wesentliches Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist die planungsrechtliche Sicherung eines Allgemeinen Wohngebiets, eines Kerngebiets sowie von Straßenverkehrsflächen.  
  
Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-19b-1 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 15.12.2016.
  - b. Der Bebauungsplan 8-19b-1 bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
  - c. Haushaltsrechtliche Auswirkungen können erst nach Stellungnahme der einzelnen Dienststellen aufgrund dieses Beschlusses ermittelt werden.
  - d. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

## **4 Begründung**

### **4.1 Anlass, Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Ein Teil des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln, der bereits von der Planfeststellung freigestellt und durch den Bebauungsplan 8-19b als Gewerbegebiet und Kerngebiet festgesetzt wurde, soll nach den Vorstellungen des neuen Eigentümers in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung vorwiegend als Wohnungsbaustandort für Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Das dem Stadtentwicklungsamt unter dem Projektnamen „Neue Ringbahnhöfe“ vorgestellte Konzept wäre nach geltendem Recht unzulässig. Um dieses Vorhaben jedoch realisieren zu können, ist eine Änderung des betroffenen Teilbereichs des festgesetzten Bebauungsplans 8-19b und somit die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung 8-19b-1 erforderlich.

Ziel dieses Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung zugunsten des Wohnungsbaus der bisher untergenutzten Gewerbe- und Kerngebietsflächen des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln zwischen Hertabrücke und Karl-Marx-Straße. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage schaffen, um eine verträgliche, kerngebietstypische Mischnutzung von Einzelhandel, Wohnen und Gewerbe an der Karl-Marx-Straße sowie eine Wohngebietsentwicklung entlang der Ringbahnstraße zu ermöglichen.

### **4.2 Beschreibung des Plangebietes, Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse**

Das ca. 17.000 m<sup>2</sup> große Areal zwischen der Karl-Marx-Straße im Osten und der Hertabrücke im Westen befindet sich zum überwiegenden Teil auf einem ehemaligen Bahngelände, das zwischenzeitlich zu Lagerzwecken gewerblich genutzt wurde. Die Erschließung des Grundstücks Ringbahnstraße 2 erfolgt über eine Einfahrt auf Höhe der Walterstraße. Auf dem Grundstück befinden sich Schuppen und Technikgebäude, zum Teil noch aus der Zeit der ursprünglichen Bahnnutzung, sowie ein Betriebsgebäude für Schienenverkehr - Verteilerstation auf einer ca. 70 m<sup>2</sup> großen Fläche.

In die Gesamtplanung einbezogen wird das 1.562 m<sup>2</sup> große Grundstück Karl-Marx-Straße 234, auf dem sich ein eingeschossiger Lebensmittelmarkt befindet.

Innerhalb des gesamten Plangebiets gibt es erhebliche Niveauunterschiede. Die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs ist überwiegend niveaugleich. Im Gegensatz dazu steigt die Ringbahnstraße von der Karl-Marx-Straße bis zur Hertabrücke kontinuierlich an. Im Bereich der Hertabrücke liegt der ehemalige Güterbahnhof ca. 5 bis 6 m unter dem Niveau der Brücke und der Ringbahnstraße. Der Niveauunterschied wird teilweise durch eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschung ausgeglichen.

Der einseitige Baumbestand entlang der ca. 380 m langen Ringbahnstraße wird zwischen Karl-Marx-Straße und Walterstraße von älteren Silberlinden und bis zur Hertabrücke aus jüngeren Winterlinden geprägt. Sie ist eine innerstädtische Quartiersstraße mit einer Straßenraumbreite zwischen 13,5 m und 15 m. Im Bereich des 15 m Querschnitts zwischen Karl-Marx-Straße und Walterstraße wird der südliche Gehwegbereich entlang der gründerzeitlichen Wohnbebauung teilweise zum Parken genutzt, ein Radweg ist nicht vorhanden.

Die im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum. Die in das Plangebiet einbezogenen Straßenverkehrsflächen der Ringbahnstraße sowie der Karl-Marx-Straße befinden sich weitgehend im Eigentum des Landes Berlin; lediglich eine kleinere ca. 20 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Ringbahnstraße im Kreuzungsbereich zur Hertastraße befindet sich noch in Privateigentum.

### **4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Planungsrechtlich ist der am 4.2.2011 festgesetzte **Bebauungsplan 8-19b** maßgeblich. Die von der Neuplanung betroffenen Flächen werden darin als Gewerbegebiet (3 Geschosse, GRZ 0,5; GFZ 1,5) sowie den Kerngebieten MK 1 an der Karl-Marx-Straße (4 bis 6 Geschosse, GRZ 0,6; GFZ 3,0) und dem dazwischen liegenden MK 2 (4 Geschosse, GRZ 0,6; GFZ 2,4) mit verschiedenen Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Die Böschungen mit ca.

1350 m<sup>2</sup> sind mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen belegt. Innerhalb der internen Erschließungsflächen mit ca.800 m<sup>2</sup>, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, befinden sich noch Flächen der nachrichtlich übernommenen planfestgestellten Bahnanlagen.

Der **Flächennutzungsplan Berlin** (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31) zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) stellt gegenwärtig für den Geltungsbereich folgendes dar:

- Gemischte Baufläche M1 mit Einzelhandelskonzentration entlang der Karl-Marx-Straße,
- Gemischte Baufläche M2

Die Gemischte Baufläche M2 ist mit der Signatur für schadstoffbelastete Böden versehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Laut **Bodenbelastungskataster** ist im Plangebiet mit Bodenverunreinigungen zu rechnen:

- Nr. 1315 (gesamtes Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs): Aufschüttungen und nutzungsbedingten Bodenverunreinigungen,
- Nr. 887 (zwischen Güterbahnhofsgebäude und Karl-Marx-Straße 234): Bauschutt bzw. Hausmüll.

Dem Umweltamt des Bezirks lag bis zur Festsetzung des Bebauungsplans 8-19b keine Bodenuntersuchung für die Grundstücke vor. Für den Bereich des westlich benachbarten Bebauungsplans 8-19a wurden im Rahmen von Baugrunduntersuchungen Bodenbelastungen festgestellt. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden ist nicht verbindlich auszuschließen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

Dem **Landschafts-/Artenschutzprogramm Berlin** in der Neufassung vom 26. Mai 2016 (ABl. S. 1314), lassen sich für den Geltungsbereich folgende Entwicklungsziele und Nutzungsanforderungen aus den Programmplänen vom 17.6.2016 entnehmen:

- Naturhaushalt / Umweltschutz: Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel,

- Biotop- und Artenschutz: Biotopentwicklungsräume im Innenstadtbereich – Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,
- Landschaftsbild: Entwicklungsräume im Innenstadtbereich mit Erhalt begrünter Straßenräume,
- Erholung und Freiraumnutzung: Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumversorgung.

Der neue Eigentümer erklärte vor Aufstellung des Bebauungsplanes 8-19b-1 seine Grundzustimmung zur Anwendung des „**Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung**“. Hierdurch soll bei der Entwicklung neuer Wohngebiete u. a. sichergestellt werden, dass ein bis zum Zeitpunkt der Grundzustimmung erforderlicher Anteil von 25% der geplanten Wohnungen für Personen vorgehalten wird, die einen aktuellen Wohnberechtigungsschein nach den in Berlin geltenden Bestimmungen vorweisen können. Eine Aufnahme in das Wohnraumförderprogramm Berlins wird seitens des Eigentümers nicht angestrebt.

Durch die Karl-Marx-Straße, die im Bestand 2016 des StEP Verkehrs als übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II eingestuft ist und im Planungshorizont 2025 als örtliche Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe III heruntergestuft ist, sowie durch die unterhalb der Karl-Marx-Straße befindlichen Bahnanlagen der BVG (U-Bahnlinie 7) werden **dringende Gesamtinteressen Berlins** an Bebauungsplänen berührt. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich Bahnanlagen der Deutschen Bahn mit dem S-Bahn- und Güterverkehrs-Innenring.

Darüber hinaus ist der Bebauungsplan von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt.

#### 4.4 Geplante Inhalte des Bebauungsplans

Vorgesehen ist die vorrangige Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit hoher Dichte auf Grund der Lagegunst zum Berliner Schnellbahnnetz. Das geplante Nutzungsmaß soll sich an nahegelegene Altbauquartiere orientieren, mit einer angestrebten GRZ von ca. 0,5 und einer GFZ von ca. 3,0,

soll die Errichtung von 6-geschossigen Wohngebäuden mit Staffelgeschossen in geschlossener Bebauungsstruktur ermöglicht werden.

Ferner ist die Festsetzung eines Kerngebiets (GRZ bis 1,0) für mindestens 6 Geschosse auf dem Eckgrundstück an der Karl-Marx-Straße für Einzelhandels-, Büro- und Hotelnutzung sowie gegebenenfalls Wohnnutzung in den Obergeschossen vorgesehen. Die Möglichkeit einer baulichen Verdichtung und einer hiermit verbundenen wesentlichen Erhöhung des Wohnanteils innerhalb des festzusetzenden Kerngebiets, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Mittels einer städtebaulichen Studie soll im weiteren Verfahren eine Konkretisierung der Planungsziele erfolgen.

Die im Geltungsbereich befindlichen Straßen werden als Straßenverkehrsfläche mittels Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert.

#### **4.5 Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs.2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt, weil es „dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen“ nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB (überbezirkliche Verkehrsplanung) berührt und eine Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Darüber hinaus berührt der Bebauungsplanentwurf 8-19b-1 dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB und ist aufgrund der Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt (mehr als 200 Wohneinheiten).

Bei dem Bebauungsplanverfahren ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden, da die Aufstellung des Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauvorhabens erforderlich ist. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, in welchem Umfang Wohnungsbau planungsrechtlich ermöglicht werden soll. Dazu ist die Wohnungsbauleitstelle zu involvieren.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – IIC - sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg - GL5 - wurden gemäß § 5 AGBauGB und AV Mitteilungsverfahren durch Übersendung des

Entwurfs der BA-Vorlage mit Schreiben vom 13.1.2017 über die beabsichtigte Aufstellung informiert.

Gemäß der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IIC vom 8.2.2017 wurden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-19b-1 unter Beachtung verschiedener Hinweise keine Bedenken erhoben.

Die Beurteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL 5 vom 7.2.2017 ließ zur Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

## 5. Rechtsgrundlagen

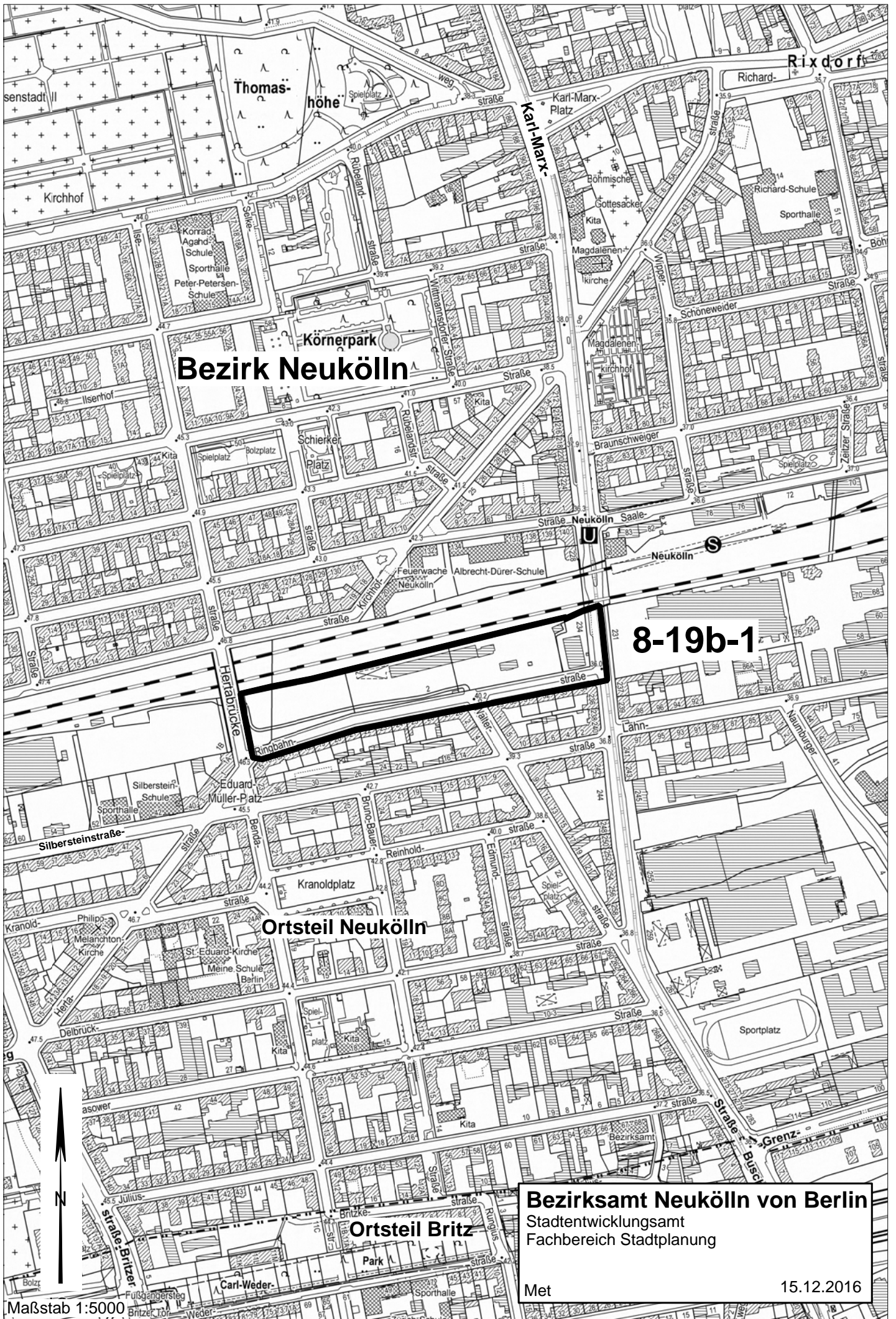
**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548);

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283).

Berlin-Neukölln, den 9.3.2017

Jochen Biedermann  
Bezirksstadtrat



**Bezirk Neukölln**

**8-19b-1**

**Ortsteil Neukölln**

**Ortsteil Britz**

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Met

15.12.2016

Maßstab 1:5000