

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 53/18

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 27.2.2018

1. GEGENSTAND DER VORLAGE: Bebauungsplan 8-19b-1
"Ehemaliger Güterbahnhof Neukölln"

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung,
Weiteres Verfahren

2. BERICHTERSTATTER: Bezirksstadtrat Jochen Biedermann

3. BESCHLUSSENTWURF:

- a) Das Bezirksamt nimmt die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplanentwurf 8-19b-1 zur Kenntnis. Der Beschluss zum endgültigen Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird zunächst zurückgestellt. Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-19b-1 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1:5.000.
- b) Das Bezirksamt beschließt auf der Grundlage der Empfehlungen des Baukollegiums die Durchführung eines „diskursiven Verfahrens“ als ein durch den Projektträger zu finanzierendes Workshopverfahren mit sechs teilnehmenden Büros.
- c) Haushaltsrechtliche Auswirkungen sind mit der Beschlussfassung nicht verbunden.
- d) Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird die Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – beauftragt.

4. BEGRÜNDUNG:

Zu a) Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 25.9.2017 bis 13.10.2017 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - sowie im Internet auf den Seiten des Bezirksamtes Neukölln, Stadtentwicklungsamt statt.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch eine Anzeige in der Tagespresse „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ am 22.9.2017 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert.

Die öffentliche Unterrichtung erfolgte durch Aushang von zwei DIN A1 Plakaten mit den allgemeinen Planungszielen, dem Vorentwurf des Bebauungsplans sowie den Ergebnissen der städtebaulichen Studie und der Bestandsanalyse im Rathaus. Zusätzlich gab es die Möglichkeit, im Internet Einsicht in die Planentwürfe zu nehmen.

Vor der formellen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, seitens der Projektgesellschaft am 12.7.2017 eine Informationsveranstaltung in der Grundschule an der Silbersteinstraße.

Beteiligung und Resonanz der Öffentlichkeit:

Es gingen fünf schriftliche Äußerungen mit zwei Ergänzungen ein. Die Stellungnahmen werden im Folgenden aufgeführt und vorläufig bewertet. Über das abschließende Abwägungsergebnis ist zu entscheiden, sobald das Ergebnis des Workshopverfahrens (siehe Begründung zu b) vorliegt.

Stellungnahme 1 vom 26.09.2017:

„Ich freue mich auf die Bebauung incl. Hochhäuser. Hoffentlich macht das Baukollegium keinen Strich durch die Rechnung als Neubauverhinderer (das machen Linke/Grüne ja schon von alleine). Einzige Anmerkungen: „Macht es Sinn eine Vorkehrung für eine Rad/Fußgängerbrücke zwischen Hertastr. und Kirchhofstr. einzubauen? (Ich vermute mal Nein, aber wollte es mal gesagt haben.) Wird es am Hertaplatz genug Platz geben für eine Bestuhlung z.B. für Cafe/Eiscafe?“

Abwägung zu Stellungnahme 1:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind in allen geplanten Gebietstypen vielfältig, die tatsächliche Realisierung dieser Möglichkeiten jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Das Ergebnis des Workshopverfahrens ist abzuwarten.

Stellungnahme 2 vom 10.10.2017:

„Grundsätzlich befürworte ich eine Bebauung des Areals.“

Ergänzung vom 16.10.2017 zur Stellungnahme 2 vom 10.10.2017:

„Das Gebiet ist schon sehr intensiv untersucht worden. Grundsätzlich würde ich die Bebauung sehr befürworten, wenngleich sich eine gewisse Verschattung der

Ringbahnstraße nicht vermeiden lässt. Ebenfalls befürworten würde ich die Anordnung von Kleingewerbe in den Erdgeschossen, Bäcker, Cafes etc., um eine gewisse Lebendigkeit im Kiez zu erzeugen.“

Abwägung zu Stellungnahme 2:

Die Befürwortung der Bebauung und der Nutzungsmischung wird zur Kenntnis genommen. Durch die geplanten Festsetzungen werden kleingewerbliche Nutzungen, die auch der Gebietsversorgung dienen, ermöglicht. Das Erfordernis weiterer Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten in den Baugebieten bzw. in der Erdgeschosszone ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Die Verschattungsstudie als Bestandteil der Städtebaulichen Studie vom 12.7.2017 ist zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im weiteren Verfahren entsprechend der Änderungen anzupassen.

Stellungnahme 3 vom 10.10.2017:

„ich möchte mich gegen die beiden Hochhäuser auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs aussprechen. Ich wohne in der Bürgerstrasse. Ich bin also als Anwohnerin unmittelbar betroffen. Ich weiß, dass Wohnraumknappheit besteht. Trotzdem passen meiner Meinung nach Hochhäuser mit 15- 25 Geschossen nicht zu der umliegenden Bebauung der Gegend (Altbauten mit ca. 5 Stockwerken). Außerdem hat meiner Meinung nach die Vergangenheit gezeigt, dass Hochhäuser viele Nachteile mit sich bringen (Verschattungen, dunkle niedrige Geschosse, vielleicht häufigere soziale Probleme wegen Anonymität, „ungemütliche Atmosphäre auf Grünflächen in der Nähe“) und meist unbeliebte Wohnobjekte sind. Beispiele dafür sind in der weißen Siedlung in Neukölln, in der Gropiusstadt, und in Lichtenberg, Marzahn und Hellersdorf zu finden. Ich bitte Sie diese Aspekte zu prüfen. Ferner möchte ich mich für bezahlbaren Wohnraum in den Neubauten aussprechen (z.B. WBS Wohnungen).“

Ergänzung vom 12.10.2017 zur Stellungnahme 3 vom 10.10.2017:

„zusätzlich möchte ich anmerken, dass ich nicht verstehe, warum ein Hochhaus gebaut werden muss, wenn es weiter im Süden auf der Buschkrugallee noch viele weitere brachliegende Flächen gibt. Diese Flächen sehen für den Laien so aus, als wäre es möglich auch sie mit Wohnungen zu bebauen. Dadurch wäre eine stark verdichtete Bebauung in Form eines Hochhauses vielleicht nicht notwendig.“

Abwägung zu Stellungnahme 3:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts erfolgt im weiteren Verfahren im Anschluss an das Workshopverfahren. Sozialen Problemen soll als integrierter Bestandteil des geplanten Wohn-, Geschäfts- und Gewerbequartiers mit öffentlichen und privaten Freiräumen entgegengewirkt werden.

Das Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung mit Regelungen für Belegungsbindungen ist vertraglicher Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme 4 vom 16.10.2017

- „Alter B-Plan 8-19b:

Begründung Beibehaltung bestehende Ausweisung. Die Fläche ist als Gewerbe- und Kerngebiet ausgewiesen. Sie sollte bei aktueller Unternutzung, entwickelt und auch langfristig zur Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe gesichert bleiben um die „Berliner Mischung“ zu erhalten. Die Einstufung als Kerngebiet ermöglicht bereits eine gesonderte Entwicklung entlang der KMStr. einschließlich Wohnen. Insbes. kleinere Gewerbestandorte dürfen nicht „automatisch“ als Wohnungsbaupotenzialflächen verstanden, aufgegeben oder umgewandelt werden.“

- „Neuer B-Plan 8-19b-1

Begründung Ablehnung Bauvorhaben aus städtebaul. Sicht.

Nord-Neukölln innerhalb des S-Bahnringes gehört zu den am dichtesten bebauten Siedlungsgebieten Deutschlands. Die Soll- Ausstattung mit sozialer Infrastruktur wie insbes. mit Grünflächen, Spielplätzen, Schulen u. Kitas wird deutlich unterschritten. Dieses Defizit würde durch einen Wohnungsbaustandort mit bis zu 700 WE verstärkt. Die Wohnungsbaupotentialstudie (September 2013) weist im gesamten Nord-Neukölln (abzügl. THF) nur ein Verdichtungspotential durch Neubau von 1600 WE aus. Im S-Bahn-Graben sind nahe Hermann-Brücke 50 WE veranschlagt.

Der ehem. Güterbahnhof Neukölln wird von der Wohnungsbaupotentialstudie nicht als geeigneter Wohnungsbaustandort ausgewiesen.“

- „Die Überlegung die Bauflächenkategorie Urbane Gebiete einzusetzen, weil sie eine höhere Lärmbelastung auch für Wohnungen, höhere Bebauungsdichte und Beherbergungsbetriebe zulässt, wird der Situation nicht gerecht.

Die Problematik lässt sich mit Überdimensionierung des Bauvorhabens (insbes. durch HH), Bezugslosigkeit zu vorhandener Gründerzeitbebauung.

Degradierung v. denkmalgeschütztem S-Bahnhof u. Brücke/Unterführung samt ihrer Verschattung zusammenfassen. Auch sollte kein Präzedenzfall für Baumaßnahmen dieser Größenordnung im S-Bahn-Graben geschaffen werden.“

- „Begründung erhaltenswerte Bestandssituation

Der S-Bahn-Graben nimmt die Gleise in vertiefter Lage auf zwecks Fernhalten der von den in dichter Taktfolge verkehrenden S-Bahn-Zügen und Güterzügen ausgehenden akustischen Belastung. Er bietet zugleich eine optische Orientierung in der dicht bebauten Stadt und eine Aussicht von den Brücken bzw. an der Böschungskrone entlangführenden Straßen. Nicht zuletzt dient die in O-W-Richtung parallel zum THF und den sich östlich anschließenden Friedhöfen verlaufende Trasse in großen Abschnitten als Kaltluftschneise. Der Graben erfährt eine Aufweitung zum ehem. Neuköllner Güterbahnhof zwischen Herta-Brücke u. S-Bhf Neukölln. Die Fläche sowie ehem. Bahngelände werden derzeit als Gewerbestandort genutzt. An der KMStr. befindet sich in einem neuen Flachbau ein Supermarkt mit einem speziellen Angebot. Zu den Baulichkeiten des Verkehrs gehört die die Gleise im Bogen überspannende gußeiserne Herta-Brücke für Individualverkehr. Im Osten liegt der denkmalgeschützte S-Bahnhof im Stil der neuen Sachlichkeit von Alfred Grenander. Der Denkmalschutz

erstreckt sich hier ebenso auf die Brückenunterführung KMStr. sowie den Bahnsteig. Damit ist die B-Plan-Fläche geprägt von Gewerbe, angrenzenden Verkehrsstrassen und geschützten Baulichkeiten des Verkehrs. Eine ergänzende Bebauung des 20. Jahrhunderts (dagegen extrem überdimensioniert der proj. Hotel-Turm des Estrels mit 175 m) in der fernerer und näheren Umgebung hat sich bestehenden städtebaul. Dominanten bisher untergeordnet. Dies gilt besonders für die Bezugnahme auf den blockhaften Rathausturm (67 m) durch die Türme der ehem. Kindl - Brauerei, der Volkshochschule Neukölln Boddinstr. 34 sowie mit Grenanders Uhrturm am S-Bahngelände Neukölln. Dabei handelt es sich mit einer Ausnahme um öffentliche Gebäude. Für die in den Graben neu eingestellten Bauten von Hermann-Carré und Schulsporthalle wurden die Höhen von umliegender Gründerzeitbebauung bzw. Herta-Brücke eingehalten. Dabei weist die frühe Gründerzeitbebauung entlang des vom B-Plan erfassten Abschnittes der Ringbahnstr. reduzierte Trauf- bzw. Firsthöhen von ca. 15 bzw. 17 m auf.“

- Begründung Ablehnung Neubauentwurf im Detail

„Der Neubauentwurf beinhaltet eine für Nord-Neukölln untypische massive Bebauung mit einem siebengeschossigen Wohnriegel entlang der Gleise und zwei Hochhäusern mit ca. 16 bzw. 26 Geschossen an Herta-Brücke bzw. S-Bhf Neukölln. Damit ragt bereits der Wohnriegel 9 bis 12 m über die umliegende Gründerzeitbebauung; die HH kämen auf zusätzlich ca. 50 bzw. 86 m (und damit bis zu 20 m höher als der Neuköllner Rathausturm). Die GFZ beträgt ohne HH bei ca. 3, mit HH bis 4,84. Sie ist damit noch einmal deutlich höher als die umgebende gründerzeitl. Bebauung. Die sich um Wohnhöfe schließenden Appartementhäuser sind ohne Bezug zur Gründerzeitbebauung. Zudem verstärkt eine Höhenstaffelung der Gebäude (ansteigend in Richtung Gleise) die Gebäudemasse sowie die Fremdheit der Fassadengestaltung. Der Turm an der KMStr. soll durch ein Hotel (250 Zimmer) und ein Boardinghaus mit 250 Appartements gewerblich genutzt werden. Eine Abkehr von der Blockbebauung und ihren Höhen ist für Wohngebäude nicht wünschenswert. Dies gilt insbesondere für eine gewerbliche HH-Nutzung wie sie - gerade an der KMStr. - nicht ins vom Handel und seiner Versorgungsfunktion geprägte Profil passt. Der Standort erscheint für eine überwiegende Wohnnutzung nicht geeignet. So besteht eine hohe Lärmbelastung und optische Beeinträchtigung durch die dichte Zugfolge von S-Bahn u. Güterverkehr, die auch durch die Ausrichtung von Wohnungen nach Süden nicht kompensiert werden kann. Die geplante Erschließung mit zwei Tiefgaragenzufahrten über die KMStr. und die schmale Ringbahnstr. wirkt nicht praktikabel. Zwar herrscht in Nord-Neukölln ein Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen. Die zum Neubau gehörigen Wohnungen sollen laut Investor zumeist Mietwohnungen sein. Aber das Vermarktungskonzept basiert auf dem Hotelprojekt. Kein genehmigtes Hotel bedeutet einen hohen Anteil an Eigentumswohnungen - und weitere Eigentumswohnungen braucht Neukölln nicht.“

Abwägung zu Stellungnahme 4:

Alter B-Plan 8-19b:

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 21.03.2017 für den Bebauungsplan 8-19b-1 wurde die Entscheidung getroffen, den Anteil an Flächen für dringend benötigten Wohnungsbau zu Lasten des festgesetzten Gewerbegebiets zu erhöhen und damit den am 4.2.2011 festgesetzten Bebauungsplan 8-19b zu ändern. Dem Brachliegen dieser Fläche, die für die Ansiedlung ausschließlich nicht störenden Gewerbes vorgesehen war, sollte durch die Schaffung eines attraktiven Wohn-, Geschäfts- und Gewerbequartiers entgegen gewirkt werden.

Neuer B-Plan 8-19b-1:

Da das Angebot an bezahlbarem Wohnraum voraussichtlich nicht ausreicht, den Bedarf zu decken, soll auch auf zusätzliche Flächen, die in der bezirklichen Wohnbaupotenzialstudie von 2013 nicht berücksichtigt wurden, zurückgegriffen werden.

Mit der Einführung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, dessen Anwendung vom Investor mit der Grundzustimmung vom 4.1.2017 verbindlich erklärt wurde, wurde die Voraussetzung geschaffen, dass sich die Investoren an den Kosten der sozialen Infrastruktur angemessen beteiligen. So soll im Plangebiet eine Kindertagesstätte errichtet werden, die mindestens den Bedarf aus dem Vorhaben abdeckt. Über den Umfang und das Erfordernis der erforderlichen Regelungen ist im weiteren Verfahren zu entscheiden.

Eine Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeit in den Baugebieten, zusätzliche Pflanzbindungen sowie die Schaffung eines öffentlich zugänglichen Spielplatzes mit verschiedenen Platzräumen sollen zur Erhöhung der Qualität der privaten und öffentlichen Räume beitragen.

Urbane Gebiete:

Die geplante Festsetzung eines Urbanen Gebiets betrifft eine kleinere Teilfläche der geplanten Baugebiete; lediglich eine Fläche von 2.700 m² (15,6 % der geplanten Baugebiete) im Übergang zu den schon im Ursprungsplan festgesetzten Misch- und Kerngebieten, soll als Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Dies hat neben der höheren Dichte mit einer Obergrenze nach § 17 Abs.1 der BauNVO der GRZ von 0,8 und GFZ von 3,0 allerdings vorrangig funktionelle Gründe. Hier ist aufgrund der nicht wie im Mischgebiet erforderlichen Gleichgewichtigkeit der Nutzungsmischung eine höhere Wohnnutzung zulässig, ferner könnten sich Dienstleistungs- und nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln.

Das städtebauliche Konzept soll die räumlichen Bezüge der angrenzenden Gründerzeitbebauung aufnehmen.

Begründung erhaltenswerte Bestandssituation:

Die Begründung für die erhaltenswerte Bestandssituation wird zur Kenntnis genommen. Das Areal stellt nach der Aufgabe der Nutzung als Güterbahnhof

eine untergenutzte Potentialfläche bzw. zum Teil einen städtebaulichen Missstand dar. Denkmalbelange, klimatische oder Lärmschutzbelange durch eine Neubebauung werden im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung geklärt.

Ablehnung Neubauentwurf im Detail

Im Vorentwurf betrug die Durchschnitts-GRZ 0,6 und die GFZ 4,05. Nach Erstellung eines neuen Konzeptes werden diese Werte voraussichtlich niedriger ausfallen, sie sind erneut zu berechnen und zu begründen.

Eine gewerbliche Hotelnutzung an der Karl-Marx-Straße ist bereits nach bestehendem Planungsrecht im Bebauungsplan 8-19b im Kerngebiet zulässig. Eine Änderung der Nutzungsmöglichkeit (neben Einzelhandels-, Dienstleistungs- und sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes) war bisher nicht vorgesehen. Durch den zukünftigen Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 8-19b-1 wird die Schaffung von dringend benötigtem bezahlbaren Wohnraum entsprechend des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sichergestellt.

Die ursprünglich vorgesehenen Hochhäuser werden in dieser Form nicht weiterverfolgt, die Gebäudehöhen entlang der Ringbahn sollen um mindestens ein Geschoss gesenkt werden. Im Übrigen sind die Ergebnisse des Workshopverfahrens abzuwarten.

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens sind die Lärmimmissionen durch Verkehr und Gewerbe einschließlich der durch die Tiefgaragenzufahrten der Neubebauung erzeugten Lärmimmissionen gutachterlich zu untersuchen.

Stellungnahme 5 der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. vom 05.10.2017

Stellungnahme der BLN, des BUND (LV Berlin), des NABU (LV Berlin), der Baumschutzgemeinschaft Berlin, der GRÜNEN LIGA Berlin, der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (LV Berlin), des Naturschutzzentrums Ökowerk Berlin, der NaturFreunde (LV Berlin) und der übrigen BLN-Mitgliedsverbände.

„In der Erläuterung zum Bebauungsplanentwurf wird bedauerlicherweise festgestellt, dass eine städtebauliche Akzentuierung zur Karl-Marx-Straße mit einem Hochhaus mit bis zu 26 Geschossen als gut geeignet angesehen wird. Des Weiteren wird ein deutlich niedrigeres Hochhaus an der Hertabrücke mit bis zu 16 Geschossen vorgeschlagen. Insgesamt werden in dem Bebauungsplanentwurf 8-19b-1 mehr als 200 Wohneinheiten festgestellt. Obwohl die Wohnhöfe intensiv und die Dächer extensiv begrünt werden, widersprechen wir der Planung, insbesondere der hohen Bebauungsdichte und der hohen Zahl der Vollgeschosse, besonders im vorgesehenen Kerngebiet. Wir fordern, dass bei der Planung Grünverbindungen mit einer Breite von 10 m längs des Bahngeländes vorgesehen werden. Bahndämme stellen wichtige Biotopverbindungen in Berlin dar, diese sollte an der Böschungsoberkante in der vorgeschlagenen Breite geschaffen werden. Unserer Meinung nach wird das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt, da das Erdgeschoss überbaut wird und

in der Folge die Belichtung stark reduziert wird. Folglich wird die Entwicklung von Grünflächen, Bäumen und Sträuchern entsprechend beschränkt. Da die zwei Hochhäuser eine Beeinträchtigung für Vögel darstellen, empfehlen wir Ihnen frühzeitig, Maßnahmen gegen dieses Problem berücksichtigt zu werden (Hinweis auf die Broschüre H. Schmidt u.a., „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ – Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012). In jedem Falle fordern wir, dass die Dichte der Bebauung herabgesetzt wird, zugunsten von mehr Grünfläche.“

Abwägung zu Stellungnahme 5:

Aus der Bestandsanalyse wurde die bisherige geplante bauliche Dichte abgeleitet, in der zum Ausdruck kam, dass in der Umgebung des Plangebiets ähnliche und zum Teil sogar höhere Baudichten der Gründerzeitquartiere vorhanden sind. Im Übrigen wird nach Erstellung eines neuen Konzeptes die bauliche Dichte voraussichtlich niedriger ausfallen, die ursprünglich vorgesehenen Hochhäuser werden in dieser Form nicht weiterverfolgt. Über das Erfordernis möglicher Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Bestandteil des Umweltberichts im weiteren Verfahren zu entscheiden. Eine bis zu 10 m breite Grünverbindung entlang der Bahntrasse würde hierbei unverhältnismäßig in bestehende Eigentums- / Baurechte eingreifen und kommt somit als geeignete Ausgleichsmaßnahme nicht in Betracht. Im weiteren Verfahren ist die Möglichkeit einer Grün- und Wegeverbindung entlang des Bahndammes mit einem reduziertem Querschnitt zu prüfen.

Zu b) Wettbewerbsverfahren:

Im Anschluss an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 5.12.2017 das städtebauliche Konzept beim Baukollegium der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durch den Projektträger vorgestellt. Seitens des Baukollegiums erfolgten hierbei Empfehlungen zur Überarbeitung des Konzepts (siehe Anlage: Protokoll 66. Sitzung des Baukollegiums Berlin 05.12.2017, 16.30 – 18.00 Uhr). Diese soll im Rahmen eines diskursiven Verfahrens in Form eines Workshops unter der Beteiligung mehrerer Architekturbüros erfolgen.

Der Projektträger als Auslober wird sechs Büros einladen, die paritätisch durch den Projektträger und den Bezirk, vertreten durch den Fachbereich Stadtplanung, vorgeschlagen werden. Die Durchführung übernimmt ein unabhängiges, hierfür spezialisiertes Büro. Das Verfahren soll im Rahmen von drei Kolloquien (Ausgabe-, Zwischen- und Abschlusskolloquium) erfolgen.

Die teilnehmenden Büros sollen auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs des Büros Wehrhahn Vorschläge entwickeln, die die vom Baukollegium angesprochenen Punkte (Blockbildung / Öffnung der Höfe, Umgang mit der Topographie, Situation an der Hertabrücke, Situation an der Karl-Marx-Straße, Umgang mit dem vorgeschlagenen Rücksprung Ringbahnstraße, Situation an der Walterstraße, Bahnseite) berücksichtigen, und diese mit dem Auslober und

dem Bezirk diskutieren. Eine Jury, bestehend aus Auslober, Fachbereich Stadtplanung, beteiligtem Planungsbüro und beratendem Obergutachter, entscheidet nach dem Abschlusskolloquium über die vorgelegten Vorschläge, die dann Grundlage des weiteren städtebaulichen Entwurfs sein sollen.

Die Durchführung des Workshopverfahrens soll kurzfristig erfolgen. Die daraus resultierenden Ergebnisse und Ideen fließen in das weitere Bebauungsplanverfahren ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt als nächster Schritt nach Durchführung des Workshopverfahrens die förmliche Beschlussfassung zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Anschließend soll die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen. Hierzu werden auf der Grundlage des überarbeiteten, weiter zu verfolgenden städtebaulichen Konzepts in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung die erforderlichen Fachgutachten durch den Projektträger beauftragt.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

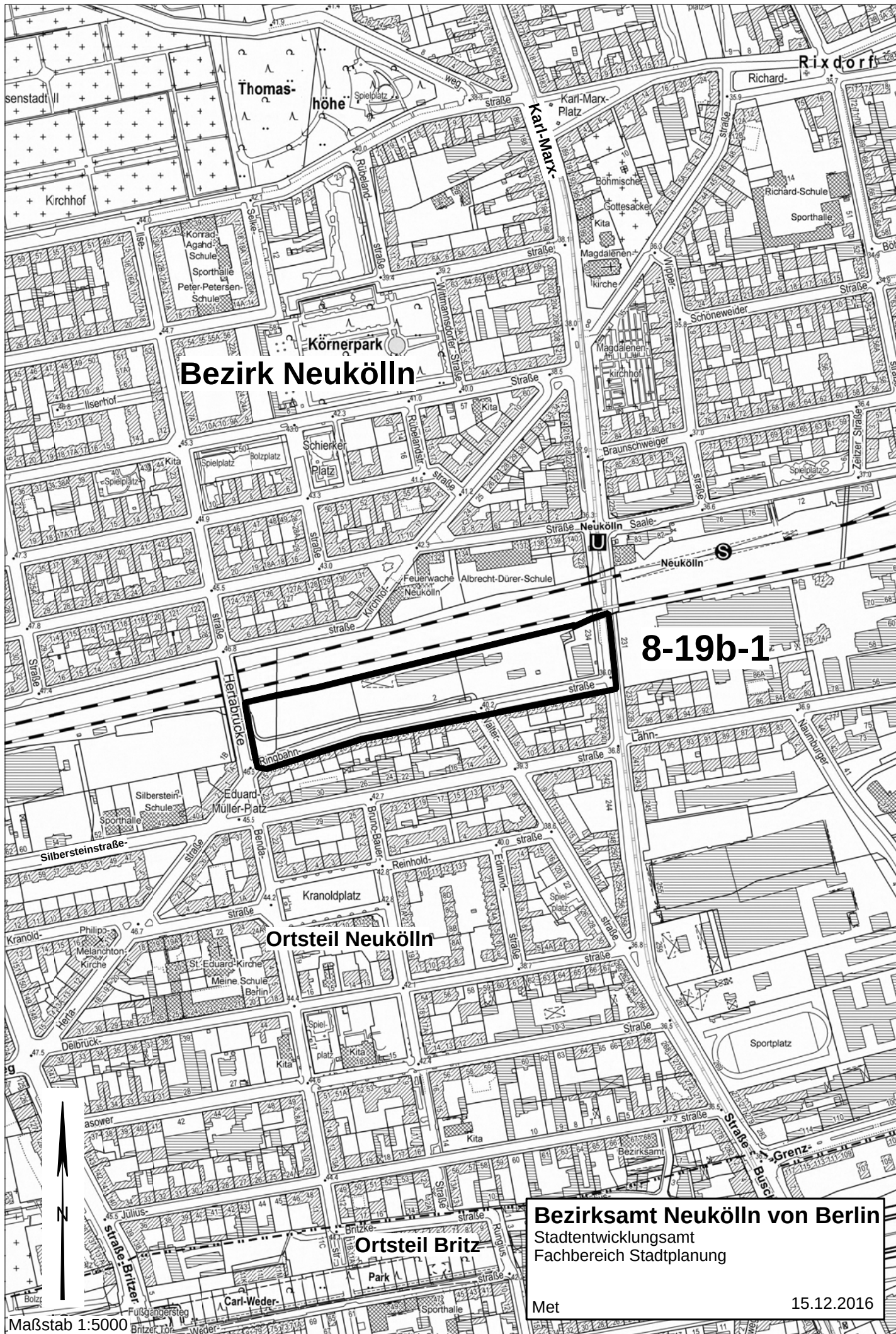
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

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