

**BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. ....**

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am .....

- 1. Gegenstand der Vorlage:** Städtebauliche Leitlinien für die planungsrechtliche Beurteilung im Rahmen des § 31 Baugesetzbuch
  
- 2. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
  
- 3. Beschlussentwurf:**
  - a) Das Bezirksamt beschließt aktualisierte städtebauliche Leitlinien für die planungsrechtliche Beurteilung von Wohnungsbauvorhaben der Nachverdichtung im Bestand (Dachgeschossausbau, Lückenschließung, Aufstockung) als ermessensleitende Vorgaben für die Genehmigungspraxis des § 31 Baugesetzbuch. Die aktualisierten Leitlinien liegen bei.
  - b) Haushaltsrechtliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
  - c) Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird der Fachbereich Stadtplanung des Stadtentwicklungsamts beauftragt.

**4. Begründung**

**4.1. Anlass und Zweck**

Die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum in Berlin-Neukölln führt zu zahlreichen Anträgen für den Ausbau von Dachgeschossen und andere Nachverdichtungsmaßnahmen. In den dicht bebauten Quartieren mangelt es an ausreichenden Angeboten für Kinder-, Jugend-, Freizeit- und Kultureinrichtungen.

Der Bedarf an diesen öffentlichen Einrichtungen steigt zusätzlich durch den Wohnungsneubau und den damit verbundenen Bevölkerungszuwachs.

Nachverdichtungen führen regelmäßig dazu, dass das zulässige Nutzungsmaß der Grundstücke überschritten wird. Eine planungsrechtliche Genehmigung ist nur mit einer Befreiung gemäß § 31 des Baugesetzbuchs (BauGB) möglich. Ein Rechtsanspruch auf diese Befreiung besteht nicht. Sie kann nur erteilt werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die öffentlichen Belange unter Berücksichtigung der Nachbarinteressen gewahrt bleiben.

Das Bezirksamt Neukölln verfolgt das Ziel, die städtebaulichen Folgen der Nachverdichtung zu steuern und den betroffenen Stadtraum im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an die heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse heranzuführen. Darüber hinaus müssen Klimaschutz und Klimaresilienz Berücksichtigung in der Befreiungspraxis finden. Seit Februar 2014 existiert ein abgestimmtes Handlungskonzept für die Neuköllner Quartiere im allgemeinen Wohngebiet (aW) der Baustufen V/3 und IV/3. Dieses Konzept wurde 2023 vom Fachbereich Stadtplanung überarbeitet und auf die Quartiere aW der Baustufe III/3 sowie gemischte Gebiete (gG) erweitert. Die darin enthaltenen Leitlinien gelten auch innerhalb der Geltungsbereiche festgesetzter Bebauungspläne, sofern sie dort anwendbar sind.

Das Handlungskonzept wurde auf 14 Leitlinien verschlankt und ergänzt. Neben den Vorhaben des Dachgeschossausbaus sind die Leitlinien für Neubauten und für Aufstockungen von Gebäuden gültig.

Eine Befreiung im Rahmen des [§ 31 BauGB](#), kann in Aussicht gestellt werden, wenn die 14 Leitlinien eingehalten und auch sonst keine weiteren städtebaulichen oder nachbarschaftliche Gründe entgegenstehen. Ein Anspruch auf die Erteilung einer Befreiung besteht weiterhin nicht. Die abschließende Entscheidung bleibt einer Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Leitlinien bilden somit ermessensleitende Vorgaben.

## 4.2. Anwendung der Leitlinien

Die städtebaulichen Leitlinien finden innerhalb der Grenzen des Bezirks Neukölln Anwendung.

Sie gelten für alle Bereiche, die

- den [Ausweisungen des Baunutzungsplanes in der Fassung vom 28.12.1960](#), (der in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der BauO Bln 1958, dem Bebauungsplan XIV-A und den förmlich festgestellten (f. f.) Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter Bebauungsplan weiter gilt) unterliegen

oder

- den Festsetzungen sonstiger rechtskräftiger Bebauungspläne unterliegen

und

- aktuell mit Wohngebäuden bebaut sind, die mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen.

### 4.3. Aktualisierungsbedarf

Seit der Initiierung der städtebaulichen Leitlinien im Februar 2014 hat sich die Wohnsituation im Bezirk Neukölln weiter verschärft. So wurde die Befreiungspraxis auf die Quartiere aW der Baustufe III/3 sowie gemischte Gebiete (gG) erweitert. Der Bezirk sieht eine starke Zunahme von sogenannten Mikroappartements und Co-Living-Modellen, die Mietende ihrer Mietrechte entbindet, da dieser Wohnraum als Gewerbe gilt. Darüber hinaus haben sich rechtliche Rahmenbedingungen geändert. So wurde 2023 die Solarpflicht eingeführt. Klimabelange werden stärker in die Genehmigungspraxis einbezogen. Des Weiteren liegt ein klarer Fokus auf der Schaffung von Wohnraum. Das Neuköllner Modell hat sich in die Befreiungspraxis verankert, ebenso wie der Informations- und Beteiligungsanspruch. Weggefallen ist der Bedarf an Gewerbeausbauten. Die Wahrung der städtebaulichen Ausgangssituation sowie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Denkmalschutz bleiben fester Bestandteil der Leitlinien.

Mit der Aktualisierung der städtebaulichen Leitlinien reagiert das Bezirksamt Neukölln auf diese Entwicklungen und die Lebensrealitäten der Neuköllnerinnen und Neuköllner.

## Die Aktualisierungspunkte im Vergleich

	<b>Leitlinien 2014</b>	<b>Leitlinien 2024</b>
1.	Wahrung der städtebaulichen Ausgangssituation	Anwendung der städtebaulichen Leitlinien für geplante Nachverdichtungsvorhaben. Anwendung des Neuköllner Modells
2.	Wahrung nachbarschaftlicher Belange	Information und Beteiligung der Öffentlichkeit
3.	Einhaltung gebietsbezogener Entwicklungsziele und Planungen, Denkmalschutz	Wahrung der städtebaulichen Ausgangssituation
4.	Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachbarschaftliche Belange
5.	Vorhaben zum Dachraumausbau nur für Wohnzwecke	Gebietsbezogene Entwicklungsziele und Planungen, Denkmalschutz
6.	Wohnungsbauvorhaben zur Aufstockung von ein- bzw. niedriggeschossigen Gebäuden	Planungsrechtliche Befreiungen nur für Wohnungen nach traditionellem Begriffsverständnis
7.	Vorhaben zur Schließung von Baulücken in der Blockrandbebauung, zum Wiederaufbau kriegszerstörter Wohngebäude und/ oder zur Nutzung von Flächen in Blockinnenbereichen durch Wohnungsneubau	Planungsrechtliche Befreiungen nur für zusätzlichen Wohnraum
8.	Vorhaben zur Umnutzung / zum Ausbau von Gewerbegebäuden zu Wohnungen	Vorhaben zum Dachgeschossausbau nur für Wohnzwecke

	<b>Leitlinien 2014</b>	<b>Leitlinien 2024</b>
9.	Obergrenzen grundstückbezogener Geschossflächenzahlen (GFZ)	Dachgestalt sowie sonstige Baugestaltungen
10.	Anforderungen an Belichtung / Besonnung und Belüftung bestehender Wohnungen	Nachverdichtung durch Lückenschließung und im Blockinnenbereich
11.	Wahrung prägender Eigenarten der Dachgestalt sowie sonstiger Baugestaltungen	Nutzungsmaße, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
12.	Anbau von Aufzügen	Nebenanlagen und Gemeinschaftsräume
13.	Schutz/Sicherung wohnungszugehöriger Freiflächen (-funktionen) im Blockinnenbereich	Anbau von Aufzügen
14.	Anlage von Kinderspielplätzen	Ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Aufenthaltsqualität
15.	Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen in Erdgeschossen hochgradig überbauter Grundstücke	
16.	Grundstücksbezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Umsetzung ökologischer und umweltbezogener Ziele der Stadtentwicklung	

#### 4.4. Verfahren

Der Fachbereich Stadtplanung hat die Aktualisierung der städtebaulichen Leitlinien ausgearbeitet und legt sie dem Bezirksamt zur Beschlussfassung vor.

Nach dem Beschluss durch das Bezirksamt werden die neuen Leitlinien dem Ausschuss für Stadtentwicklung vorgestellt.

Mit der Veröffentlichung auf der Webseite des Stadtentwicklungsamts und flankierenden öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen werden die neuen Leitlinien bekannt gegeben und bilden die ermessensleitende Grundlage der Befreiungspraxis.

## 5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Keine

## 6. Rechtsgrundlage

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Berlin-Neukölln, den.....

Biedermann  
Bezirksstadtrat

### Anlagen:

Leitlinien 2024 mit Anlagen