

Bezirksamt
Neukölln

BERLIN



AKTUALISIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN LEITLINIEN BEI BEFREIUNGEN NACH § 31 BAUGB FÜR WOHNUNGSBAU

Rolf Groth, Leitung Stadtentwicklungsamt
Ausschusssitzung, 4. Juni 2024



01

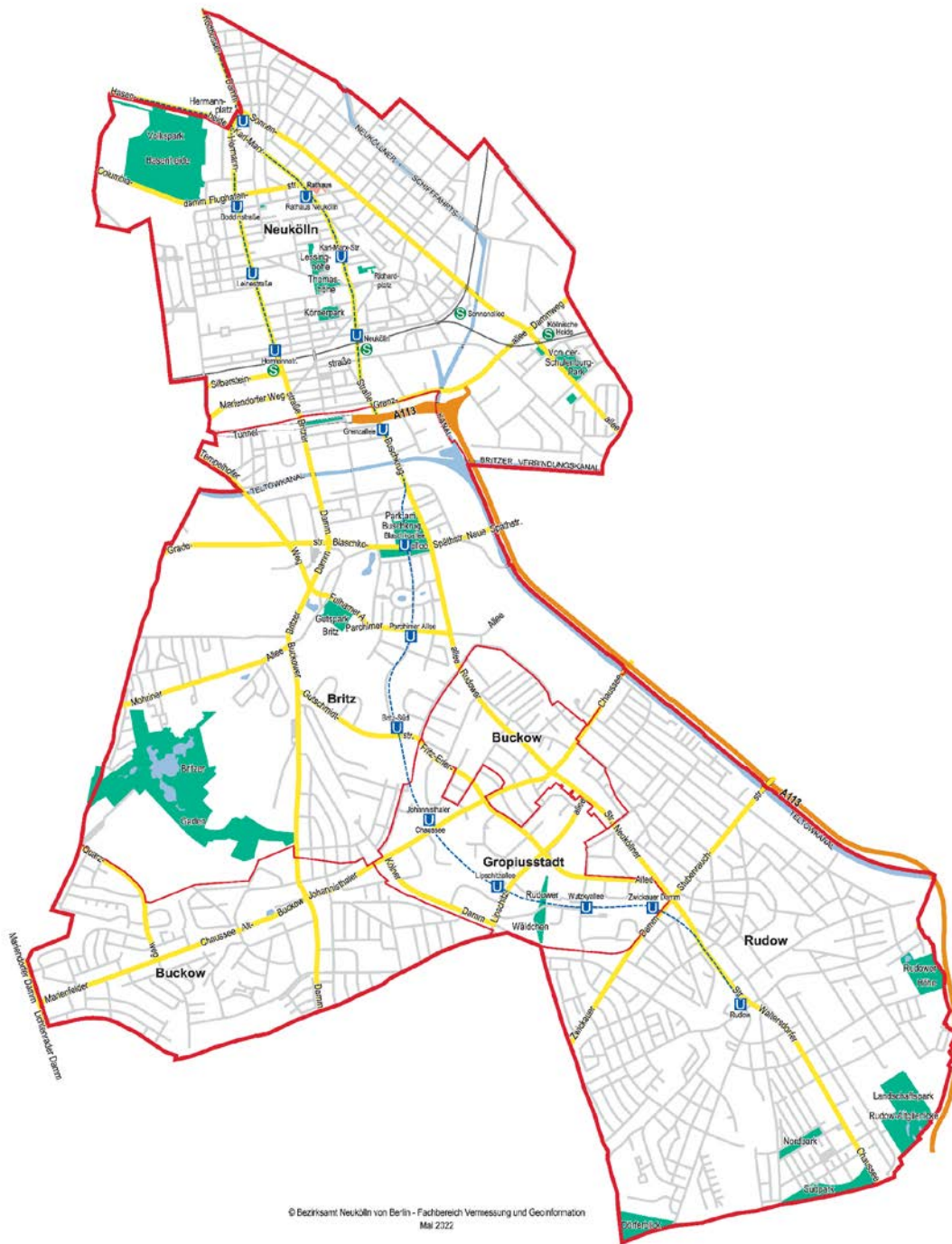
AKTUALISIERUNG

- Die bisherigen 16 städtebauliche Leitlinien stammen aus dem Jahr 2014.
- Aktualisierung und Fortschreibung war auf Grund der bisherigen Erfahrungen und neuen Rahmenbedingungen erforderlich

- Individuelle Beurteilung bei Nutzungsmaßen und überbaubarer Grundstücksfläche
- Mikroapartments, möbliertes Wohnen
- Klimaschutz und Klimafolgen

Fokus: **Schaffung von Wohnraum.**

Das Neuköllner Modell hat sich in die Befreiungspraxis verankert. Die Wahrung der städtebaulichen Ausgangssituation sowie gesunder Wohnverhältnisse und ökologischer Ausgleich bleiben fester Bestandteil der Leitlinien.



02

ANWENDUNGS- GEBIET

Nachverdichtungen führen regelmäßig dazu, dass das zulässige Nutzungsmaß der Grundstücke überschritten wird. Eine planungsrechtliche Genehmigung ist nur mit Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 oder 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) möglich.

Planungsrechtliche Genehmigungen können nur erteilt werden, wenn

- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und
- die öffentlichen Belange gewahrt bleiben
- unter Berücksichtigung der Nachbarinteressen

(§ 31 Abs. 2 BauGB)

Dies wird durch Auflagen in der Baugenehmigung und ggf. Abschluss eines Vertrages sichergestellt.

- Es besteht **kein Rechtsanspruch** auf die Erteilung einer Befreiung
- Die abschließende Entscheidung bleibt einer **Einzelfallprüfung** vorbehalten
- Die Leitlinien bilden somit **ermessensleitende** Vorgaben

03

ZIELE

- Notwendige Schaffung von neuem Wohnraum soll ermöglicht werden
- Städtebauliche Folgen der Nachverdichtung sollen gesteuert werden
- Verdichtung soll im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgen
- Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Klimaschutz und Klimaresilienz müssen Berücksichtigung finden

u. a.

04

GELTUNGSBEREICH

Die Leitlinien gelten für alle Gebiete, die

- den Ausweisungen des Baunutzungsplanes unterliegen oder
- den Festsetzungen sonstiger rechtskräftiger Bebauungspläne unterliegen und
- aktuell mit Wohngebäuden bebaut sind, die mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen.

Also nicht mehr nur Nord-Neukölln, sondern alle Ortsteile.

05

WAS IST ANDERS?

- Anwendungsgebiet erweitert auf **ganz Neukölln** (bei Wohngebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen im Bestand)
- bisherige Nutzungsmaß-Obergrenzen wurden ersetzt durch analoge Anwendung von § 34 BauGB („**Einfügen**“)

06

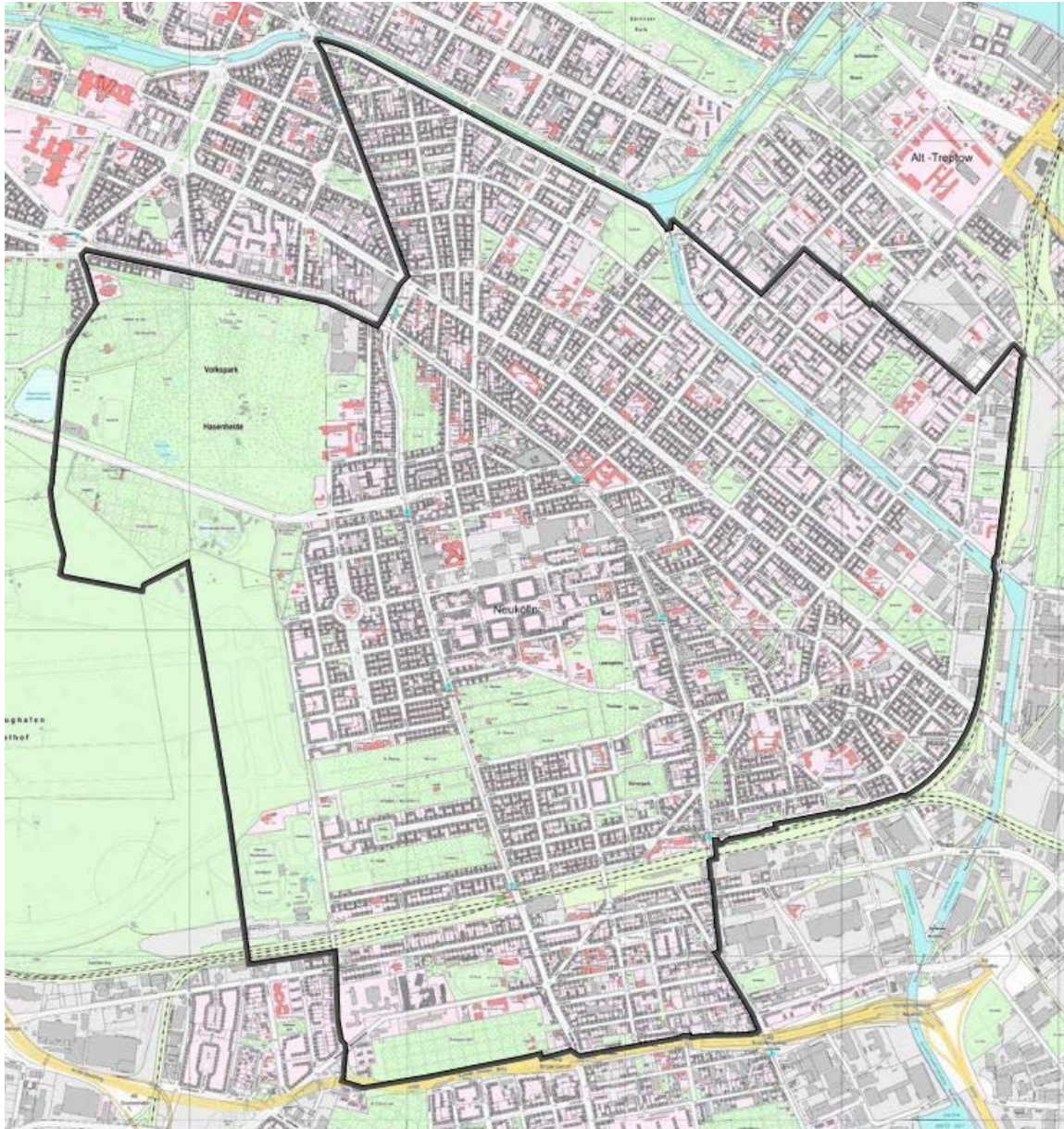
WAS IST NEU?

- Befreiungen nur für Wohnungen nach **traditionellem Begriffsverständnis**
- Befreiungen nur für **zusätzlichen** Wohnraum
- **Beteiligung** der Öffentlichkeit im Einzelfall

07

WESENTLICHE INHALTE

- Ganz Neukölln
- Nr. 11 - Nutzungsmaße, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
- Nr. 6 - Planungsrechtliche Befreiungen nur für Wohnungen nach traditionellem Begriffsverständnis
- Nr. 3 - Wahrung der städtebaulichen Ausgangssituation
- Nr. 4 - Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachbarschaftliche Belange
- Nr. 9 - Dachgestalt sowie sonstige Baugestaltungen
- Nr. 12 - Nebenanlagen und Gemeinschaftsräume
- Nr. 14 - Ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Aufenthaltsqualität
- Nr. 2 - Beteiligung der Öffentlichkeit
- Nr. 1 - Neuköllner Modell



08

WARUM GANZ NEUKÖLLN?

Nachverdichtung durch Dachgeschossausbau, Lückenschließung und Anbauten findet auch in den anderen Ortsteilen statt.

Anwendung nur

- bei vorhandenen Wohngebäuden
- mit mehr als 2 Vollgeschossen

09

NR. 11 - NUTZUNGSMAßE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND BAUWEISE (NEU)

1. Vorhabenbezogen individuelle Anwendung

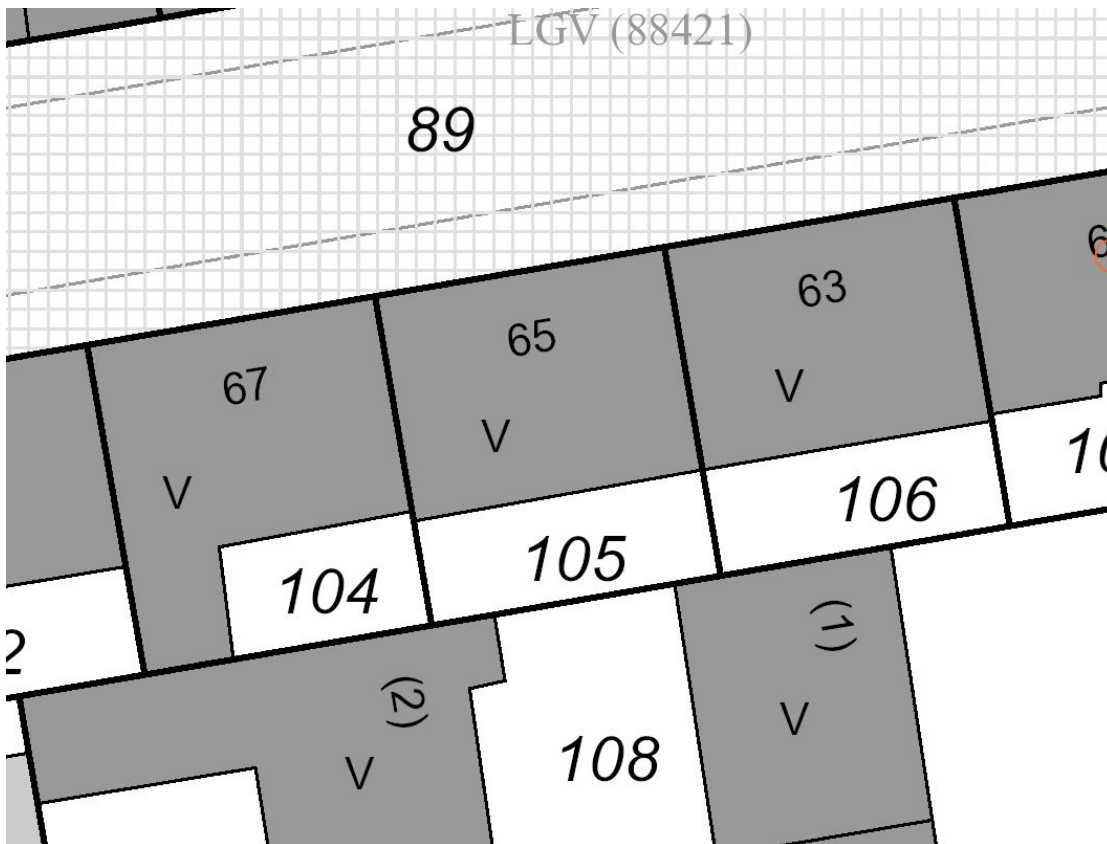
Aus städtebaulichen Gründen sollen sich

- die erreichten Nutzungsmaße,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die Bauweise

an den Beurteilungsmaßstäben des [§ 34 Abs. 1 BauGB](#) orientieren.

Ein beantragtes Vorhaben ist **städtebaulich vertretbar**, wenn es sich – **bei Hinwegdenken des Bebauungsplans** – in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB **einfügen** würde. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

Beispiel: Kleine Grundstücke und Eckgrundstücke



Geschossflächenzahl stark erhöht.

Bisher: GFZ von 3,5 / 3,75

Neu: höhere Nutzungsmaße, wenn sich der Dachgeschossausbau einfügt

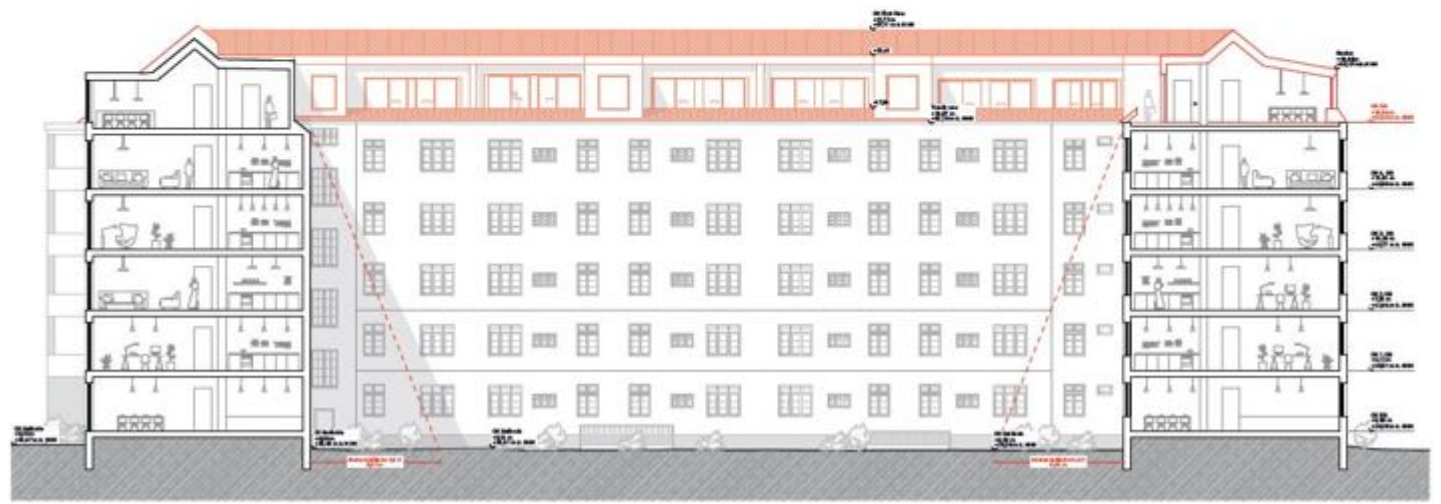
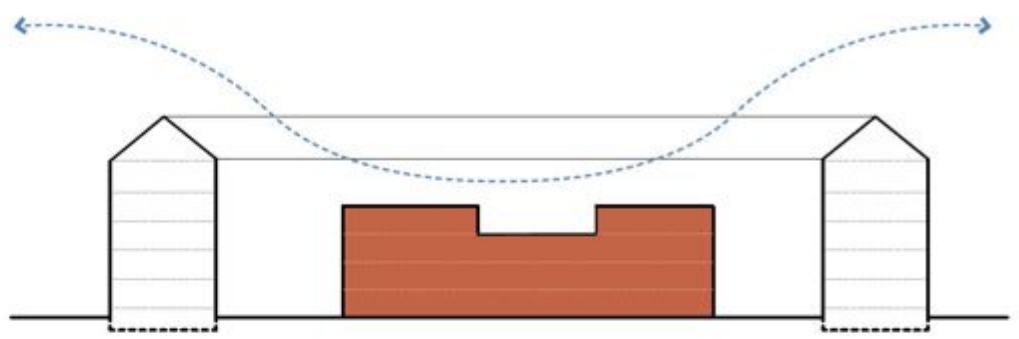
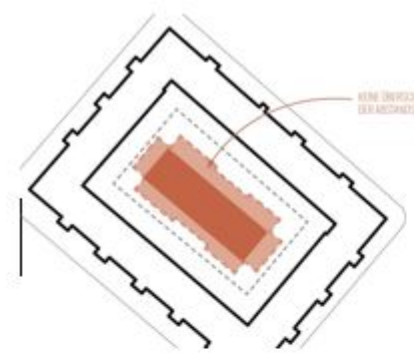
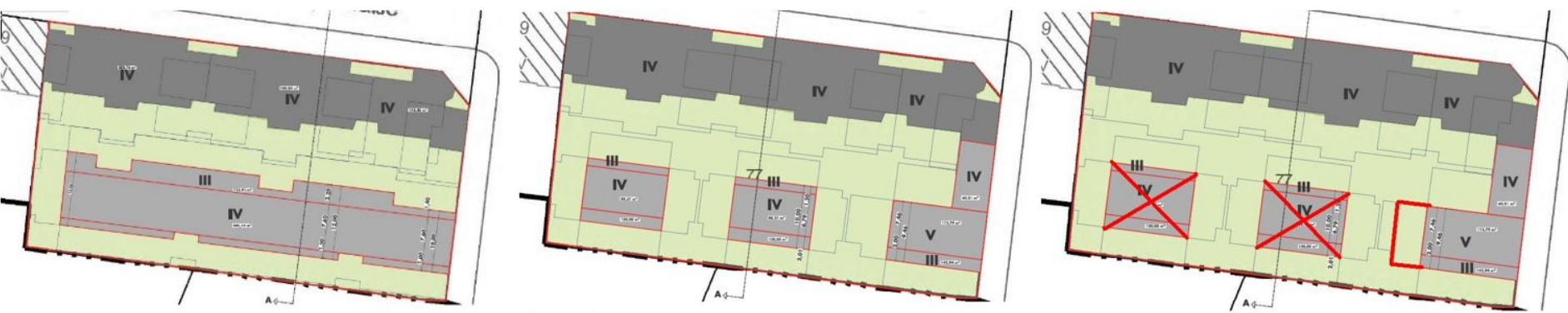
Beispiele	Kleines Grundstück	Eckgrundstück
GFZ zulässig:	1,2	1,5
GFZ Bestand:	3,4	3,64
GFZ geplant:	3,9	4,18
GFZ genehmigungsfähig nach alten Leitlinien:	3,5	3,75
GFZ genehmigungsfähig nach neuen Leitlinien:	3,9	4,18

➔ Mit den neuen Leitlinien schaffen wir **mehr** Wohnraum.

2. Bestandserweiterung vor Flächenverbrauch

Zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelung sollen bisher **unversiegelte Grundstücksteile nicht überbaut** werden. Sofern nach den obigen Grundsätzen eine **höhere Bebauung möglich** ist, soll diese Höhe ausgeschöpft werden, im Gegenzug aber auf eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grundfläche verzichtet werden.

- Möglichst kleiner „Fußabdruck“ der Gebäude
- Möglichst viel unversiegelte Fläche erhalten
- Möglichst viel Vegetation erhalten
- Bauvolumen trotzdem so hoch wie vertretbar



12

NR. 6 - PLANUNGSRECHTLICHE BEFREIUNGEN NUR FÜR WOHNUNGEN NACH TRADITIONELLEM BEGRIFFSVERSTÄNDNIS (NEU)

Mikroapartments versprechen eine **besonders hohe Rendite**, weil die Quadratmeterpreise deutlich höher sind, als bei üblichen Wohnungen mit zwei bis drei Wohnräumen, Küche und Bad.

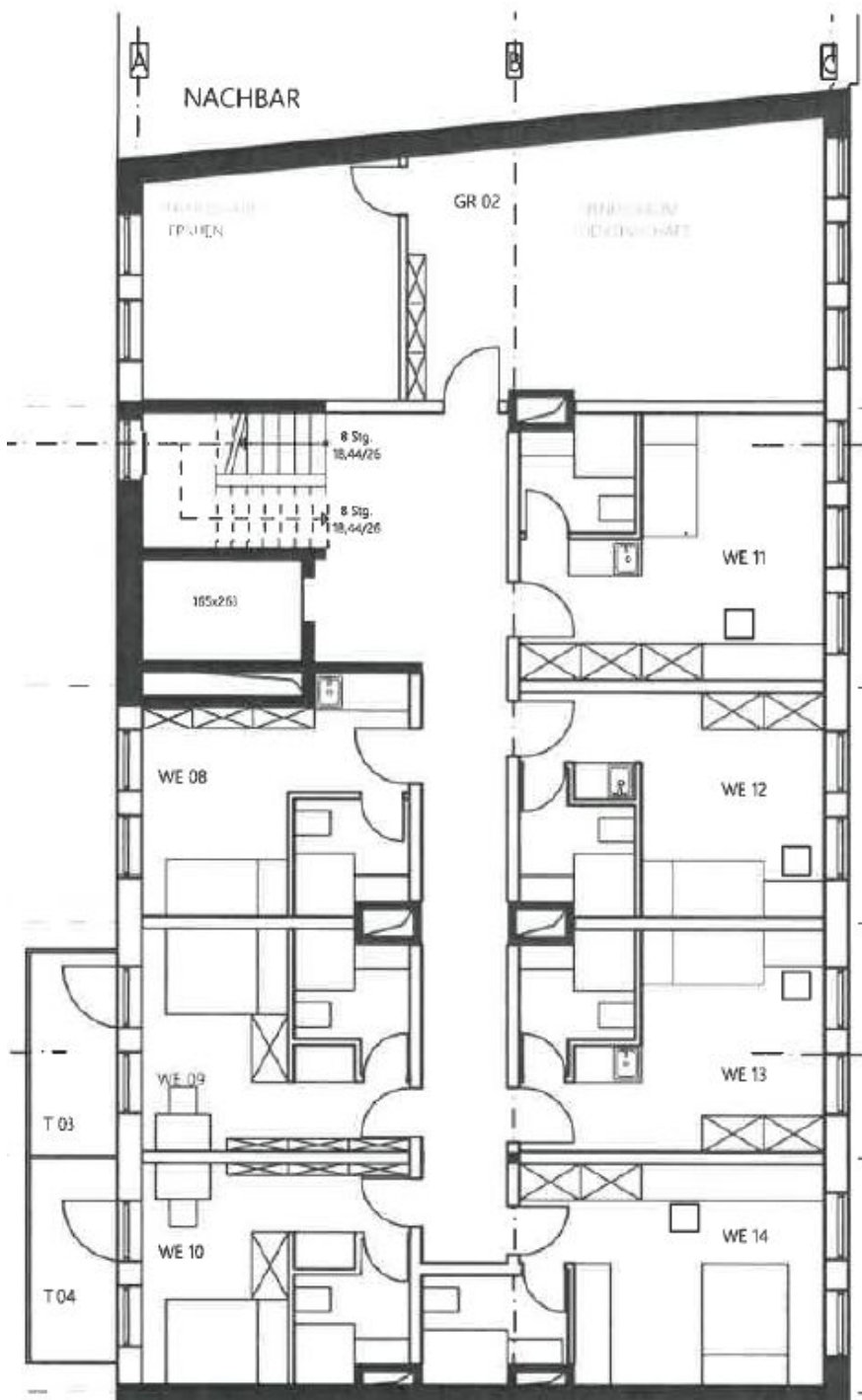
Stichwortsuche bei Google in den obersten Ergebnissen u. a.:

- „Mikroapartments als Kapitalanlage - ideal für Privatanleger“
- „Mikroapartments erzielen eine höhere Rendite als herkömmliche Mietwohnungen und sind eine ideale Kapitalanlage für Privatanleger.“

Das Angebot

Zwischen 2012 und 2022 ist die Anzahl der Inserate für möbliertes Wohnen auf Zeit in Berlin von 9.602 auf 27.402 angestiegen – ein Plus von rund 185%. Gleichzeitig nahmen die Inserate für reguläre Mietwohnungen um rund 60% ab. Da möblierte Wohnungen auf Zeit in der Regel mehrmals jährlich zur Miete angeboten werden, während unbefristete Wohnungen meist nur einmal erscheinen, lassen sich die Zahlen nicht ohne Weiteres vergleichen und erlauben keine direkten Rückschlüsse auf die Anzahl der Wohneinheiten. Ein beachtlicher Anteil der Wohnungen auf dem regulären Mietwohnungsmarkt wird vermehrt über informelle Wege wie private Kontakte vergeben, wie auch die Befragung des [IBB Wohnungsmarktbarometers 2023](#) ergab. Auf öffentlich zugänglichen Plattformen dominiert jedoch zusehends das Segment der möblierten Wohnungen auf Zeit.

Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2023



- Mikroapartments bieten auf ca. 14 - 32 m² Platz für Wohn- und Schlafraum, ein Bad und eine Küchenzeile.
- Bei dem hier gezeigten Einzelfall bleiben nach Abzug der Flächen für das behindertengerechte Bad in den meisten Wohneinheiten **nicht einmal 7 m² nutzbare Fläche zum Wohnen, Kochen und Schlafen** übrig.

Darüber hinaus gilt bei der Vermietung einer möblierten Wohnung für einen befristeten Zeitraum **weder die Mietpreisbremse, noch eine ortsübliche Vergleichsmiete.**

Ähnlichen Charakter haben sogenannte „Co-Living“-Angebote oder „Serviced Apartments“.

Definitionen (aus Rechtsgutachten):

- **Mikroapartments** sind gesonderte Nutzeinheiten zum Wohnen von weniger als 35 m² je Nutzeinheit.
- **Co-Living-Modelle** sind Angebote zum Wohnen als gemeinschaftliches Wohnen in der Regel für den jeweiligen Nutzer mit nur einem eigenen abgeschlossenen Aufenthaltsraum und im Übrigen gemeinschaftlichen Bad- und Küchenräumen für eine Mehrheit von Nutzern der einzelnen abgeschlossenen Aufenthaltsräume je Nutzeinheit.
- **Service-Apartments** sind vollmöblierte Apartments mit Küche, bei denen oftmals verschiedene weitere Serviceleistungen - wie Reinigungsservice - zugebucht werden können."

Aus öffentlich-rechtlicher Sicht:

- Sicherung einer Wohnraumversorgung zu angemessenen (bezahlbaren) Bedingungen für weite Kreise der Bevölkerung und insbesondere die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung

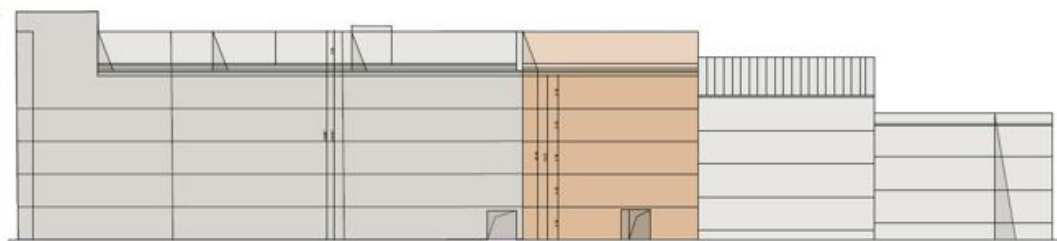
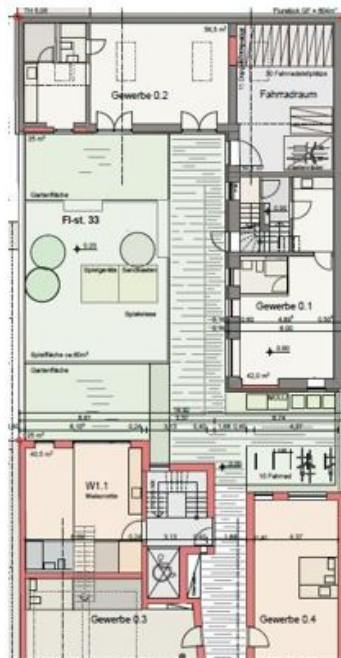
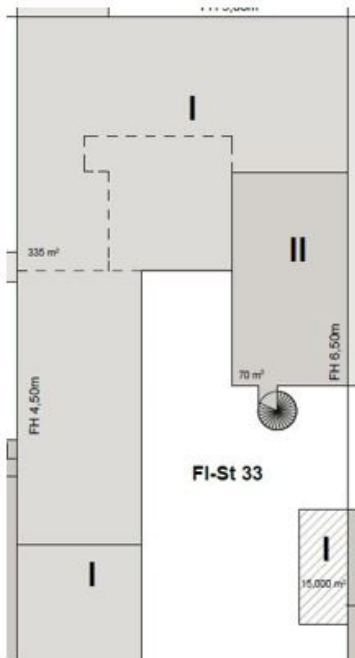
Mikroapartments, Co-Living-Modelle und Serviced Apartments sind kontraproduktiv, weil

- sie zu **Verdrängung** führen
- Sie keinen **bezahlbarem Wohnraum in angemessener Größe** bieten
- der **Mangel an größeren Wohnungen** für Familien zunimmt

13

NR. 3 - WAHRUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUSGANGSSITUATION (ÜBERARBEITET)

Schließungen von Baulücken, Aufstockungen von Gebäuden und den Bestand ergänzende Neubauten sollen Blockrandbebauungen komplettieren und damit das Ortsbild verbessern.



14

NR. 4 - GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE SOWIE NACHBARSCHAFTLICHE BELANGE (ÜBERARBEITET)

Die geplanten Vorhaben dürfen zu **keinen Nutzungskonflikten** mit bestehenden Wohnnutzungen führen. **Unzumutbare Beeinträchtigungen** vorhandener Wohnungen durch Anlage von Zugängen, Aufzügen, Rettungswegen und Abstellplätzen für PKW und Fahrräder sind auszuschließen. Rettungswege sind vorzugweise innerhalb des Gebäudes anzulegen. Sollte dies nicht möglich sein, können Rettungswege über Dach ausnahmsweise zugelassen werden, wenn von ihnen keine Beeinträchtigungen des Stadtbildes oder der nachbarlichen Belange ausgehen. Außentreppen als notwendige zweite Rettungswege sind im Innenhof oder **vor Fassaden mit Fensteröffnungen** nicht genehmigungsfähig.

Zu Konflikten führt oft nach erteilter Baugenehmigung die Planung des **zweiten Rettungsweges** durch Anbau einer **Spindeltreppe**. Wir beraten zu einem Rettungsweg wenn möglich **über Dach**. Dadurch sind **keine Nachteile** für die Wohnbevölkerung zu erwarten und die Planung ist insgesamt **städtebaulich vertretbar**.



15

NR. 9 - DACHGESTALT SOWIE SONSTIGE BAUGESTALTUNGEN (ÜBERARBEITET)

Ein Dachgeschossausbau darf nur **innerhalb der vorhandenen Kubatur** erfolgen und die architektonische Gestalt des vorhandenen Daches ist zu erhalten.

Ausnahmen werden im Einzelfall zugelassen

- bei nicht vom Straßenraum einsehbaren Dachflächen von Seitenflügeln oder Quergebäuden
- bei Vorderhäusern, wenn sich die Änderung an einer belegbaren historischen Form orientiert

Gauben, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte für Terrassen, Dachausstiege und andere gestaltverändernde Elemente müssen auf die Eigenart der Fassade und des Daches Bezug nehmen und die Ortsgestalt wahren oder verbessern.



16

**NR. 12 - NEBENANLAGEN UND
GEMEINSCHAFTSRÄUME (ÜBERARBEITET)**

**NR. 14 - ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN
UND AUFENTHALTSQUALITÄT (ÜBERARBEITET)**

Gemeinschaftsräume für die Unterbringung von Müllbehältern sowie Fahrrädern und Kinderwagen sollen, um die Außenanlagen zu entlasten,

- bei Neubauten im Erdgeschoss,
 - bei Dachgeschossausbauten und Aufstockungen auch im Kellergeschoss
- eingrichtet werden.

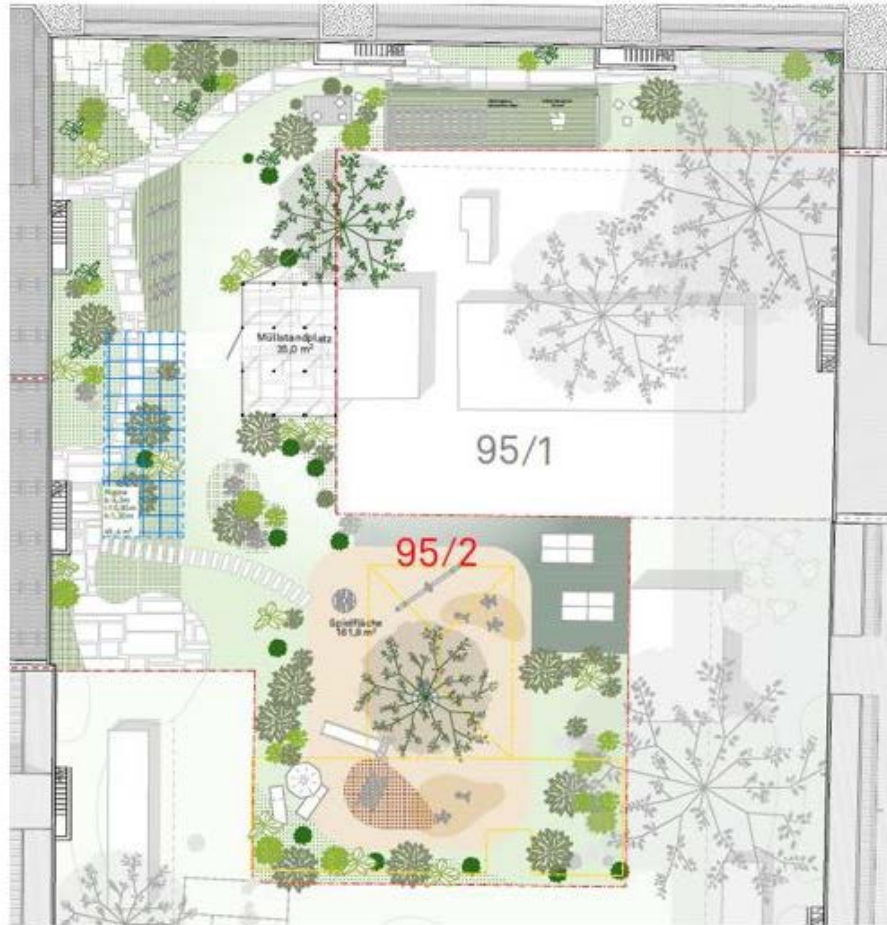
Als **Ausgleich** für Nachverdichtungsvorhaben sind auf dem Baugrundstück

- die Entwicklungspotenziale für die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bestmöglich zu nutzen
- für die Freiflächen / Hofflächen ein qualifiziertes Nutzungs- und Gestaltungskonzept mit Pflanzplan (qualifizierter Außenanlagenplan) zu erarbeiten
- der Ziel-Biotopflächenfaktor (BFF) nachzuweisen

Der **Biotopflächenfaktor** (BFF) benennt das Verhältnis naturhaushaltwirksamer Flächen zur gesamten Grundstücksfläche.

- Bei einem Überbauungsgrad bis 0,37 beträgt der Ziel-BFF 0,6.
- Bei einem Überbauungsgrad von 0,38 bis 0,49 beträgt der Ziel-BFF 0,45.
- Bei einem Überbauungsgrad ab 0,5 beträgt der Ziel-BFF 0,3.
- Bei Wohnungsneubauten auf unbebauten Potenzialflächen beträgt der Ziel-BFF 0,6.

Berechnungsverfahren entsprechend dem Berliner Verfahren zur Festlegung von grundstücksbezogenen BFF in Landschaftsplänen (SenUMVK).



Außenanlagenplan

17

NR. 2 - INFORMATION UND BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (NEU)

§ 25 Verwaltungsverfahrensgesetz schreibt vor, dass die Behörde **darauf hinwirken** muss,

"dass der Träger bei der Planung von Vorhaben, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Belange einer größeren Zahl von Dritten haben können, die betroffene Öffentlichkeit frühzeitig über die Ziele des Vorhabens, die Mittel, es zu verwirklichen, und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens unterrichtet (frühe Öffentlichkeitsbeteiligung). Die frühe Öffentlichkeitsbeteiligung soll möglichst bereits vor Stellung eines Antrags stattfinden. Der betroffenen Öffentlichkeit soll Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben werden."

Gilt gemäß den Leitlinien für

- Vorhaben, die in den Anwendungsbereich des "Neuköllner Modells" fallen
- im Einzelfall für sonstige Vorhaben

18

NR. 1 - ANWENDUNG DES NEUKÖLLNER MODELLS (NEU)

Für die Genehmigung von Vorhaben, die in den Anwendungsbereich des vom Bezirksamt am 25.02.2020 beschlossenen und im Jahr 2024 überarbeiteten "Neuköllner Modells für kiezverträglichen Wohnungsbau" fallen, ist die Abgabe einer entsprechenden Verpflichtungserklärung und deren Annahme durch das Bezirksamt zwingend erforderlich.

Aufnahme in die Leitlinien dient der Klarstellung.

Wo dem Grunde nach Baurecht besteht, aber Befreiungen nach dem Baugesetzbuch notwendig sind, überträgt Neukölln die Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung auch auf solche Vorhaben.

- dies gilt für Befreiungen über 1.000 m² zusätzliche Geschossfläche Wohnen
- dann sind 30 Prozent mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum zu schaffen
- darüber hinaus müssen sich die Bauherren an der Finanzierung von Grundschul- und Kitaplätzen beteiligen, sollte festgestellt werden, dass diese nicht in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen

19

FAZIT

- Die Leitlinien wurden aktualisiert und fortentwickelt.
- Sie schaffen einen klaren und nachvollziehbaren Rahmen für Antragstellende.
- Sie sind bei Antragstellenden inzwischen bekannt und akzeptiert.
- Sie verhindern keine Neubautätigkeit.
- Sie sichern die geordnete städtebauliche Entwicklung und gute Standards für Bewohner*innen und Umwelt.

Vielen Dank. 😊

Bezirksamt
Neukölln

BERLIN

