

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 21/24

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 13.02.2024

1. **Gegenstand der Vorlage:** **Bebauungsplan 8-70b**  
(„Harzer Straße / Treptower Straße / Kiehlufer“)  
- Geltungsbereichsteilung / Planinhaltsänderung -
2. **Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
3. **Beschlusse Entwurf:**
  - a. Der Beschluss des Bezirksamtes vom 09.01.2024, Vorlage Nr. 240/23N wird aufgehoben. Das Bezirksamt beschließt diese korrigierte Vorlage zum Bebauungsplan 8-70b zur Teilung des Geltungsbereiches und Änderung des Planinhaltes neu.
  - b. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an die Bezirksamtsbeschlüsse Nummer 153/14 vom 5.11.2013 (Amtsblatt Seite 2420) und Nummer 117/14 vom 16.09.2014 (Amtsblatt Seite 1894), den **Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-70b** für die Grundstücke Harzer Straße 53, Treptower Straße 71 und Kiehlufer 113/115 sowie für einen Abschnitt des Kiehlufers im Bezirk Neukölln **zu teilen**.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes **8-70ba** umfasst nunmehr die Grundstücke Harzer Straße 53 und Kiehlufer 113/115 sowie einen Abschnitt des Kiehlufers im Bezirk Neukölln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes **8-70bb** umfasst nunmehr das Grundstück Treptower Straße 71 im Bezirk Neukölln.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich der Bebauungspläne 8-70ba und 8-70bb bilden die Planausschnitte im Maßstab 1 : 5:000 vom 10.08.2023.

- c. Das Bezirksamt beschließt ferner, den **Planinhalt** der Bebauungsplanentwürfe 8-70ba und 8-70bb zu ändern. Wesentliches Planungsziel ist nunmehr die Festsetzung von Urbanen Gebieten gemäß § 6a Baunutzungsverordnung.
- d. Die Bebauungspläne 8-70ba und 8-70bb bedürfen des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
- e. Mit der Durchführung der Beschlüsse wird das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, beauftragt.

## 4. Begründung

### 4.1 Anlass und Erforderlichkeit der Änderungen

#### Geltungsbereichsteilung des Bebauungsplans 8-70b

Der ursprüngliche Bebauungsplan **8-70**, aufgestellt mit Bezirksamtsbeschluss vom 5.11.2013, wurde mit Beschluss des Bezirksamts vom 16.09.2013 in die Bebauungspläne 8-70a und 8-70b geteilt. Der Bebauungsplan **8-70a** für das Grundstück Harzer Straße 51 wurde zwischenzeitlich festgesetzt und weist das Grundstück als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung aus.

Auf Grund der fehlenden Mitwirkung der ursprünglichen Eigentümer wurde das Bebauungsplanverfahren 8-70b zunächst nicht weitergeführt. Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanentwurfs **8-70b** war hierbei ebenfalls die Festsetzung als Mischgebiet.

Für die Grundstücke Harzer Straße 53 und Kiehlufer 113/115 wurde zwischenzeitlich durch die Eigentümer in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung ein Werkstattverfahren durchgeführt. Das Verfahren erfolgte als zweistufiges Verfahren mit drei teilnehmenden Planungsteams. Ziel des Verfahrens war es, für das Areal ein abgestimmtes Konzept als Grundlage für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zu erhalten.

Da die Verfügbarkeit und Mitwirkungsbereitschaft für das gewerblich genutzte Grundstück Treptower Straße 71 derzeit nicht gegeben ist, erfolgt eine Geltungsbereichsteilung, um die Grundstücksentwicklung auf den Grundstücken Harzer Straße 53 und Kiehlufer 113/115 nicht zu verzögern. Das bezirkliche Ziel eines gemischt genutzten Quartiers, auch für das betreffende Grundstück Treptower Straße 71, wird hierbei weiterverfolgt.

#### Planinhaltsänderung

Im Jahr 2017 wurde die Baunutzungsverordnung durch den Baugebietstyp des Urbanen Gebiets (MU) geändert beziehungsweise ergänzt. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets wird eine Nutzungsverteilung zwischen Wohnen und Gewerbe ermöglicht, die nicht gleichwertig sein muss und als Planungsziel dem weiterhin bestehenden dringenden Wohnbedarf besser gerecht wird als eine Festsetzung als Mischgebiet.

Im Rahmen der Vorabstimmung zur Auslobung des Werkstattverfahrens wurde als städtebauliches Ziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs **8-70ba** ein gemischt genutztes Quartier mit einem Wohnanteil von 80 % und einem Gewerbeanteil von 20 % formuliert. Als Baugebietstyp entspricht dies einem Urbanen Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung. Hierzu bedarf es einer entsprechenden Planinhaltsänderung.

Bezüglich des Nutzungsmaßes soll sich die bauliche Dichte an dem für ein Urbanes Gebiet gemäß § 17 Baunutzungsverordnung geltenden Orientierungswert einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 orientieren. Hieraus leitet sich im Geltungsbereich des mit Priorität weiter zu bearbeitenden Bebauungsplanentwurfs 8-70ba mit einer Geschossfläche von ca. 29.160 m<sup>2</sup> ein rechnerisches Potenzial für Wohnungsbau von circa 292 Wohneinheiten ab. Entsprechend der Auslobung zum Werkstattverfahren sollen hierbei 50 % der zulässigen Geschossfläche Wohnen förderfähig errichtet werden. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt zur Anwendung. Die Grundzustimmung der Vorhabenträgerin zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung erfolgt im weiteren Verfahren im zeitlichen Zusammenhang mit der Beauftragung von Planungsleistungen für das Bebauungsplanverfahren 8-70ba.

## 4.2 Verfahren

Entsprechend der bisherigen Beschlusslage zum Bebauungsplan 8-70b werden die Bebauungsplanverfahren 8-70ba und 8-70bb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch als Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt. Die Voraussetzungen liegen hierzu vor und sind in der Begründung der Bebauungsplanentwürfe näher darzulegen; der maßgebliche Schwellenwert der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch von 20.000 m<sup>2</sup> wird hierbei - auch bei kumulativer Betrachtung - unterschritten. Dies entbindet nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Absatz 3 BauGB) sowie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Absatz 7 BauGB).

Über die beabsichtigte Änderung wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I C sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5, mit Schreiben vom 10.08.2023 gemäß § 5 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch durch Übersendung des Entwurfs der Bezirksamtsvorlage informiert.

Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, Referat GL 5 vom 05.09.2023 wurde mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung (Lage im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Z 5.6 Abs. 1 LEP HR) den Planungen nach dem jetzigen Stand nicht entgegenstehen.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I C vom 11.09.2023 wurde mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanentwurf 8-70b in 8-70ba und 8-70bb zu teilen, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Das Bebauungsplanverfahren 8-70ba berührt weiterhin dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 5 AGBauGB.

Gemäß Hinweis der Wohnungsbauleitstelle ist der Bebauungsplan 8-70ba auf Grund der Größe und Eigenart der durch ihn ermöglichten Wohnungsbauvorhaben von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt.

Die Bebauungsplanentwürfe 8-70ba und 8-70bb sind aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB entwickelbar. Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplans sind nicht berührt.

Sonstigen städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder sonstigen städtebaulichen Planungen nach § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB oder beschlossenen Entwicklungsplanungen gemäß § 4 Absatz 1 AGBauGB wird entsprochen. Die Wahl des Baugebietstyps MU entspricht dem im Handlungsfeld I des StEP Wohnen formulierten planerischen Handlungsbedarf, diesen Gebietstypus zur Erhöhung der Nutzungsmischung und Schaffung von angemessenen Dichten zur Anwendung zu bringen.

## 5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Keine

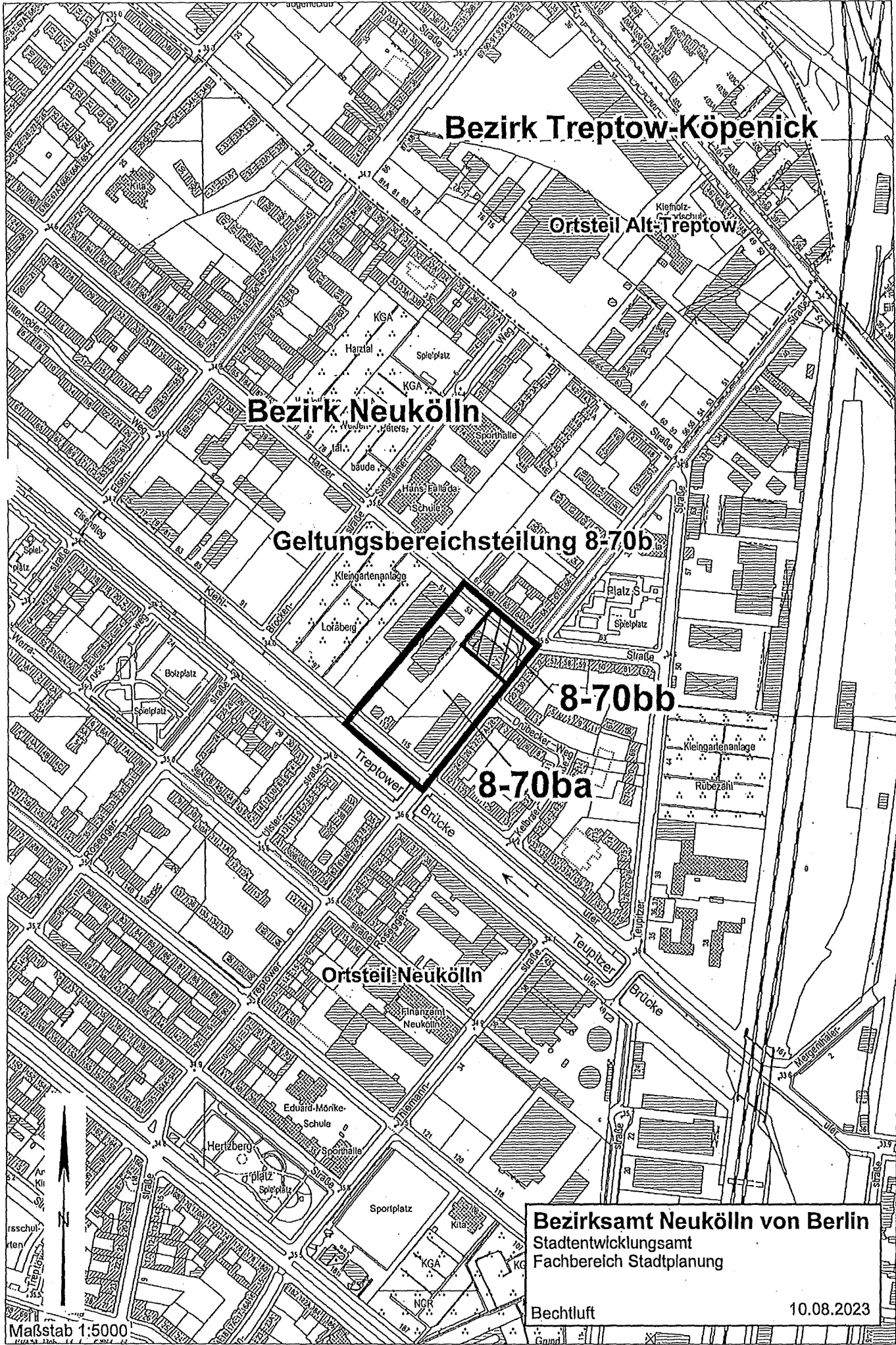
## 6. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I, Nummer 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I, Nummer 176)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 07.11.1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2022 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 578)

Jochen Biedermann  
Bezirksstadtrat



**Bezirk Treptow-Köpenick**

**Ortsteil Alt-Treptow**

**Bezirk Neukölln**

**Geltungsbereichsteilung 8-70b**

**8-70bb**

**8-70ba**

**Ortsteil Neukölln**

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**

Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Bechlufft

10.08.2023

Maßstab 1:5000

# Bezirk Treptow-Köpenick

Ortsteil Alt-Treptow

# Bezirk Neukölln

8-70ba

Ortsteil Neukölln

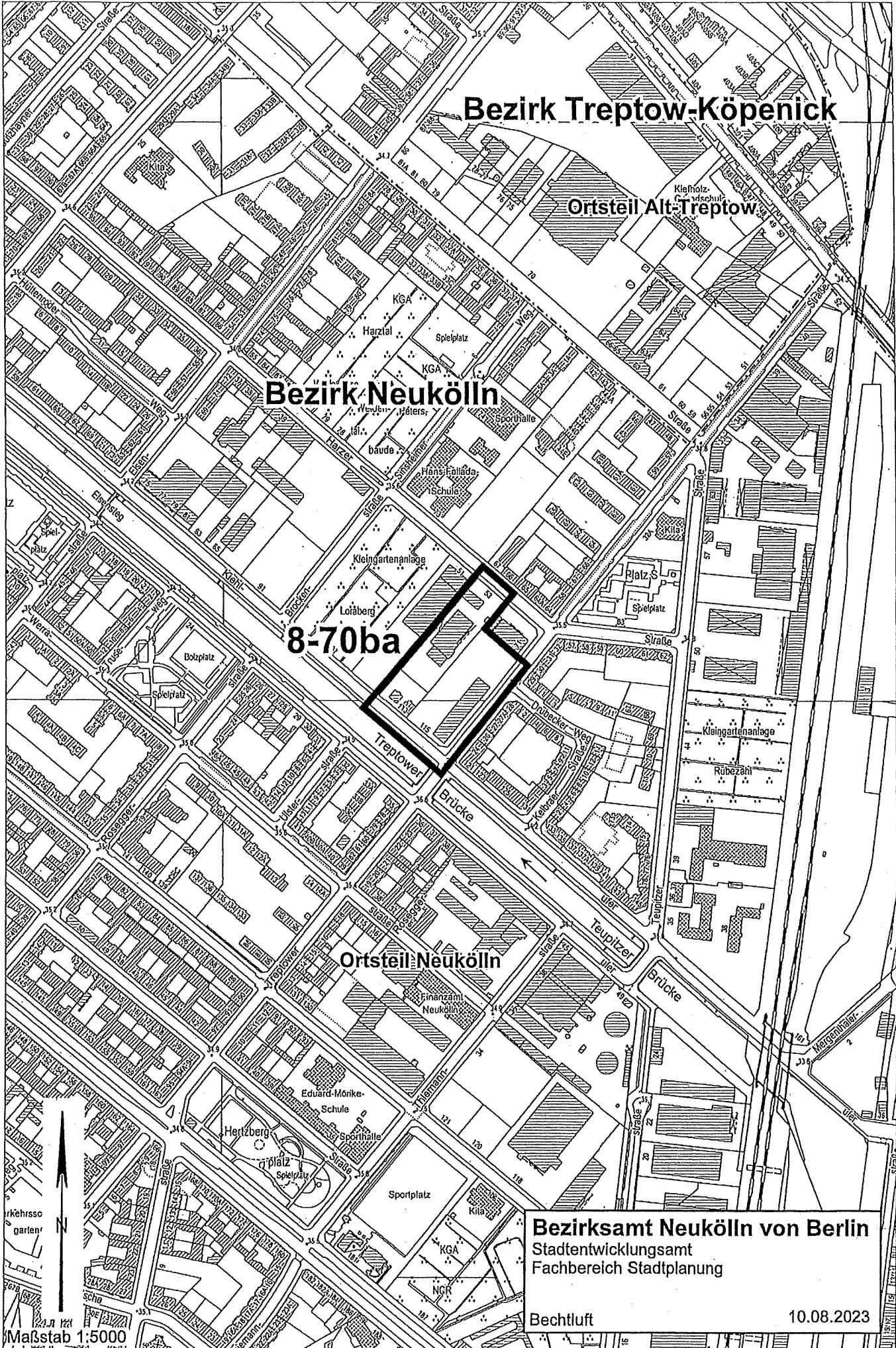
**Bezirksamt Neukölln von Berlin**

Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft

10.08.2023

Maßstab 1:5000



**Bezirk Treptow-Köpenick**

Ortsteil Alt-Treptow

**Bezirk Neukölln**

**8-70bb**

Ortsteil Neukölln

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft

10.08.2023

Maßstab 1:5000

