

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 78/24

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 28.05.2024

- 1. Gegenstand der Vorlage:** Drucksachen Nr. ....../..... der BVV  
(Vorlage zur Beschlussfassung)  
  
Integriertes Innenentwicklungskonzept (IEK) für den Bereich S- und U-Bahnhof Neukölln / „Neuköllner Tor“
- 2. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
- 3. Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt das Integrierte Innenentwicklungskonzept (IEK) für den Bereich S- und U-Bahnhof Neukölln / „Neuköllner Tor“ als Ergebnis eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.  
  
Das Bezirksamt beschließt, die aus der Anlage ersichtliche Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

**4. Begründung und  
Rechtsgrundlagen:**

sind der Vorlage an die  
Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen

Berlin-Neukölln, den

Jochen Biedermann  
Bezirksstadtrat



## Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin

**XXI. Wahlperiode**

---

**Sitzung am:**

**Drs. Nr.:** / XXI

**Lfd. Nr.:**

---

### **Vorlage zur Beschlussfassung**

Integriertes Innenentwicklungskonzept (IEK)  
für den Bereich S- und U-Bahnhof Neukölln / „Neuköllner Tor“

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Dem vom Bezirksamt beschlossenen „Integrierten Innenentwicklungskonzept (IEK) für den Bereich S- und U-Bahnhof Neukölln / Neuköllner Tor“ wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt. Das Konzept ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und der Prüfung des Planerfordernisses im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Das Konzept ist als Anlage Bestandteil dieses Beschlusses.

Berlin-Neukölln, den

---

Hikel  
Bezirksbürgermeister

---

Biedermann  
Bezirksstadtrat

## **A. Begründung**

Das Integrierte Innenentwicklungskonzept (IEK) ist ein im Rahmen der BauGB-Novelle von 2021 (sog. Baulandmobilisierungsgesetz) eingeführtes neues Instrument (§ 176a BauGB). Damit sollen zusätzliche Entwicklungspotenziale im überwiegend bebauten Innenbereich durch eine integrierte Betrachtung identifiziert werden. Dies beinhaltet sowohl mögliche Wohnungsbaupotenziale als auch Potenziale für gewerbliche Entwicklungen und notwendige soziale Infrastruktur. Gleichzeitig kann das IEK auch dazu dienen, einen Rahmen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung zu skizzieren, in dem Aussagen zu Baumasse, Versiegelung und Gebäudehöhe getroffen werden.

Das vorliegende Integrierte Innenentwicklungskonzept besteht aus einer Rahmenplanung für den Bereich beidseitig der Saalestraße zwischen Karl-Marx-Straße im Westen und Spielplatz Saalestraße 20 im Osten, das Grundstück Karl-Marx-Straße 231 (Einkaufszentrum Neuköllner Tor), südlich der Bahntrasse, einschließlich östlich angrenzender Gewerbeflächen und nördlich angrenzender Böschungflächen, sowie die Teilflächen westlich der Karl-Marx-Straße / nördlich und südlich der Bahntrasse.

Das Grundstück Karl-Marx-Straße 231 bildet hierbei das sogenannte Schlüsselgrundstück, welches zusätzlich vertiefend untersucht wurde.

Der private Eigentümer des Grundstücks Karl-Marx-Straße 231 wurde im Vorfeld über die Erarbeitung des Innenentwicklungskonzeptes informiert und hat den Bezirk seinerseits über seine Entwicklungsziele - Wohnungsneubau - in Kenntnis gesetzt.

Der Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 231 soll entsprechend den bezirklichen Zielen und den Zielen des Eigentümers auf dem Wohnungsneubau liegen, ergänzt durch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, kleinteiligem Einzelhandel und Gewerbeflächen. Eine zukünftige Bebauung soll zwischen sechs bis acht Geschossen betragen, auf Hochpunkte soll verzichtet werden. Auf Grundlage von drei Testentwürfen wurde ein Wohnungsneubaupotenzial zwischen 365 und 394 Wohneinheiten errechnet. Das Ergebnis stellt den seitens des Bezirks derzeit vorstellbaren städtebaulichen und in Bezug auf das im Geltungsbereich befindliche Baudenkmal „S- und U-Bahnhof Neukölln“ verträglichen Rahmen dar.

Das beschlossene bezirkliche Innenentwicklungskonzept ist eine Entwicklungsplanung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 176a BauGB. Es ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und kann darüber hinaus als Entscheidungshilfe bei Beratungen und Abstimmungen zu Bauvorhaben in seinem Geltungsbereich dienen.

## **B. Rechtsgrundlagen:**

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

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578)

**Bezirksverwaltungsgesetz (BezVerwG BE)** in der Fassung vom 10. November 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. August 2021 (GVBl. S. 982, 1239)

**Gesetz über die Zuständigkeiten in der allgemeinen Berliner Verwaltung - Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG)** in der Fassung vom 22. Juli 1996, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. November 2023 (GVBl. S. 350)

## **C. Anlagen**

Jahn, Mack & Partner, Innenentwicklungskonzept (IEK) für den Bereich S- und U-Bahnhof Neukölln / „Neuköllner Tor“, Berlin, 12/2023