

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 63/25

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 06.05.2025

1. Gegenstand der Vorlage: Bebauungsplan 8-19b-1

(„Ringbahnhöfe“)

- Planinhaltskonkretisierung -

2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Jochen Biedermann

3. Beschlussentwurf:

- a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an den Bezirksamtsbeschluss Nr. 50/23 N vom 08.06.2023, den **Planinhalt des Bebauungsplanentwurfs 8-19b-1 zu konkretisieren.**

Wesentliches Ziel sind nunmehr Regelungen zum förderfähigen Wohnraum, wonach Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-19b-1 nur errichtet werden dürfen, wenn diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-19b-1 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 15.12.2016.

- b. Der Bebauungsplan 8-19b-1 bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
- c. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung A - beauftragt.

4. Begründung

4.1 Anlass, Zweck und Erforderlichkeit der Konkretisierung

Das Bebauungsplanverfahren 8-19b-1 wurde mit Bezirksamtsbeschluss 62/17 vom 21.03.2017 eingeleitet, die Abwägung wurde mit Bezirksamtsbeschluss 50/23 N vom 08.06.2023 abgeschlossen. Auf Grund von Beanstandungen im Rahmen der Rechtskontrolle durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erfolgte eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen, eine Überarbeitung der Begründung sowie ein erneutes eingeschränktes Beteiligungsverfahren. Darüber hinaus haben sich Regelungserfordernisse ergeben, die in einem Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabenträgerin zu regeln wären. Auf Grund eines Insolvenzverfahrens der Vorhabenträgerin ist ein Vertragsabschluss und ein Abschluss des Bebauungsplanverfahrens derzeit nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund hat die Bezirksverordnetenversammlung am 16.10.2024 beschlossen, gegenüber dem Senat auf einen Erwerb durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft beziehungsweise durch das Land Berlin oder alternativ durch Übernahme der insolventen Projektgesellschaft hinzuwirken (Drs. Nr. 1444/XXI). Im Vordergrund soll hierbei die Schaffung von preiswertem Wohnraum stehen, auf die Errichtung von Mikroappartements soll verzichtet werden.

Durch diese Planinhaltskonkretisierung soll sichergestellt werden, dass alle Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-19b-1 förderfähig zu errichten sind. Dazu sollen neue Textliche Festsetzungen aufgenommen werden. Rechtsgrundlage hierfür ist § 9 Abs. 1 Nr. 7 des Baugesetzbuchs (BauGB): *„Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: [...] 7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen“*.

Eine Verpflichtung, diese Wohngebäude auch nach den Anforderungen der geltenden Wohnförderbestimmungen zu vermieten, ist damit nicht verbunden. Dies ist durch einen Städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich sicherzustellen. Es ist zu prüfen, ob die diesbezüglichen Anforderungen, die sich aus dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ergeben und dem bisherigen Städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabenträgerin zu Grunde lagen (anteilige Errichtung mietpreisgebundener Wohnungen auf 30 % der Geschossfläche Wohnen), auch überschritten werden können. Ein höherer Prozentsatz

ist dabei grundsätzlich nur möglich, wenn die Angemessenheit des Städtebaulichen Vertrages bestehen bleibt und ggf. Fördermittel für den über 30 % hinausgehenden Anteil zugesichert werden.

Auf Grund des dringenden Bedarfs insbesondere an bezahlbaren Mietwohnungen besteht aus bezirklicher Sicht ein dringendes städtebauliches Erfordernis, Vorsorge dafür zu treffen, diese wichtige innerstädtische Wohnbaupotenzialfläche baulich so zu gestalten, dass sie grundsätzlich für Personen, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, geeignet sind. Dies wird durch den perspektivischen weiteren Entfall von Wohnungen aus der Sozialbindung sowie mangels anderer geeigneter Grundstücke in Nordneukölln noch verstärkt.

Durch die Planinhaltskonkretisierung wird also abgesichert, dass kein Wohnraum entsteht, der nicht den Förderbestimmungen des Landes Berlin entspricht. Sie bildet insoweit auch die Grundlage für einen möglichen Grundstückserwerb durch eine oder mehrere landeseigene Wohnungsunternehmen. Hierdurch kann darüber hinaus zugleich der weiteren Bodenspekulation entgegengewirkt werden. Auch für den Fall, dass die Grundstücke nicht in das Eigentum landeseigener Unternehmen gelangen, ist die Festsetzung auch gegenüber privaten Unternehmen nicht unangemessen, da durch sie lediglich die Beschaffenheit der Wohnungen geregelt wird, nicht aber deren Vermarktung oder die Miethöhe.

Zusätzlich wird das Erfordernis weiterer Regelungen zur Vermeidung von Mikroappartements gesehen. Durch die Festsetzung zur baulichen Ausgestaltung der Wohngebäude, die sich insbesondere auf die Grundrisse und Wohnungsgrößen bezieht, ist die Errichtung von reinen Mikroappartements theoretisch möglich. Entsprechende Regelungen können jedoch nicht unmittelbar im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern müssen über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden und unterliegen auch insoweit dem Angemessenheitsgebot. Ungeachtet dessen ist im weiteren Verfahren die Möglichkeit der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 Baugesetzbuch zu prüfen.

Die Planinhaltskonkretisierung soll sich auf alle Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beziehen und dabei auch diejenigen Gebäude einbeziehen, in denen nur teilweise Wohnungen zulässig sind. Die dafür erforderlichen Textlichen Festsetzungen sind entsprechend auszuformulieren.

4.2 Verfahren

Über die beabsichtigte Planinhaltskonkretisierung wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemäß § 5 AGBauGB mit Schreiben - Stapl BP - vom 08.04.2025 durch Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage informiert.

5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Unmittelbare finanzielle Auswirkungen sind mit der Beschlussfassung über die Planinhaltskonkretisierung nicht verbunden.

Mögliche finanzielle Auswirkungen sind gegebenenfalls im weiteren Verfahren im Zusammenhang mit einem Erwerb des Grundstücks, von Grundstücksteilflächen oder von Unternehmensanteilen durch das Land Berlin beziehungsweise eine landeseigene Wohnungsbauengesellschaft zu prüfen.

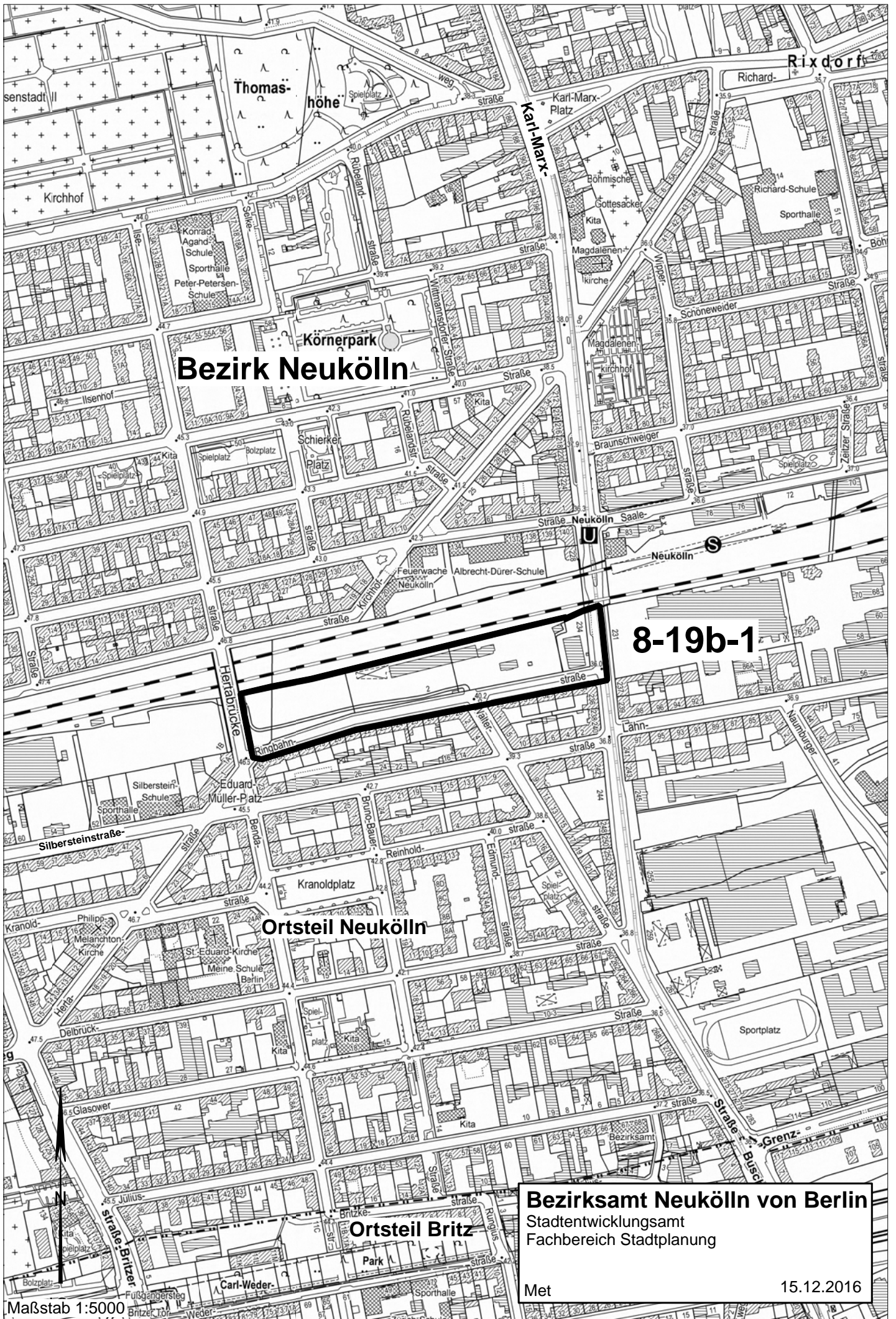
6. Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. Seite 578), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 616).

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