

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 32/26

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 10.03.2026

1. **Gegenstand der Vorlage:** **Bebauungsplan 8-73b**
(„Kiehlufer zwischen Elsen- und Brockenstraße“)
- Geltungsbereichsteilung -
Bebauungsplan 8-73ba („Kiehlufer 83/85“)
- Planinhaltskonkretisierung -
2. **Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
3. **Beschlussentwurf:**
 - a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an den Bezirksamtsbeschluss Nummer 256/18 vom 20.11.2018 (Amtsblatt Seite 6547) die **Aufteilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs 8-73b** in die Bebauungsplanverfahren mit den Bezeichnungen **8-73ba** und **8-73bb**.

Der Bebauungsplan **8-73ba** umfasst die Grundstücke Kiehlufer 83/85 im Bezirk Neukölln.

Der Bebauungsplan **8-73bb** umfasst die Grundstücke Kiehlufer 75/81 und 91 sowie einen Abschnitt des Kiehlufers zwischen Elsenstraße und Brockenstraße im Bezirk Neukölln.

Wesentliches Ziel der Bebauungsplanentwürfe 8-73ba und 8-73bb ist die planungsrechtliche Sicherung von urbanen Gebieten gemäß § 6a Baunutzungsverordnung.

Der **Planinhalt** für den Bebauungsplanentwurf **8-73ba** wird dahingehend **konkretisiert**, dass bei der Bestimmung des zulässigen Nutzungsmaßes eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 3,2 ermöglicht werden soll.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich der Bebauungspläne 8-73ba und 8-73bb bilden die Planausschnitte im Maßstab 1 : 5.000 vom 03.07.2025.

- b. Die Bebauungspläne 8-73ba und 8-73bb bedürfen des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
- c. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung, Allgemeines Städtebaurecht - beauftragt.

4. Begründung

4.1 Anlass und Erforderlichkeit der Geltungsbereichsteilung und Planinhaltskonkretisierung

Der Bebauungsplan **8-73** wurde mit Beschluss vom 30.08.2016 eingeleitet und zuletzt mit Beschluss vom 20.11.2018 in die Bebauungspläne 8-73a („Harzer Straße / Geyer-Werke“) und 8-73b („Kiehlufer zwischen Elsen- und Brockenstraße“) geteilt. Planungsziel war die Festsetzung von urbanen Gebieten gemäß § 6a Baunutzungsverordnung. Das Bebauungsplanverfahren **8-73b** wurde seitdem nicht weitergeführt, da eigentümerseitig zunächst kein Entwicklungsinteresse bestand. Der Bebauungsplan **8-73a** wurde zwischenzeitlich am 22.06.2022 festgesetzt (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 394) und teilweise realisiert.

Für die Grundstücke Kiehlufer 83/85 bestehen konkrete Entwicklungsüberlegungen für eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe mit einer der Lagegunst entsprechenden hohen Nutzungsdichte, die sich zwischenzeitlich weiter konkretisiert hat. Die Grundstückserwerber planten zunächst eine Nutzungsmischung aus Wohnen mit anteiligen Seniorenwohnungen und ergänzenden gewerblichen Einrichtungen. Für das Grundstück Kiehlufer 83/85 wurde hierbei ein städtebauliches Konzept entwickelt, das eine maximal siebengeschossige Bebauung als Blockrandbebauung mit einer Höhenabstaffelung im Blockinnenbereich auf bis zu fünf Vollgeschosse vorsieht. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung erhöht sich das geplante Nutzungsmaß auf 19.650 m², was einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,17 entspricht. Der Orientierungswert für ein urbanes Gebiet gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (GFZ 3,0) wird hierdurch geringfügig überschritten.

Nach einer ersten Vorstellung des geplanten Vorhabens durch die Vorhabenträgerin in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 03.06.2025 erfolgte durch die Ausschussmitglieder zunächst keine Zustimmung. Vielmehr wurden mit BVV-Drucksache 1861/XXI, die in der BVV-Sitzung am 25.06.2025 beschlossen wurde, Anforderungen für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung formuliert, die in ihrem Wortlaut nachfolgend wiedergegeben werden.

„Das Bezirksamt wird gebeten, sich dafür einzusetzen, dass durch das Bauvorhaben Kiehlufer 83 - 89 folgende Punkte berücksichtigt werden:

- *Fokus auf mietpreisgebundene Wohnungen für alle Neuköllner*innen, ohne Eingrenzung auf Zielgruppen (Senior*innen und "Junges Wohnen") oder Befristung*

- *keine Mikroappartements und möblierte Wohnungen*
- *Ausschluss von Ferienwohnungen und Wohnen auf Zeit*
- *Wohnungsgrößen und Raumanzahlen die für Familien geeignet sind*
- *Sicherstellung der vorhandenen gewerblichen Nutzung bis zur Baurechtsschaffung und eine dauerhafte einvernehmliche Lösung für den Gewerbebetrieb gefunden wird.“*

Diese Anforderungen bildeten die Grundlage für eine entsprechende konzeptionelle Überarbeitung durch den Vorhabenträger. Die Überarbeitung betrifft sowohl den Wohnanteil als auch den Gewerbeanteil, der ursprünglich, bedarfsbezogen für Senioren, mit einem hohen Anteil gesundheitsorientierter Einrichtungen verbunden war. Anforderungen an das städtebaulich-hochbauliche Konzept sind damit zunächst nicht verbunden.

Im Ergebnis ist aktuell eine Nutzungsmischung von circa 70 % Wohnen und 30 % wohnverträglichem Gewerbe sowie sozialen Einrichtungen vorgesehen. Der Wohnungsmix weist einen hohen Anteil familieneigneter 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen (Anteil an der Wohnfläche circa 48 %) auf. Bei den übrigen Wohnungen handelt es sich um 1-Zimmer-Wohnungen (circa 19 %) mit einer Wohnungsgröße zwischen 30 und 36 m² (keine Mikroappartements) sowie um 2-Zimmer-Wohnungen (circa 33 %). Einschränkungen auf einzelne Nutzergruppen sind nicht mehr vorgesehen.

Der Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen wird entsprechend des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung mit einem Anteil von 30 % an der Geschossfläche Wohnen verbindlich gesichert. Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen sollen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Art und Umfang weitergehender vertraglicher Regelungen zum Ausschluss hochpreisiger Unterbringungsformen (Wohnen auf Zeit, möbliertes Wohnen, Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen) - gegebenenfalls als einseitige Selbstverpflichtung des Vorhabenträgers - werden im weiteren Verfahren geprüft.

Bezüglich des im Bestand vorhandenen Metallbaubetriebs ist zwischenzeitlich eine Abstimmung erfolgt. Danach kann nach Angaben des Vorhabenträgers der Metallbaubetrieb über den privatrechtlich geregelten Kündigungszeitraum hinaus bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans auf dem Grundstück verbleiben.

Nach Information im Ausschuss für Stadtentwicklung am 2.12.2025 über den aktuellen Planungsstand soll das Bebauungsplanverfahren nunmehr weitergeführt werden.

Für die weiteren Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-73b sind Entwicklungsüberlegungen, die ein Planerfordernis begründen, nicht bekannt. Zur Beschleunigung des Verfahrens für die Grundstücke Kiehlufer 83/85 soll deshalb eine erneute Geltungsbereichsteilung erfolgen, der Bebauungsplan für die Grundstück Kiehlufer 83/85 soll die Bezeichnung **8-73ba** erhalten. Der angrenzende Abschnitt der Straße Kiehlufer wird in den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans **8-73bb** einbezogen.

4.2 Wesentlicher Planinhalt der Bebauungspläne 8-73ba und 8-73bb

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans **8-73ba** ist auf einer Grundstücksfläche von 6.197 m² die Errichtung von fünf- bis siebengeschossigen Gebäuden, bestehend aus straßenseitig grenzständigem Vorderhaus und weiteren Hofgebäuden sowie einer Tiefgarage für 50 Pkw vorgesehen. Zu diesem Zweck soll das Grundstück als urbanes Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Entsprechend der Zweckbestimmung dient das urbane Gebiet dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören (§ 6a Absatz 1 Baunutzungsverordnung). Gewerbeflächen (einschließlich möglicher sozialer, kultureller und gesundheitlicher Einrichtungen, insgesamt circa 5.895 m²) sollen vorrangig im Blockrandbereich sowie im Sockel- und Untergeschoss zur Verfügung gestellt werden. Die weiteren Geschossflächen (circa 13.755 m²) dienen der Wohnnutzung, geplant sind circa 200 Wohneinheiten. Der Grundriss des Regelgeschosses sieht hierbei beim Wohnungsmix einen Wohnflächenanteil von 48 % für familieneignete 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen vor.

Durch geeignete Festsetzungen gemäß § 6a Absatz 4 Baunutzungsverordnung soll die Nutzungsmischung planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu zählen unter anderem Festsetzungen zum Ausschluss straßenseitiger Wohnnutzungen im Erdgeschoss (Nummer 1), zur ausschließlichen Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb eines bestimmten Geschosses (Nummer 2), zur Sicherung eines Mindestanteils oder einer Mindestgröße der Geschossfläche für Wohnnutzungen (Nummer 3) oder für gewerbliche Nutzungen (Nummer 4). Die in einem urbanen Gebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden. Von den nach § 6a Absatz 2 Nummer 4 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben werden Ferienwohnungen ebenfalls ausgeschlossen.

Das Gebäude soll zur angrenzenden denkmalgeschützten Bebauung hin abgestuft als erweiterte Baukörperfestsetzung mit Festsetzung der zulässigen Höhen erfolgen. Oberhalb des zulässigen obersten Vollgeschosses sollen Staffel- und Dachgeschosse nicht zugelassen werden. Die Fläche soll mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 3,2 überbaut werden, die Planungen sehen hierbei eine erweiterte GRZ von 0,7 durch bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche vor.

Eine grundsätzliche Änderung der bisherigen Planungsziele des Bebauungsplans 8-73b für den Geltungsbereich des Bebauungsplans **8-73bb** (Urbanes Gebiet, maximal 6 Vollgeschosse, GRZ 0,6, GFZ 2,5) ist mit der Beschlussfassung zunächst nicht verbunden. Die Planungsziele für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-73bb können abschließend erst festgelegt werden, wenn der Bebauungsplan Aussicht auf Verwirklichung hat. Die bisherigen Überlegungen sahen vor, die Flächen ebenfalls einer Bebauung zuzuführen, die eine Wohnnutzung ermöglicht. Die Entwickelbarkeit dieser Flächen ist hingegen kurzfristig nicht absehbar.

4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Amtsblatt 1961 Seite 742), der in Verbindung mit den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 17.09.1929 als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch gilt, weist die Plangebiete als beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe IV/3 aus.

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (Amtsblatt Seite 441) stellt den Geltungsbereich der Bebauungspläne 8-73ba und 8-73bb als gemischte Baufläche M2 dar. Die geplanten Festsetzungen sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Entsprechend der aktuellen Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind 30 % der Geschossfläche Wohnen als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum zu errichten. Mögliche Bedarfe an sozialer Infrastruktur werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage aktueller Prognosedaten geprüft.

4.4 Verfahren

Bisher wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Bezirksamtsbeschluss vom 30.08.2016 zur Aufstellung des Bebauungsplanes **8-73** für das Gelände zwischen Elsenstraße, Harzer Straße, Brockenstraße und Kiehlufer (Vorlage 167/16, Amtsblatt Seite 2333)

- Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch vom 19.06.2017 bis einschließlich 07.07.2017
- Bezirksamtsbeschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Planinhaltsänderung sowie Geltungsbereichsreduzierung vom 13.02.2018 (Vorlage 48/18, Amtsblatt Seite 1058)
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 14.02.2018
- Vermerk zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch vom 07.06.2018
- Bezirksamtsbeschluss vom 20.11.2018 zur Geltungsbereichsteilung in die Bebauungsplanverfahren 8-73a und **8-73b** (Vorlage 256/18, Amtsblatt Seite 6547).

Über die Geltungsbereichsteilung des Bebauungsplanentwurfs 8-73b wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Schreiben – Stapl BP 1 – vom 09.12.2025 durch Übersendung des Entwurfs der Bezirksamtsvorlage informiert.

Mit Stellungnahme der Senatsverwaltung – SenStadt I C 31 – vom 27.01.2026 wurde mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Geltungsbereich zu teilen, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Bebauungsplanentwürfe berühren erhebliche Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs. Die Planverfahren werden daher nach § 6 Absatz 2 in Verbindung mit § 7 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durchgeführt.

5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Keine.

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (Bundesgesetzblatt 2025 I Nummer 348);

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2025 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 285).

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat

Bezirk Treptow-Köpenick

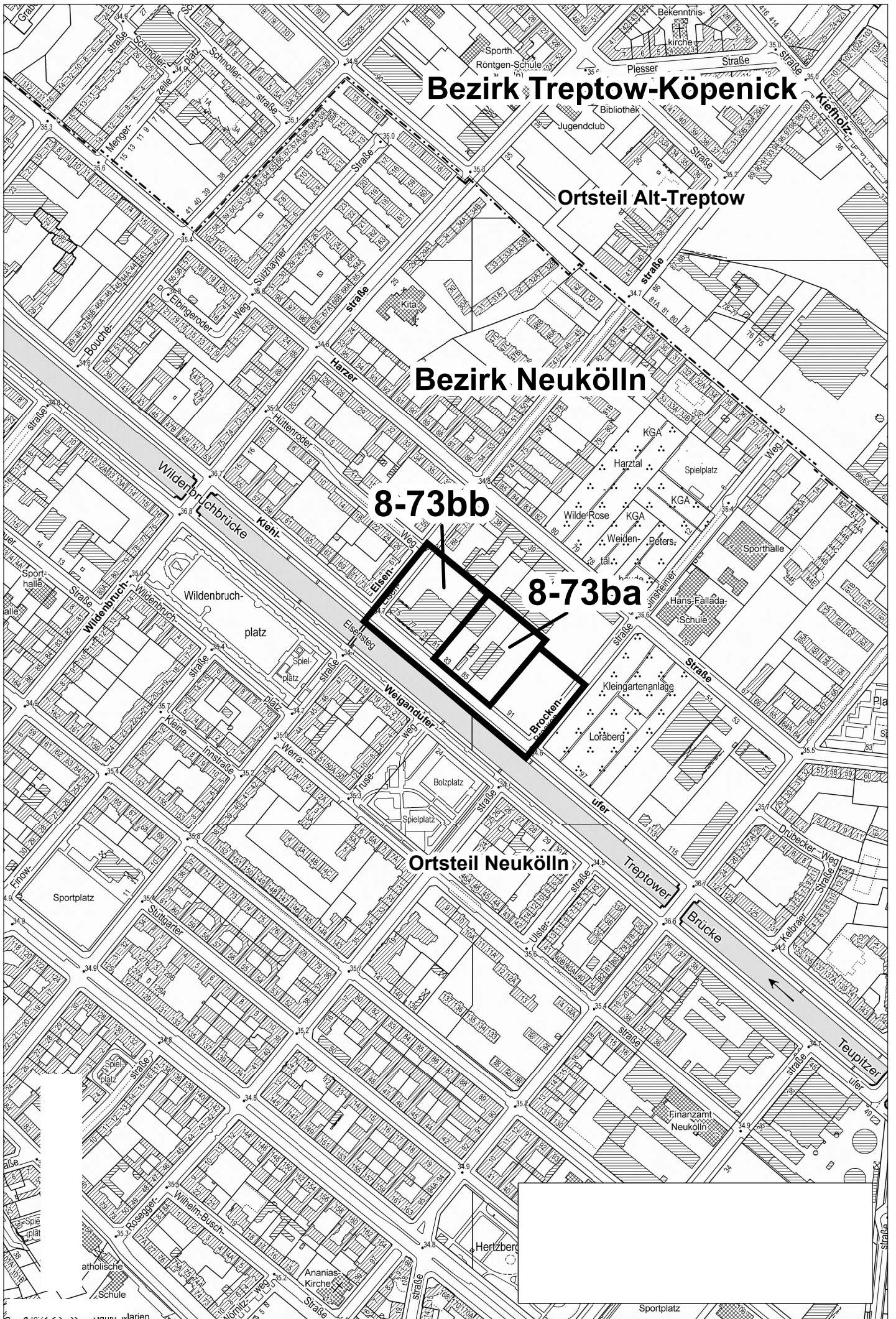
Ortsteil Alt-Treptow

Bezirk Neukölln

8-73bb

8-73ba

Ortsteil Neukölln



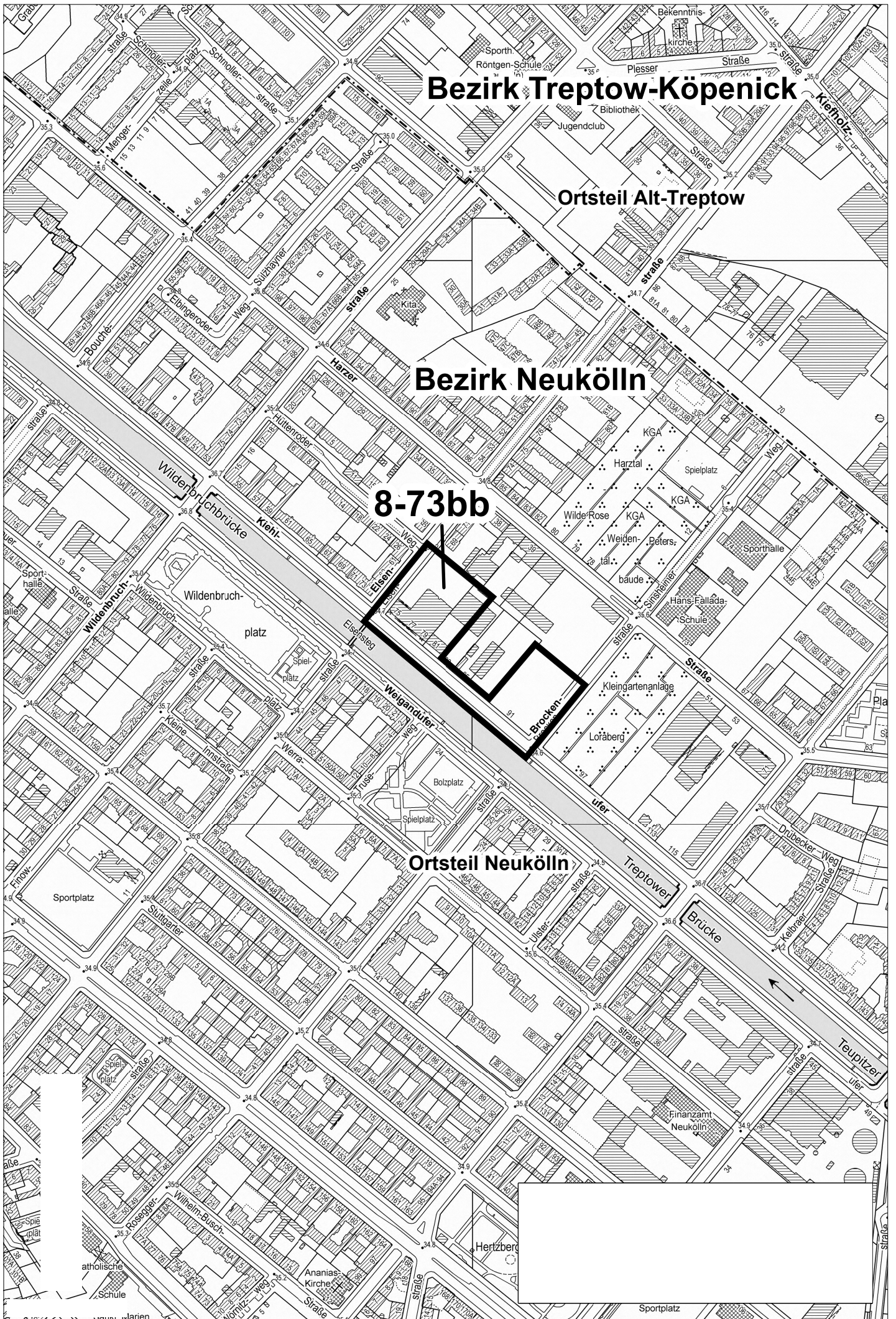
Bezirk Treptow-Köpenick

Ortsteil Alt-Treptow

Bezirk Neukölln

8-73bb

Ortsteil Neukölln



Bezirk Treptow-Köpenick

Ortsteil Alt-Treptow

Bezirk Neukölln

8-73ba

Ortsteil Neukölln

