



Protokoll

Projekt:	Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt 7. Sanierungsbeiratssitzung 2020
Besprechung:	19.08.2020, 18:00 – 20:00 Uhr virtuelle Kommunikationsplattform „BlueJeans“
Tagesordnung:	siehe Einladung
Verteiler:	Ständige Mitglieder des Sanierungsbeirats Herr Schmidt Herr Peckskamp Herr Sommer Herr Dihlmann Homepage: www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de

Inhalt	Zuständig/ Termin
<ol style="list-style-type: none"> 1. Anmerkung zum Protokoll der letzten Beiratssitzung 2. Hinweise zum Tagesordnungspunkt „Sonstiges“ 3. Möglichkeiten und Wirkungsweisen von B-Plänen im Gebiet <ul style="list-style-type: none"> • B-Pläne – Verfahren und Allgemeines zu Festsetzungen • Sicherung sozialer Sanierungsziele 4. BV Kurt-Schumacher GS 5. BV Mehringplatz – Finanzierungszusagen / Mittelbereitstellung 6. Besselpark – Gitschiner Freiflächen 7. BV Hallesche-Tor-Brücke – Aufnahme in Programmplanung 2021 8. Sonstiges <ul style="list-style-type: none"> • Themen für Sanierungsbeiratssitzungen September / Oktober 	
<p>1. Anmerkungen zum Protokoll der letzten Beiratssitzung</p> <p>Keine.</p>	
<p>2. Hinweise zum Tagesordnungspunkt „Sonstiges“</p> <p>Folgende Themen werden zusätzlich unter TOP 8 aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlängerung Sanierungsrecht • „Kunst am Bau“-Wettbewerb / Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz 	
<p>3. Möglichkeiten und Wirkungsweisen von B-Plänen im Gebiet</p> <p>Die sozialen Sanierungsziele für die „Südliche Friedrichstadt“ sollen mithilfe planungsrechtlicher Instrumente gesichert werden. Das ist – neben den bislang nicht realisierten Sanierungsmaßnahmen – ein Hauptargument für die Verlängerung des Sanierungsrechts. Die Aktivierung möglicher Sicherungsinstrumente bedarf fundierter Grundlagen und geht erfahrungsgemäß mit langen Verfahrenszeiten einher; deshalb soll die verfügbare Zeit gut genutzt werden. Der Fachbereich Stadtplanung und der Sanierungsbeauftragte erläutern die Thematik anhand zweier Präsentationen (siehe Anhang).</p> <p><u>Handlungsbedarf</u> Stadtkontor erläutert den aktuellen Handlungsbedarf. Die sozialen Sanierungsziele bilden zusammen mit dem Rahmenplan die Handlungsmaxime für das Sanierungsgebiet. Sie wurden 2016 beschlossen und in den folgenden Jahren, unter Beteiligung der Gebietsvertretung (GV) sowie der Senats- und Bezirksverwaltung, weiter konkretisiert. Hauptziele sind die langfristige Bereitstellung von sozialem Wohnraum</p>	

und die Festlegung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Solange das Sanierungsrecht gilt, bietet es ein wirksames Instrumentarium zur Umsetzung dieser Ziele für den Wohnungsneubau (sanierungsrechtliche Genehmigung, städtebauliche Verträge, Beteiligungsformate). Früher oder später läuft das Sanierungsrecht jedoch aus, weshalb die Ziele anderweitig zu sichern sind (siehe auch TOP 8).

Rechtsgrundlagen

Neben dem Sanierungsrecht („besonderes Städtebaurecht“) steht das klassische Instrumentarium der Bauleitplanung („allgemeines Städtebaurecht“) zur Verfügung. Für etliche Flächen im Bezirk liegen Bebauungspläne (B-Pläne) vor, welche konkrete Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in diesen Bereichen treffen. Ist kein (rechtskräftiger) Bebauungsplan vorhanden, wird in der Regel der Baunutzungsplan von Berlin (BNP) zur Beurteilung der Zulässigkeit baulicher Vorhaben herangezogen. In Einzelfällen wurde der Baunutzungsplan, da er seine Steuerungswirkung nicht mehr entfalten konnte, in Teilfestsetzungen für obsolet erklärt. Gleiches gilt für Teilfestsetzungen jener Bebauungspläne, welche die überkommene Straßenplanung der 1960er Jahre beinhalten. Für diese Fälle gilt § 34 Baugesetzbuch (BauGB) über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es ist nun zu prüfen, inwieweit diese Festsetzungen den sozialen Sanierungszielen entsprechen und wo Änderungsbedarf besteht („Planungserfordernis“).

Der Fachbereich Stadtplanung erläutert Grundsätzliches zum Instrument Bebauungsplan. Zunächst werden die generellen Anforderungen an einen Bebauungsplan in städtebaulicher, wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Hinsicht vorgestellt. Mit ihnen soll einer nachhaltigen Stadtentwicklung zum Wohle der Allgemeinheit Rechnung getragen werden. Die Rechtsgrundlagen dafür bilden insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) auf Bundesebene sowie das Berliner Ausführungsgesetz zum BauGB (AGBauGB Bln) und die Berliner Bauordnung (BauO Bln) auf Landesebene. Weiterhin werden die Verfahrensschritte zur Aufstellung eines Bebauungsplans aufgezeigt. Anhand eines exemplarischen Zeitplans wird deutlich, dass es sich dabei um langwierige Verfahren handelt; der Fachbereich Stadtplanung setzt bei einem reibungslosen Verlauf mindestens zwei Jahre Verfahrensdauer an.

Durch die Überlagerung und den nicht immer eindeutigen Rechtsstatus von Bebauungsplänen ist es schwierig, diese richtig zu interpretieren. Grundsätzlich gilt, dass neues Planungsrecht älteres ablöst, wenn sich Plangebiete räumlich überdecken. Da Planverfahren aus unterschiedlichsten Gründen nicht immer zu Ende geführt werden, gibt es auch Bebauungspläne in einem „schwebenden Zustand“. Gleichwohl können sie als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage dienen, sofern sie schon bzw. noch „materielle Planreife“ (§ 33 Abs. 1 BauGB) besitzen. Ist das nicht der Fall, besitzen sie keine Rechtswirksamkeit und es gilt der Baunutzungsplan, auch wenn dieser das ältere Planungsrecht darstellt. Der Fachbereich Stadtplanung betont, dass der Baunutzungsplan nach wie vor anzuwenden ist, wie aktuelle Urteile immer wieder darlegen. Bisher wurden in Einzelfällen lediglich einzelne Festsetzungen für obsolet erklärt, nie jedoch das Planwerk als solches. Solange der Baunutzungsplan einen hinreichenden Beurteilungsmaßstab darstellt, sieht der Fachbereich Stadtplanung keine Notwendigkeit, für den Bezirk flächendeckend Bebauungspläne aufzustellen; was auch aus Kapazitätsgründen nicht umsetzbar wäre. Sobald jedoch ein Planungserfordernis über die aktuellen Festsetzungen hinaus besteht, ist das Planungsrecht entsprechend anzupassen.

Sicherungsoptionen

Die Bauleitplanung bietet unterschiedliche Möglichkeiten, um Flächen für sozialen Wohnungsbau zu sichern. In einem Bebauungsplan kann sowohl die Nutzungsart

Wohnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), als auch ein bestimmter Anteil „förderfähigen“ Wohnraums (§ 9 Abs. 1 Nr. 7) festgesetzt werden. Nicht abgedeckt wäre damit die Forderung nach Mietpreis- und Belegungsbindungen. Hierzu wäre mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) zu schließen, der in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ausgestaltet werden könnte. Allerdings ist nicht jede dieser Möglichkeiten für alle Flächen realisierbar. Die ortspezifisch sehr unterschiedlichen, öffentlichen und privaten Belange, sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Folgende Schritte sind deshalb vor der Einleitung von Planverfahren für die einzelnen Flächen notwendig:

- Prüfung von Neubaupotenzialen
- Prüfung von Planungserfordernissen
- Klärung von Eigentümerinteressen
- Schaffung politischer Akzeptanz
- Mobilisierung von Bearbeitungsressourcen.

Einzelflächenbetrachtung

In der „Südlichen Friedrichstadt“ kommen nur noch einzelne Flächen für eine bauliche Nachverdichtung in Frage. Anhand der bestehenden Rahmenbedingungen (Flächenverfügbarkeit, Umgebungsbebauung, Lärmbelastung) haben der Fachbereich Stadtplanung und Stadtkontor eine Voreinschätzung zu Potenzialflächen für Wohnungsneubau vorgenommen. Die Zahl wurde ausgehend von vier auf zwei zu untersuchende Flächen reduziert.

Der **Block 618** (Tempelhofer Ufer / Blücherplatz / Blücherstraße / Mehringdamm) wird wegen der geringen Flächenverfügbarkeit, der Vorhaltung als Erweiterungsoption für die Handwerkskammer sowie der hohen Lärmbelastung zurückgestellt.

Auch der **Block 606** (Besselpark / Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz / E.T.A.-Hoffmann-Promenade / Friedrichstraße) wird aufgrund der Eigentumssituation, des aktuellen Planungsrechts und bezirklichen Überlegungen hinsichtlich einer Gemeinbedarfseinrichtung an der Friedrichstraße 18/19 zunächst nicht weiter betrachtet. Der Parkplatz der Ärztekammer steht ebenfalls nicht zur Disposition, weil er für eine mögliche Gebäudeerweiterung vorgehalten werden soll.

Der **Block 622** (Jüdisches Museum / Alte Jakobstraße / Neuenburger Straße / Lindenstraße) soll vertiefter untersucht werden. Da sie sich im Eigentum eines großen Wohnungsunternehmens befindet, kann ein Entwicklungsinteresse in Richtung Wohnungsbau vorausgesetzt werden. Zudem handelt es sich um einen vergleichsweise ruhigen Standort. Dem Bezirksamt liegt hierzu bereits eine städtebauliche Studie vor, die mit betrachtet werden soll.

Größtes Handlungspotenzial und -erfordernis wird für den **Block 616** (Franz-Klühs-Straße / Friedrichstraße / Mehringplatz / Friedrich-Stamper-Straße / Wilhelmstraße) gesehen. Zum einen kann somit die Entwicklung für das Grundstück der Parkpalette im Sinne der sozialen Sanierungsziele besser gesteuert werden. Zum anderen stellt der AOK-Parkplatz angesichts des akuten Wohnraummangels in Berlin keine zeitgemäße Nutzung an diesem zentral gelegenen und verkehrstechnisch gut erschlossenen Standort dar. Da die Planungshoheit beim Bezirk liegt, könnte dieser auch ohne ein adäquates Entwicklungsinteresse der Grundstückseigentümer Planverfahren einleiten, wenn sie dem Gemeinwohl dienen. Allerdings dürften sich solche unter dem Gebot der höchstmöglichen Rechtssicherheit für Bebauungspläne besonders schwierig gestalten.

<p><i>Exkurs: Die Gebietsvertretung erkundigt sich nach dem Bebauungsplanverfahren IV 125-b für die Franz-Künstler-Straße. Nach Aussage des Fachbereichs Stadtplanung gibt es für das Vorhaben eine Bebauungsstudie. Das Planverfahren ist jedoch noch nicht abgeschlossen, weil die notwendige Grundstücksneuordnung zunächst finanziell abzusichern ist. Es wird ein Grundstückstausch zwischen den beiden Eigentümern forciert, da die geplante Garage nach derzeitigem Zuschnitt die gemeinsame Grundstücksgrenze überbauen würde. Eine Neuordnung wäre für die Bebaubarkeit beider Grundstücke von Vorteil. Weiterhin ist eine Kostenbeteiligung an der Errichtung von Kita und Grünanlage auszuhandeln.</i></p> <p><u>Ausblick</u> Der Fachbereich Stadtplanung sieht vor, die zwei ausgewählten Potenzialflächen vertiefender zu untersuchen. Er bittet die Gebietsvertretung um Zustimmung zu der vorgeschlagenen Vorgehensweise. Weiterhin stellt der Fachbereich in Aussicht, die gegebenenfalls notwendigen Planverfahren einzuleiten und zu betreuen.</p>	<p>GV / zeitnah</p>
<p>4. BV Kurt-Schumacher GS</p> <p>Die Bauarbeiten am ersten Bauabschnitt (1. BA) laufen derzeit planmäßig, siehe Infobrief vom 08.06.2020. Das Bedarfsprogramm für den zweiten Bauabschnitt (2. BA) wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) genehmigt. Für August 2020 kündigt der Fachbereich Stadtplanung einen neuen Infobrief an. <i>[Red. Nachtrag: Der Infobrief mit Stand vom 21.08.2020 wurde inzwischen auf der Homepage des Sanierungsgebiets veröffentlicht.]</i></p>	
<p>5. BV Mehringplatz – Finanzierungszusagen / Mittelbereitstellung</p> <p>Wie die Gebietsvertretung bereits informiert wurde, haben sich beim Bauvorhaben Mehringplatz Finanzierungsprobleme ergeben. Es fehlen dem Bezirk 763.000 € für das Jahr 2020, die vom Senat zugesagt, bislang jedoch nicht bereitgestellt wurden. Entsprechend den vertraglichen Bindungen mit den Baufirmen hat der Bezirk die Senatsverwaltung aufgefordert, die für das Haushaltsjahr 2020 beantragten Mittel in Höhe von ca. 2.500.000 € bereitzustellen. Weiterhin wird das Bauvorhaben bis Mitte 2021 fertiggestellt. Die für das Haushaltsjahr 2022 zugesagten Mittel in Höhe von ca. 685.000 € werden daher bereits in 2021 benötigt.</p> <p>Der Fachbereich Straßen hat sich im August 2020 unter Fristsetzung für die Mittelbereitstellung und Androhung eines Baustopps mit einem Schreiben an SenSW gewandt. Zum Zeitpunkt der Beiratssitzung war noch kein Antwortschreiben eingegangen. Die Bereitstellung von 343.000 € wurde durch die Senatsverwaltung für August 2020 angekündigt. Damit wäre ein Baustopp ab 01. September 2020 zunächst abgewendet. Solange die Mittel aber nicht in vollem Umfang bereitgestellt werden, ist ein Baustopp jedoch nur aufgeschoben und droht ab Oktober 2020 erneut, da ansonsten Rechnungen der Baufirmen nicht mehr beglichen werden können.</p> <p>Die Gebietsvertretung kündigt ihre Unterstützung an. Sie wird in einem Schreiben an die zuständigen Stellen der Senatsverwaltung ihren Unmut und den dringlichen Appell zur Mittelbereitstellung formulieren. <i>[Red. Nachtrag: Das Schreiben der Gebietsvertretung wurde noch am selben Abend verfasst und versendet.]</i></p>	<p>SenSW / 08/2020</p> <p>GV / kurzfristig</p>
<p>6. BV Besselpark – Gitschiner Freiflächen</p> <p><u>Besselpark</u> Die Baumaßnahme läuft nach Plan. Für Donnerstag, den 07.10.2020 ist die Eröffnung des Besselparks terminiert. Aufgrund der schwer abschätzbaren Entwicklun-</p>	

<p>gen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie, wird es leider keine Vor-Ort-Veranstaltung geben. Stattdessen bereitet Stadtkontor gemeinsam mit der asum GmbH ein multimediales Produkt vor, welches erste Impressionen vermitteln und die Neugier auf den neugestalteten Park wecken soll; es wird zu dem Termin online abrufbar sein wird: Entsprechende Ankündigungen erfolgen auf der Homepage des Sanierungsgebiets, mithilfe von Aushängen sowie über den E-Mail-Verteiler des Sanierungsbeirats.</p> <p><u>Gitschiner Freiflächen</u> Seit Juni 2020 laufen die Bauarbeiten an den Gitschiner Freiflächen. Besondere Vorkommnisse sind dem Fachbereich Stadtplanung nicht bekannt. Bis Ende 2020 sollen die Hauptarbeiten abgeschlossen sein. Die beim Bezirksamt zuständige Sachbearbeiterin Frau Leverenz wird demnächst in den Ruhestand verabschiedet und das Projekt künftig von einem anderen Bearbeiter betreut werden.</p>	<p>Stako, asum / 08-10/2020</p>
<p>7. BV Hallesche-Tor-Brücke - Aufnahme in die Programmplanung 2021</p> <p>SenSW teilte dem Fachbereich Stadtplanung kurzfristig mit, dass die Baumaßnahme Hallesches Tor (entgegen der bisherigen Perspektive) doch in die Programmplanung für das Jahr 2021 aufgenommen werden soll. Die zuvor bereits einmal negativ beschiedene Förderanfrage wäre zu aktualisieren und bis zum 30.09.2020 einzureichen. Wie sich auf Nachfrage herausstellte, ist in der Programmplanung lediglich die Finanzierung der Planungsleistungen (bis Bauplanungsunterlage / BPU), nicht aber die der eigentlichen Bauleistungen vorgesehen. Damit fehlt es nach wie vor an einer Finanzierung des Gesamtvorhabens. Da außerdem noch unklar ist, wie das Neubauvorhaben der Zentral- und Landesbibliothek (ZLB) im unmittelbaren Umfeld des Halleschen Tores aussehen wird, hält der Bezirk diese Maßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt für verfrüht. Es sollen mindestens die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes- geplant für 2021- abgewartet werden. Aus diesen Gründen wird für das Programmjahr 2021 keine Förderanfrage eingereicht. Die Gebietsvertretung ist mit dieser Entscheidung einverstanden.</p>	
<p>8. Sonstiges</p> <p><u>Verlängerung Sanierungsrecht</u> Das Bezirksamt hatte die Verlängerung des Sanierungsrechts für die Südliche Friedrichstadt im Juni 2020 beschlossen. Daraufhin wurde der Antrag bei SenSW eingereicht. Ein Ergebnis wird für September 2020 erwartet. Dem Fachbereich Stadtplanung wurde vorab mündlich mitgeteilt, dass ein Verlängerungszeitraum um lediglich 5 Jahre und keine Erweiterung der Gebietskulisse um den Kurt-Schumacher-Campus in Aussicht gestellt wird. Das Bezirksamt hatte sich mit seinem Beschluss für eine Verlängerung um 10 Jahre sowie eine Erweiterung der Gebietskulisse ausgesprochen.</p> <p><u>„Kunst am Bau“-Wettbewerb / Fromet- und-Moses-Mendelssohn-Platz</u> Eine Gebietsvertreterin bedankt sich beim Fachbereich Stadtplanung für die Übersendung von digitalen Unterlagen zum „Kunst am Bau“-Wettbewerb für das Kindermuseum der Jüdischen Akademie (siehe auch Protokoll des Sanierungsbeirats vom 24.06.2020). Der Gebietsvertretung waren diesbezüglich keinerlei Informationen bekannt. Das wird ausdrücklich bedauert, da sich viele Anwohner*innen und Nutzer*innen für die Gestaltung und Belebung des Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platzes interessieren. Die Jurysitzung des Wettbewerbs tagt am 28.08.2020. Da das Büro Rehwaldt Landschaftsarchitekten, welches 2010 den Wettbewerb „Freiräume an der Akademie Jüdisches Museum“ gewonnen hatte, in der Jury vertreten ist, sollte ein sensibler Umgang mit dem Platz gewährleistet sein. Der Leiter des Fachbereichs Stadtplanung ist als Sachverständiger am Wettbewerb beteiligt und wird den</p>	<p>SenSW / 09/2020</p> <p>FB Stapl / 08/2020</p>

<p>Sanierungsbeirat über das Ergebnis informieren. Die Gebietsvertreterin dankt für das Engagement.</p> <p><u>Themen für Sanierungsbeiratssitzungen September / Oktober</u> 23.09.2020, 18:00 Uhr / virtuell via BlueJeans Hauptthema: Bestandsanalyse und Maßnahmen zu Verkehrsflächen im Gebiet (Diskussion mit Fachbereich Straßen)</p> <p>28.10.2020, 18:00 Uhr / Ort wird noch bekannt gegeben Hauptthema: Kommunikation im Sanierungsbeirat / Rolle der Gebietsvertretung weitere Themen: Rückmeldung des Fachbereiches Grünflächen zur Juni-Sitzung</p>	<p>FB Straßen, Stako</p> <p>FB Stapl, asum, FB Grün</p>
--	---

Anlagen

- Präsentation „Bauleitplanung zur Sicherung der sozialen Sanierungsziele im Gebiet Südliche Friedrichstadt“ (Stadtkontor, Stand: 19.08.2020)
- Präsentation „Bauleitplanung in der Südlichen Friedrichstadt“ (BA F-K, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung / Bauleitplanung, Stand: 19.08.2020)

Stadtkontor GmbH

Editorische Notiz zur Schreibweise männlich/weiblich: Wir bitten um Verständnis, dass aus Gründen der Lesbarkeit auf eine durchgängige Nennung der männlichen und weiblichen Bezeichnung verzichtet wurde. Selbstverständlich beziehen sich alle Texte in gleicher Weise auf Männer und Frauen.



Bauleitplanung

zur Sicherung der sozialen Sanierungsziele
im Gebiet „Südliche Friedrichstadt“

Gliederung



- 1 Handlungsbedarf
- 2 Soziale Sanierungsziele „Südliche Friedrichstadt“
- 3 Rechtsgrundlagen
- 4 Einzelflächenbetrachtung
- 5 Sicherungsoptionen
- 6 Zwischenfazit und Ausblick



1 Handlungsbedarf

2011	Festlegung des Sanierungsgebiets
2013	Beschluss Rahmenplan
2016	Beschluss sozialer Sanierungsziele
2017 - 2018	Fachgespräche SenSW / Workshops BA - GV
2018 - 2020	Beschlüsse zur Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele
2021	Antrag zur Verlängerung des Sanierungsrechts
2021 – 2031	planungsrechtliche Sicherung der Sanierungsziele
spät. 2031	Auslaufen des Sanierungsrechts

>>>

Und dann ???

2 Soziale Sanierungsziele „Südliche Friedrichstadt“

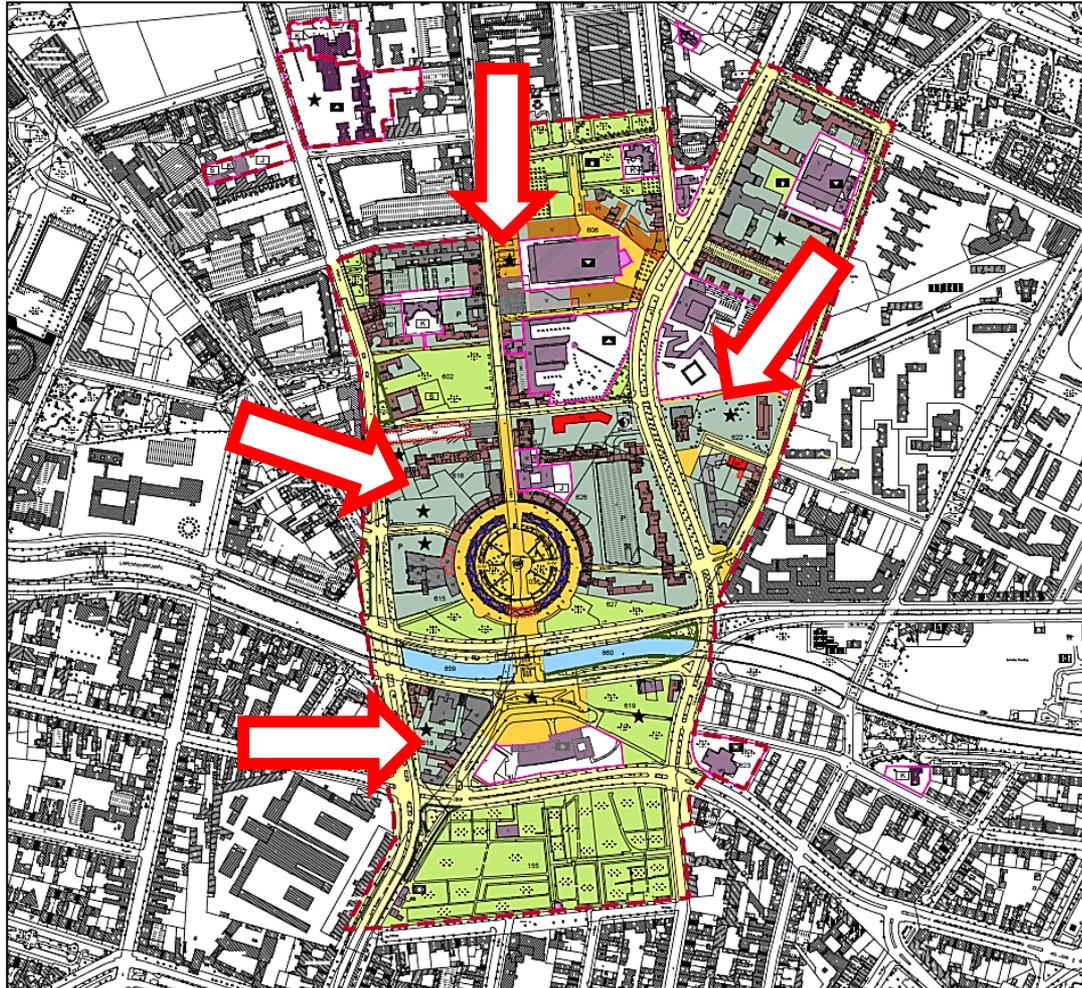


Beschlüsse Neubauvorhaben 07.06.2016 / 17.07.2018 (Auszug)

- Neu geschaffener Wohnraum sollte allen Haushalten zur Verfügung stehen, auch einkommensschwächeren Haushalten.
- Im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt ist Ziel möglichst viele Wohnungen zu schaffen.
- Im Sanierungsgebiet ist zu prüfen, wie dem Ziel der Schaffung möglichst vieler Neubauwohnungen planungsrechtlich optimal Rechnung getragen werden kann.
- Der Anteil von belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen an der Geschossfläche der neu entstehenden Wohnungen hat mindestens 30 % zu betragen.
- Ziel ist 60 % der entstehenden Neubauwohnungen analog Fördermodell 1 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 mit drei und mehr Zimmern zu schaffen. Als Wohnungsschlüssel wird empfohlen: (...)
- Es ist das Ziel den rechtlich höchstmöglichen Prozentsatz an Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 2 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 zu realisieren.

3 Rechtsgrundlagen

3.1 Rahmenplan „Südliche Friedrichstadt“



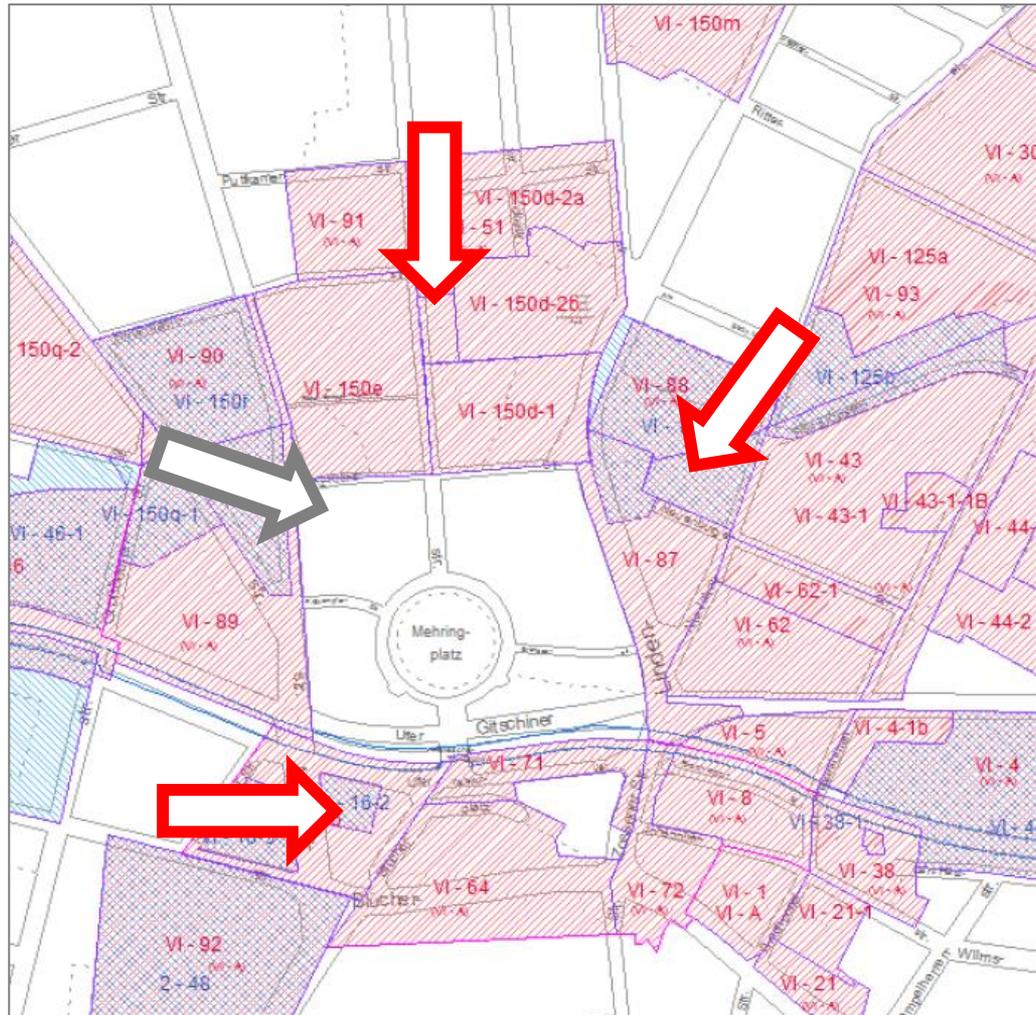
(Überarbeitungsvorschlag)

Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt	
Rahmenplan Gebäude- und Flächennutzungskonzept	
M 1 : 2.500 (DIN A1)	Stand: 11.02.2020
Legende	
Gebäudenutzung	
	Wohnen
	Gewerbe
	Mischnutzung
	Kerngebäudenutzung
	Gemeinbedarf
Freizeitanlagen	
	öffentliche Freizeitanlagen, Friedhöfe
	Spielfeld
	private Freizeitanlagen
	Stellplätze auf privaten Freizeitanlagen
	gemeinbedarfsbezogene Freizeitanlagen
Verkehrsanlagen	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenverkehrsflächen mit hohem Grünanteil
	verkehrsbenutzter Bereich / Stadtplatz
Besondere Zweckbestimmungen	
	Kinderagesstätte
	Schule
	Bildungseinrichtung
	Sportfläche / -einrichtung
	Jugendrichtung
	Kultureinrichtung
	kirchliche Einrichtung
	Versorgungseinrichtung
Sonstige Darstellungen	
	Sanierungsgebietsgrenze
	Blocknummern
	Vollgeschosse
	Abriß (Sanierungsziel, § 147 BauGB)
	Kontrollierung der Sanierungsziele
	Wassereinflüsse
Auftraggeber Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Abteilung Planbau, Personal und Stadtentwicklung Fachbereich Stadtplanung	
Auftragnehmer Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadterneuerung mbH auf Grundlage von BOM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH	
Planungsphase Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Abteilung Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung Fachbereich Vermessung ALK-Datensatz vom 25.01.2012	



3 Rechtsgrundlagen

3.2 Bebauungspläne



VI - 133
4 - 23

B-Plan, im Verfahren

III - B6
1 - 14B

genereller B-Plan im Verfahren

1 - 5VE
XIX - VE7

vorhabenbezogener B-Plan, im Verfahren

1 - 2b
1 - 39

B-Plan, festgesetzt

III - B1
6 - 5B

genereller B-Plan, festgesetzt

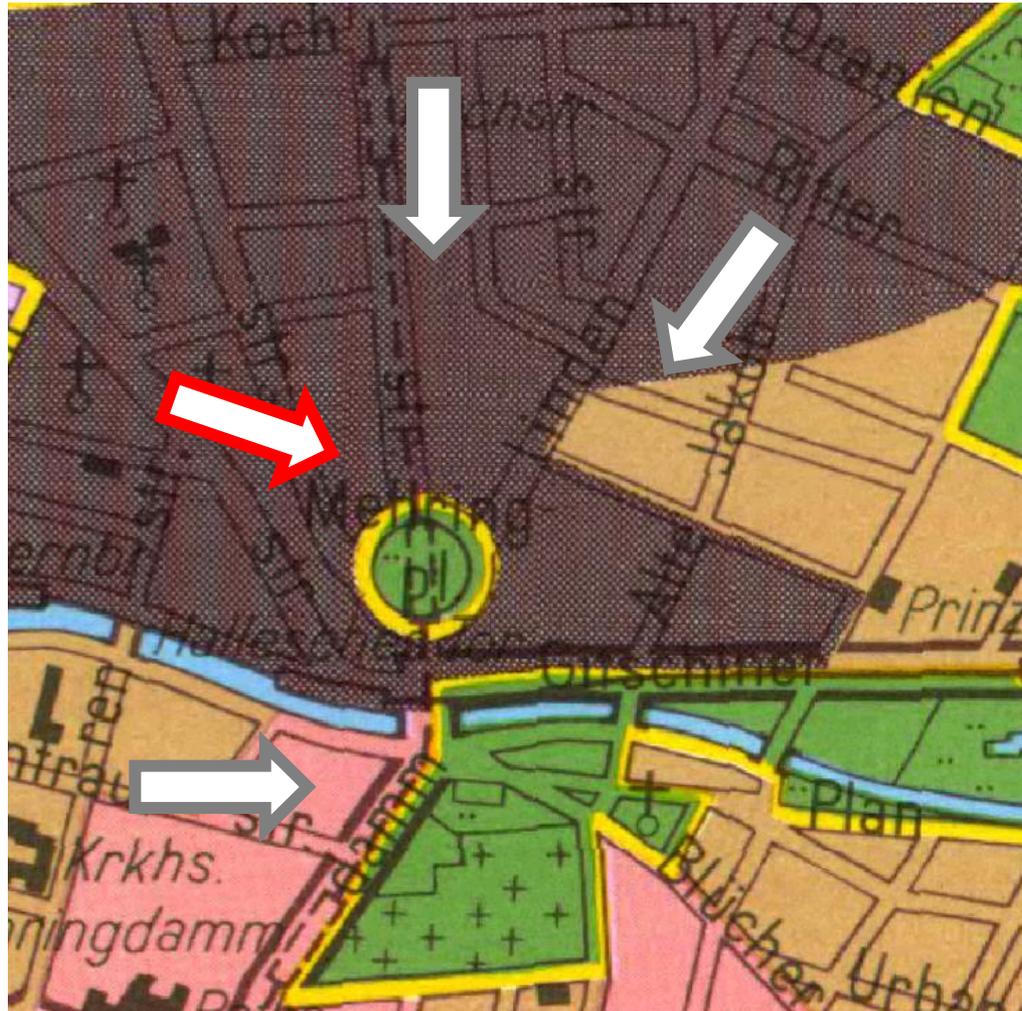
2 - 4VE
XIX - VE3

vorhabenbezogener B-Plan, festgesetzt



3 Rechtsgrundlagen

3.3 Baunutzungsplan 1960 (i. V. m. Bauordnung 1958)



Baunutzungsplan der Bezirke II, III, VI, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XX von Berlin

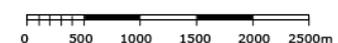
Art der Nutzung

-  Dorfgebiet
-  reines Wohngebiet
-  allgemeines Wohngebiet
-  gemischtes Gebiet
-  beschränktes Arbeitsgebiet
-  reines Arbeitsgebiet
-  Kerngebiet
-  Baulandreserve
-  besondere Zweckbestimmung
-  Nichtbaugelände
-  Waldgebiet

Maß der Nutzung

Baustufe	Geschoßzahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
	II/1	2	0,1	0,2 0,8
	II/2	2	0,2	0,4 1,6
	II/3	2	0,3	0,6 2,4
	III/3	3	0,3	0,9 3,6
	IV/3	4	0,3	1,2 4,8
	V/3	5	0,3	1,5 6,0
	6	-	0,6	- 8,4

1: 25 000



3 Rechtsgrundlagen

3.4 Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB





3 Rechtsgrundlagen

3.5 Wirksamkeit der Rechtsinstrumente



Sanierungsmaßnahme

- konkrete Festlegungen
- zeitlich begrenzt

Bebauungsplan (B-Plan)

- konkrete Festlegungen
- langlebig
- nicht flächendeckend

Baunutzungsplan (BNP)

- „weiche“ Festlegungen
- rechtlich unsicherer Status

§ 34 BauGB/ Eigenart der näheren Umgebung

- Einfügung gewährleistet
- keine konkrete Sicherung

Herzlich Willkommen!

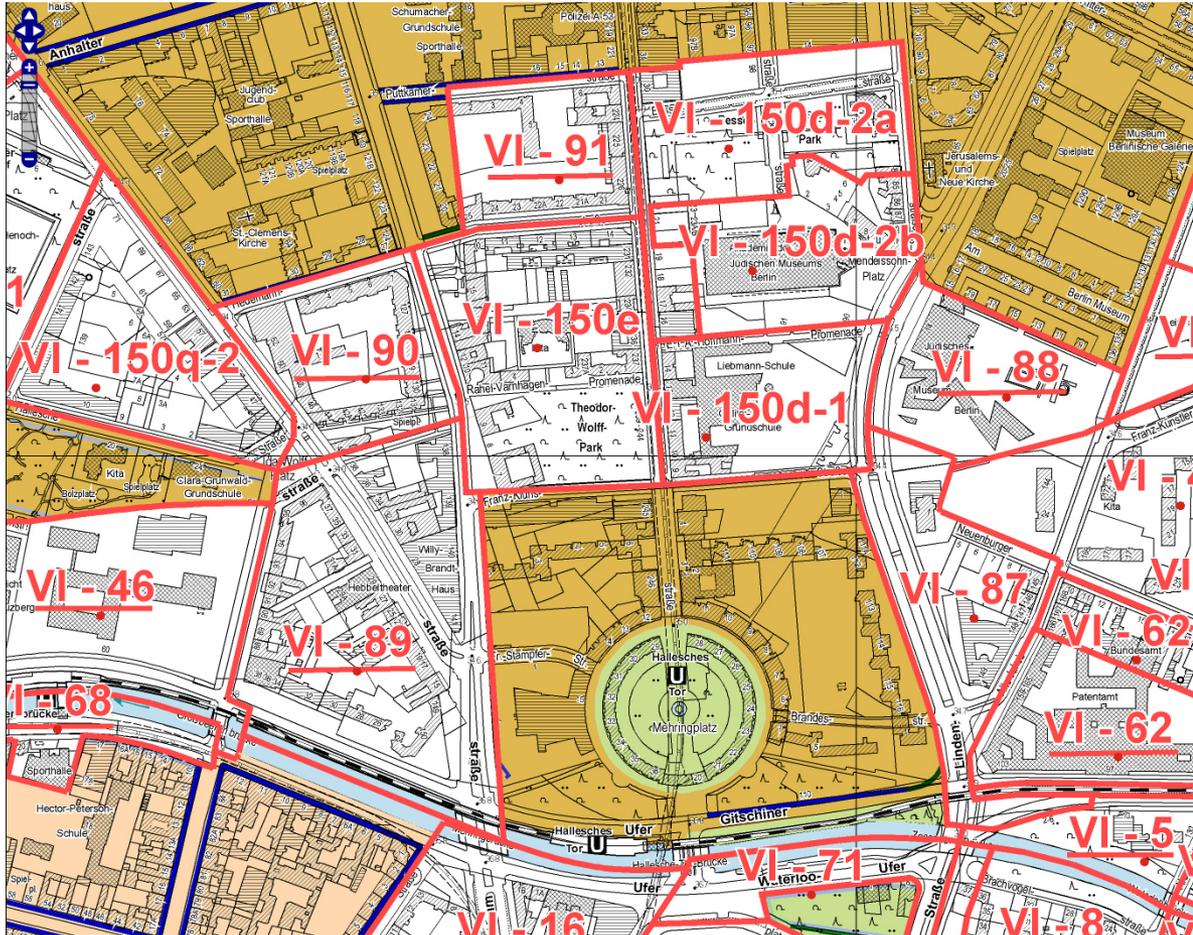


Foto: wikimedia

Bauleitplanung in der südlichen Friedrichstadt

Sanierungsbeirat 19. August 2020

Bebauungspläne in der südlichen Friedrichstadt



Quelle: Vermessungsamt Friedrichshain-Kreuzberg

Was ist ein Bebauungsplan?

§ 1 Abs. 5 BauGB beschreibt die Anforderungen an einen Bebauungsplan generell

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen in Einklang bringen
- Wohl der Allgemeinheit dienend
- Menschenwürdige Umwelt
- Klimaschutz & Klimaanpassung
- Städtebauliche Gestalt & Landschaftsbild Baukulturell erhalten und entwickeln
- Vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung

Konkret:

- Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Ziele der Kommune – in Berlin des Bezirkes
- Abwägung der unterschiedlichen Belange
- Rechtssicherheit / gerichtsfest

Rechtsgrundlagen für einen Bebauungsplan

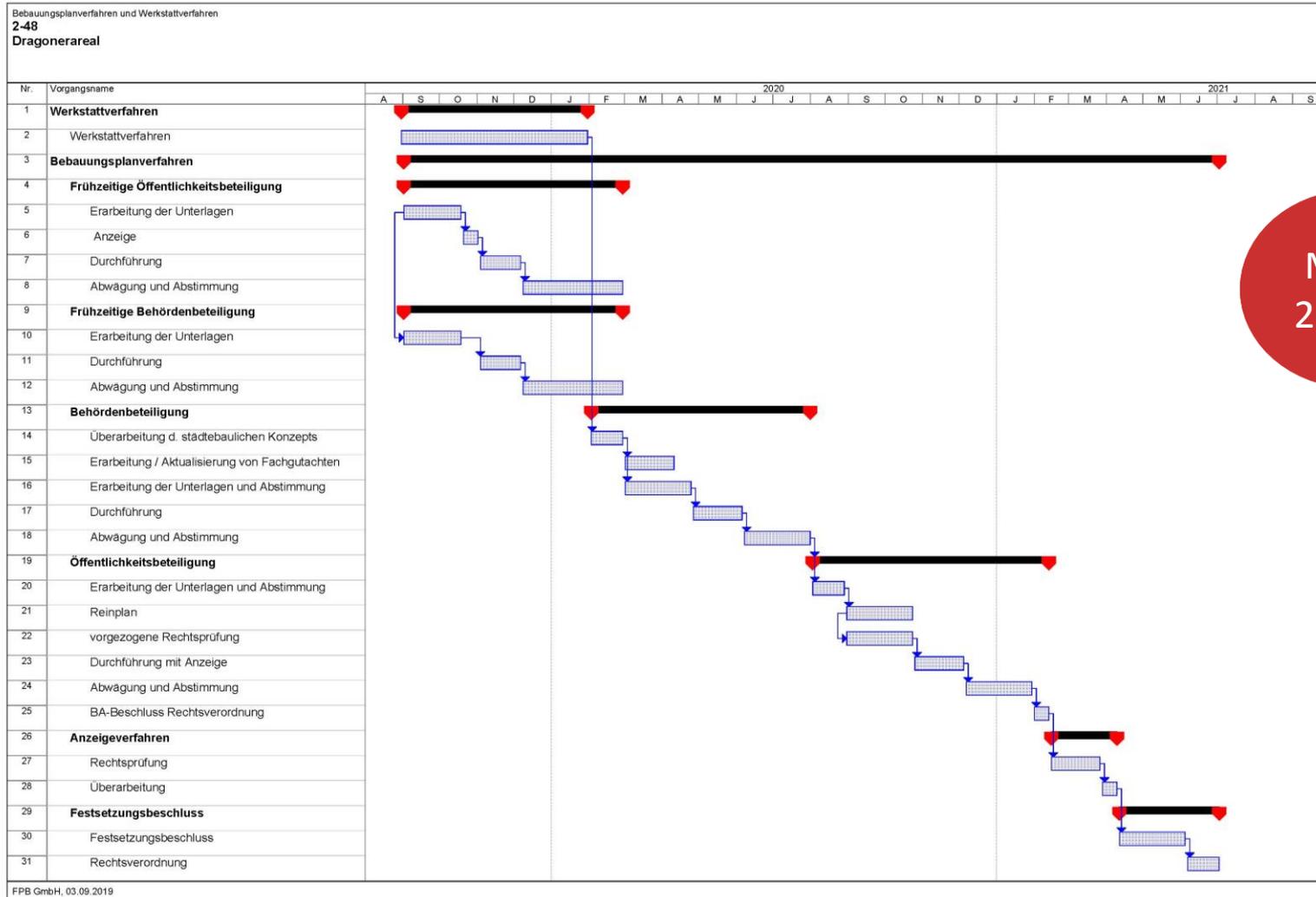
- **Bundesebene**
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
- **Landesebene**
 - Ausführungsgesetz zum BauGB Berlin (AGBauGB Bln)
 - Bauordnung (BauOBln)



Welche Verfahrensschritte sind erforderlich?

1. **Aufstellungsbeschluss**
(Willensbekundung der Entwicklung)
2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)**
3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
4. **Beteiligung der Behörden (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
5. ***Vorgezogene Rechtsprüfung***
6. **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
7. **Anzeigeverfahren (Rechtsprüfung)**
8. **Beschluss zur Rechtsverordnung**
9. **Veröffentlichung (Rechtskraft)**

Wie lang wird ein Verfahren voraussichtlich dauern?



Mind.
2 Jahre

Entwurf Zeit- und
Ablaufplan
Quelle: FPB GmbH

Vielen Dank!

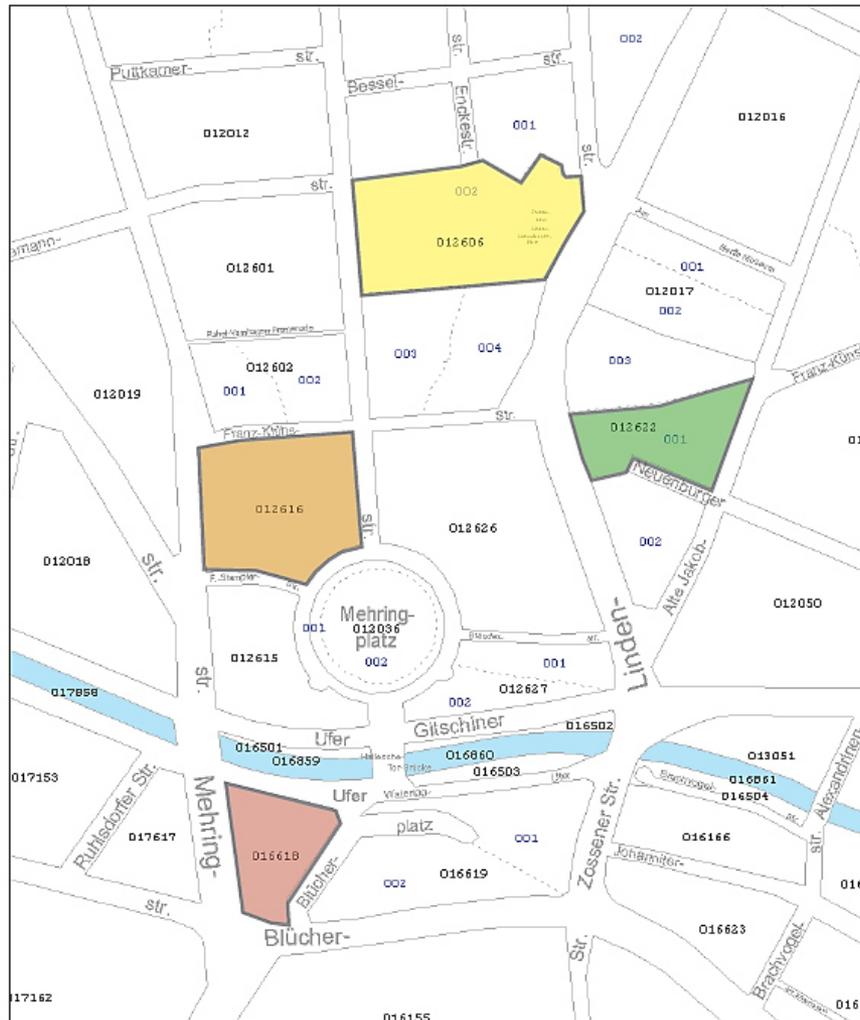


Bauleitplanung in der südlichen Friedrichstadt

Sanierungsbeirat 19. August 2020

4 Einzelflächenbetrachtung

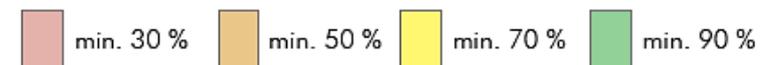
4.1 Potenzialabschätzung 2017



Vorschlag Stadtkontor 2017

- Abschätzung von Potenzialen anhand folgender Grundlagen:
 - OKRA-Plan 2014
 - Rahmenplan SFS
 - vorhandene Nutzungen
 - Verkehrslärmbelastung

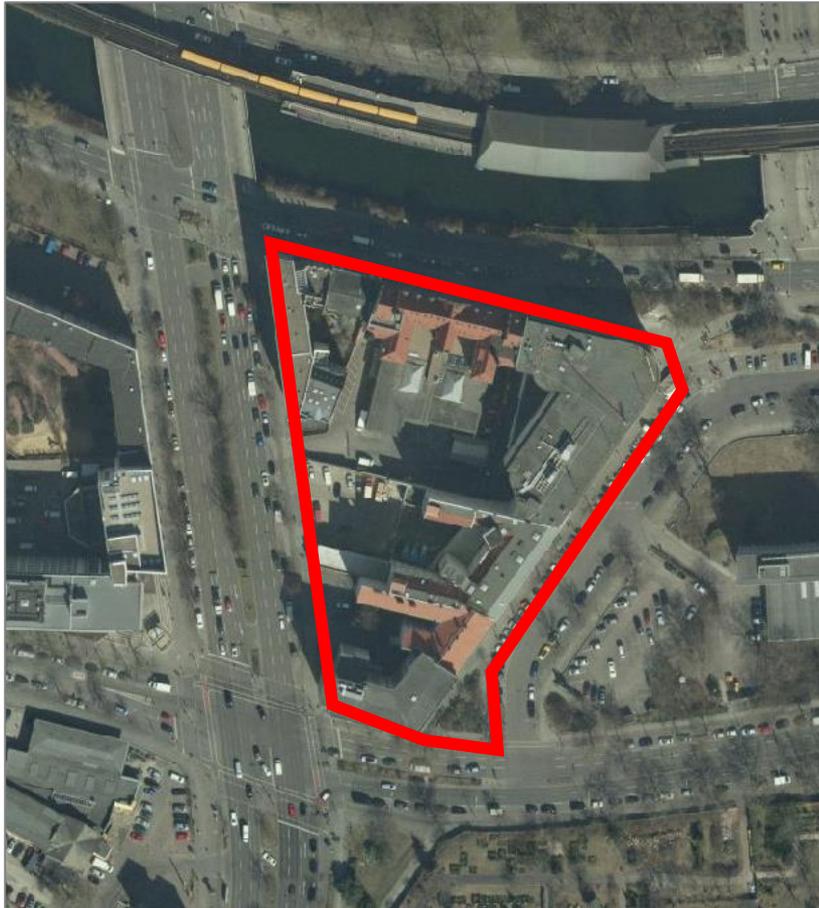
Anteil der Wohnnutzung an der Geschossfläche bei Neubauten





4 Einzelflächenbetrachtung

4.2 Block 618 Mehringdamm / Blücherstraße



Luftbild FIS-Broker Berlin 2019

- geringe Flächenverfügbarkeit
- Erweiterungsoption für Handwerkskammer
- hohe Lärmbelastung durch Verkehr und Gewerbenutzung
- geringes Wohnungsneubaupotenzial
- vorerst kein Untersuchungsbedarf

4 Einzelflächenbetrachtung

4.3 Block 606: Friedrichstr. / E.T.A.-Hoffmann-Promenade



Luftbild FIS-Broker Berlin 2019

- im Eigentum des Landes Berlin
- Vorhaltung des Bezirks für Gemeinbedarfseinrichtung
- nach geltendem Planungsrecht Wohnen indirekt ausgeschlossen
- geringes Handlungserfordernis
- vorerst kein Untersuchungsbedarf

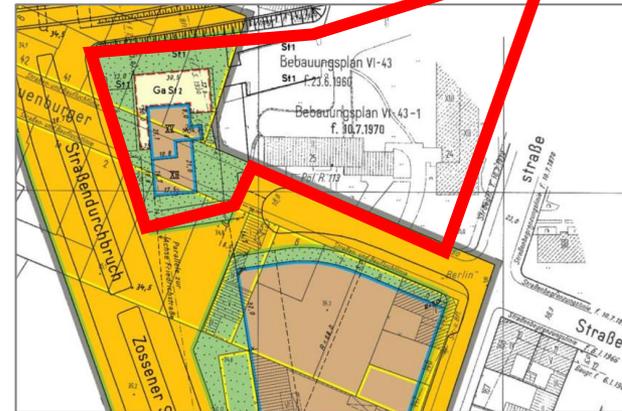


4 Einzelflächenbetrachtung

4.4 Block 622: Alte Jakobstraße / Neuenburger Straße



Luftbild FIS-Broker Berlin 2019



B-Plan VI-87 (festgesetzt 1973)



B-Plan VI-43-1 (festgesetzt 1970)

4 Einzelflächenbetrachtung

4.4 Block 622: Alte Jakobstraße / Neuenburger Straße



vorhandene Nutzungen im Umfeld	<ul style="list-style-type: none">▪ Wohnen und Kultur
Aussagen Rahmenplan SFS (IST-Zustand)	<ul style="list-style-type: none">▪ private Freifläche▪ keine Baukörper▪ Konkretisierungsbedarf Sanierungsziel
Planungsrecht westlicher Teil: B-Plan VI-87	<ul style="list-style-type: none">▪ Kerngebiet (MK)▪ XII-XV Vollgeschosse▪ Wohngebäude und Parkpalette realisiert▪ Grünfläche
Planungsrecht östlicher Teil: B-Plan VI-43-1	<ul style="list-style-type: none">▪ Allgemeines Wohngebiet (WA)▪ I-II / XII-XIII Vollgeschosse▪ Wohngebäude realisiert▪ Gewerbeeinheit (Laden) nicht realisiert▪ Stellplätze und Grünfläche
L_DEN Gesamtlärm Summe Verkehr	<ul style="list-style-type: none">▪ >55-60 dB(A)▪ mittlere Lärmbelastung

4 Einzelflächenbetrachtung

4.5 Block 616: Wilhelmstraße / Franz-Klühs-Straße



Luftbild FIS-Broker Berlin 2019



Baunutzungsplan Berlin 1960

4 Einzelflächenbetrachtung

4.5 Block 616: Wilhelmstraße / Franz-Klühs-Straße

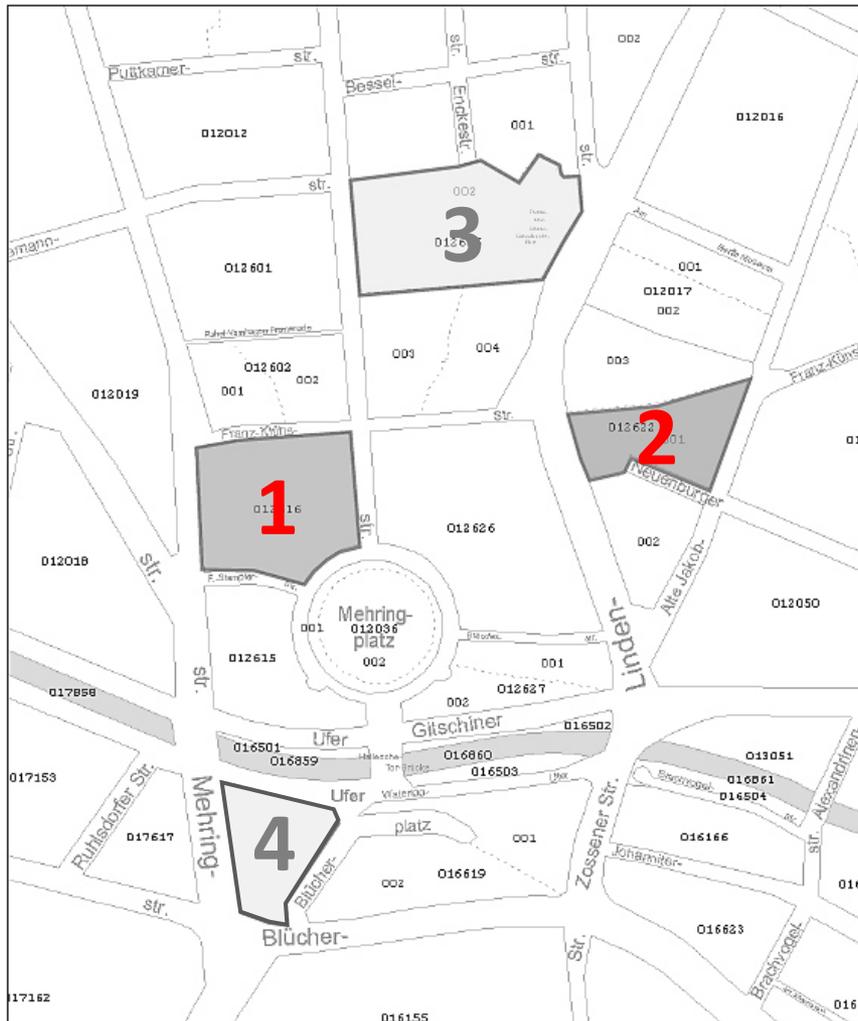


vorhandene Nutzungen im Umfeld	<ul style="list-style-type: none">▪ Wohnen und Gewerbe
Aussagen Rahmenplan SFS (IST-Zustand)	<ul style="list-style-type: none">▪ Wohnen▪ Abriss Parkpalette▪ private Freifläche▪ Konkretisierungsbedarf Sanierungsziel
Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none">▪ kein B-Plan vorhanden▪ Kerngebiet gemäß BNP
L_DEN Gesamtlärm Summe Verkehr	<ul style="list-style-type: none">▪ >60-65 bis >75 dB(A)▪ starke Lärmbelastung Wilhelmstraße



4 Einzelflächenbetrachtung

4.6 Potenzialabschätzung 2020



Priorität 1
Wilhelmstraße /
Franz-Klühs-Straße

Priorität 2
Alte Jakobstraße /
Neuenburger Straße

Priorität 3
Friedrichstraße /
E.T.A.-Hoffmann-Promenade

Priorität 4
Mehringdamm /
Blücherstraße



5 Sicherungsoptionen

5.1 Festsetzungen Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 1 ff. BauNVO)

- allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, urbanes Gebiet, Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16 ff. BauNVO)

- Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Vollgeschosse etc.
- Überschreitungsoption (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Förderfähiger Wohnraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 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



5 Sicherungsoptionen

5.2 Vereinbarungen städtebaulicher Vertrag

Städtebaulicher Vertrag (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:

2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere (...) **die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen** sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung

in Anlehnung an Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

- Anwendung bei Schaffung neuen Planungsrechts für Planverfahren mit mehr als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen (ca. 50 WE)
- 30 % mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen bezogen auf die Geschossfläche Wohnen mit einem Bindungszeitraum von 30 Jahren
- auch bei Verzicht auf Wohnraumförderung anwendbar



6 Zwischenfazit und Ausblick

Handlungsbedarf zur Sicherung der Sanierungsziele:

- Sanierungsziele konkretisieren und Rahmenplan fortschreiben
- Anteil Wohnnutzung an zulässiger Geschossfläche festsetzen (B-Plan)
- davon Anteil „förderfähigen“ Wohnraum festsetzen (B-Plan)
- Mietpreis- und Belegungsbindungen sichern (städtebaulicher Vertrag?)

Notwendige Schritte:

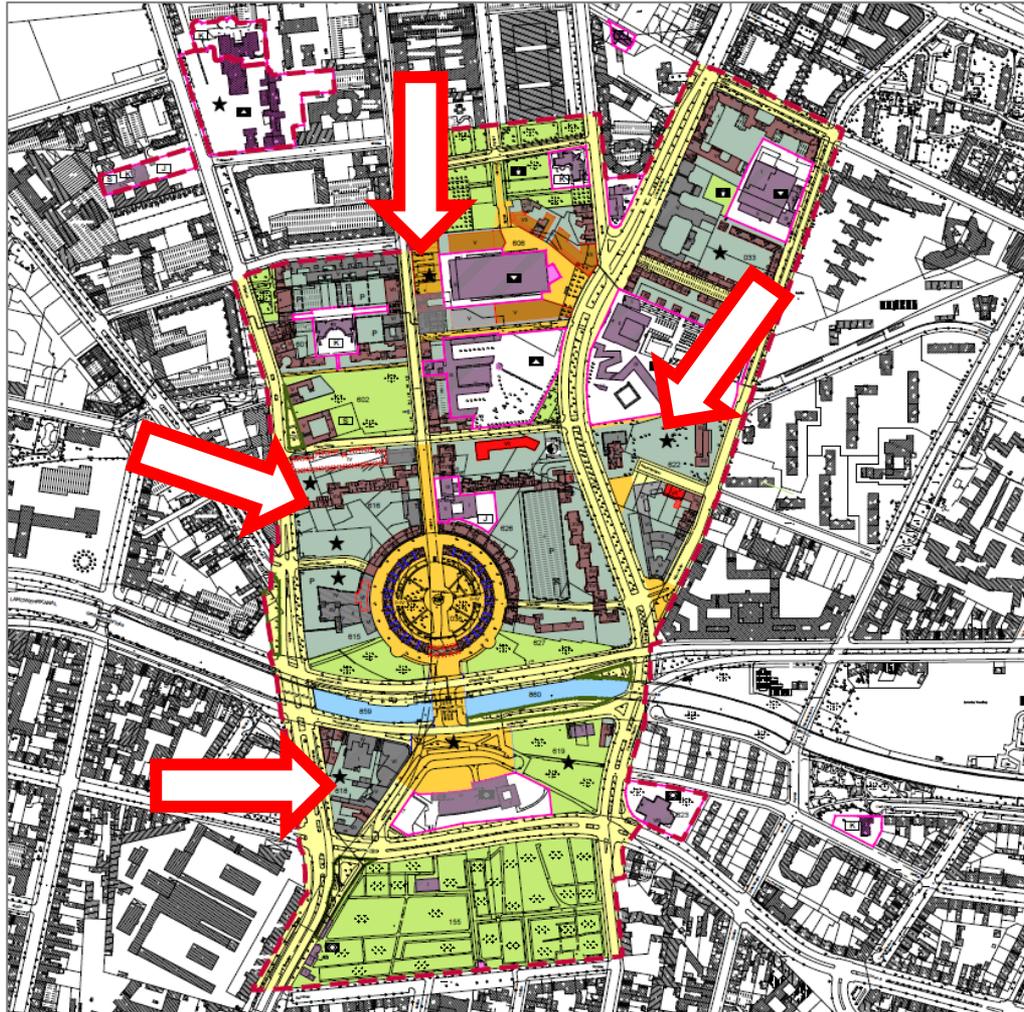
- ✓ Neubaupotenziale und Planungserfordernis prüfen
- **Machbarkeitsstudien Franz-Klühs-Straße & Neuenburger Straße**
- ✓ Eigentümerinteressen klären
- ✓ (politische) Akzeptanz schaffen und Ressourcen mobilisieren
- ✓ Planverfahren einleiten



1 Handlungsbedarf

2011	Festlegung des Sanierungsgebiets
2013	Beschluss Rahmenplan
07.06.2016	Beschluss Soziale Sanierungsziele
20.05.2017	Fachgespräch SenSW
25.09.2017	1. Workshop BA
23.01.2018	Beschluss Konkretisierung Soziale Sanierungsziele
14.02.2018	2. Workshop BA
17.07.2018	Beschluss Konkretisierung Soziale Sanierungsziele
2021	Verlängerung des Sanierungsrechts
2021 – 2031	planungsrechtliche Sicherung der Sanierungsziele
2031	Auslaufen des Sanierungsrechts
>>>	Und dann ???

2 Rahmenplan und soziale Sanierungsziele SFS



15.03.2011

12. Rechtsverordnung

02.07./06.08.2013

Beschluss Rahmenplan

07.06.2016

Beschluss Soziale Sanierungsziele

23.01.2018

Konkretisierung Sanierungsziele
(Neuenburger Straße)

17.07.2018

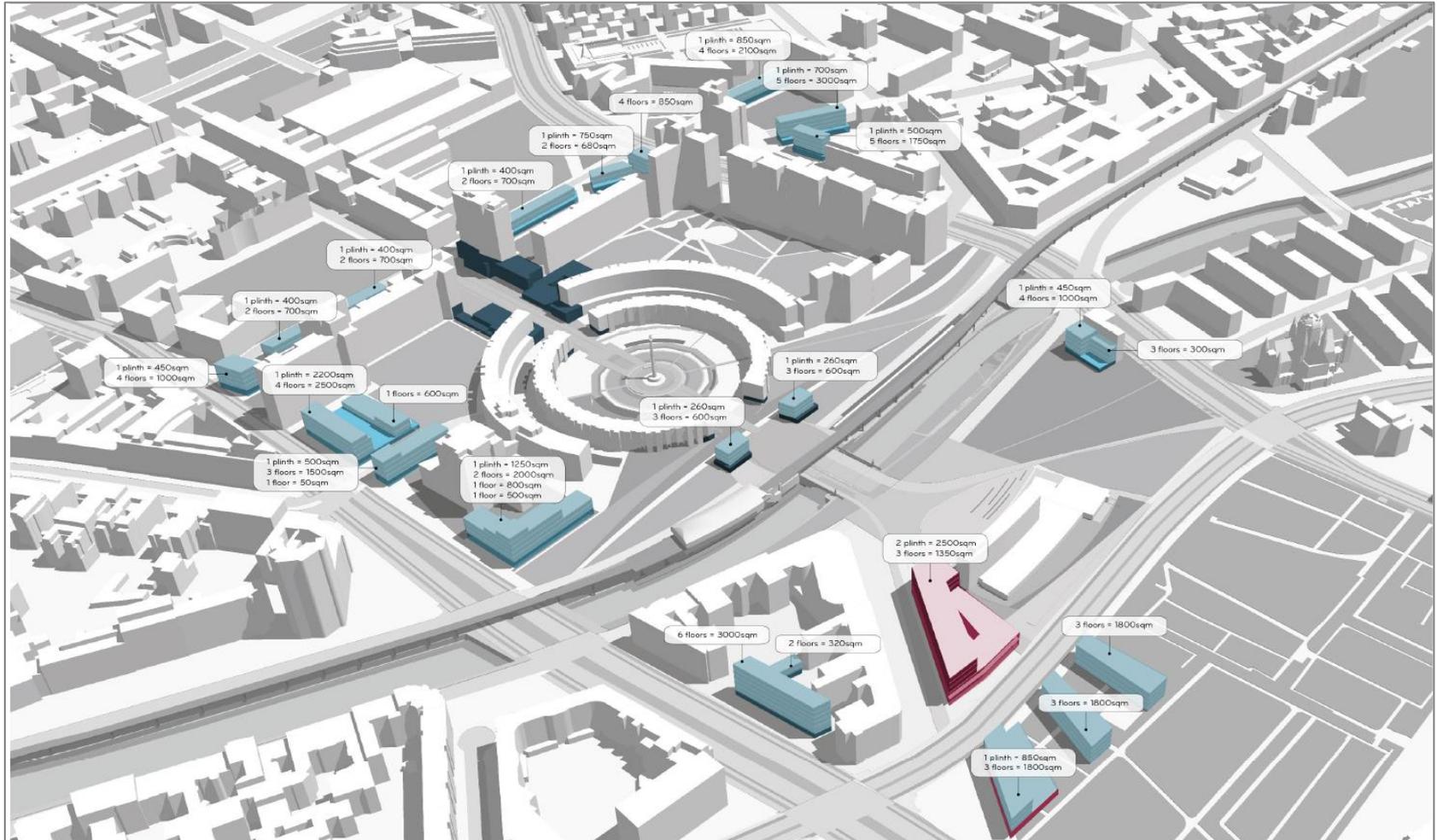
Konkretisierung Sanierungsziele

11.02.2020

Konkretisierung Sanierungsziele
(IG Metall)

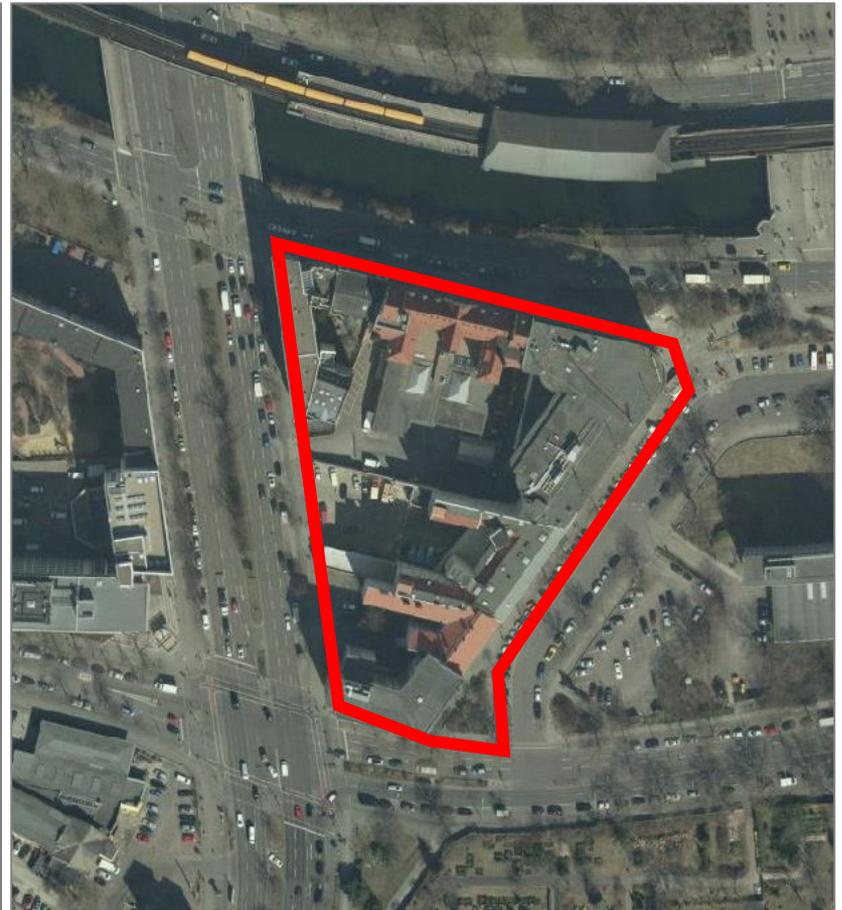
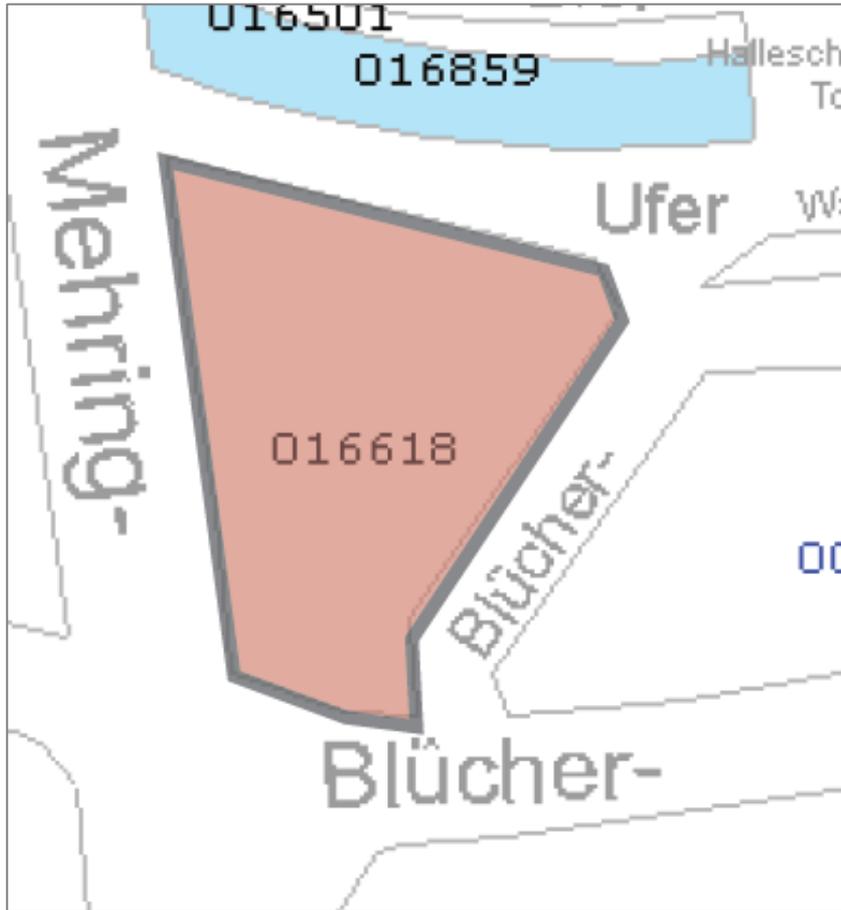
(Abb.: Überarbeitungsvorschlag Rahmenplan)

3. Einzelflächenbetrachtung Neubaupotenziale (OKRA 2014)



3. Einzelflächenbetrachtung

Block 016618 Mehringdamm / Blücherstraße





3. Einzelflächenbetrachtung

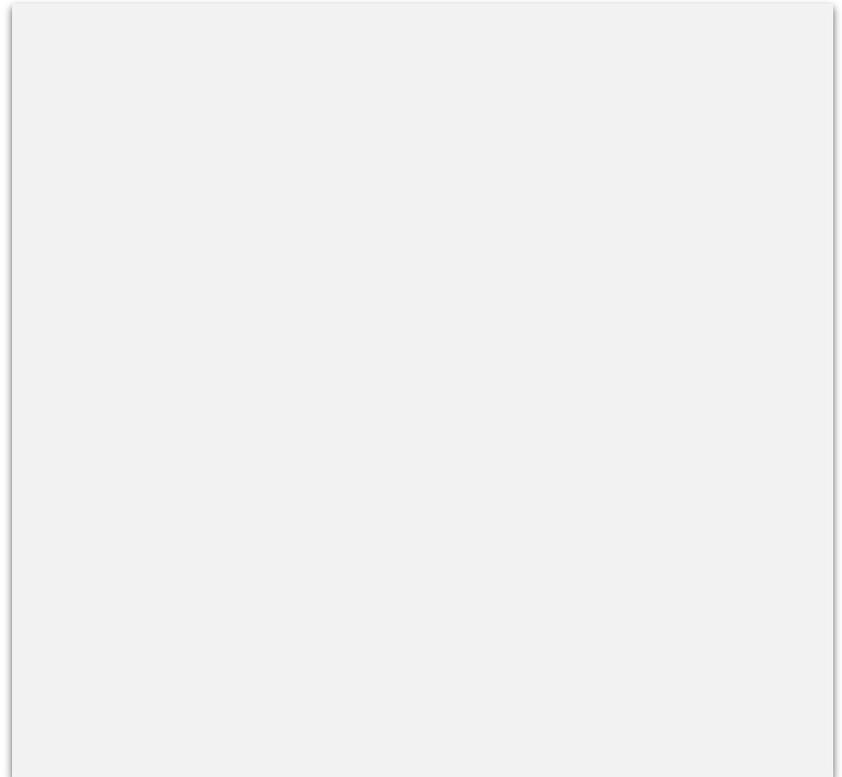
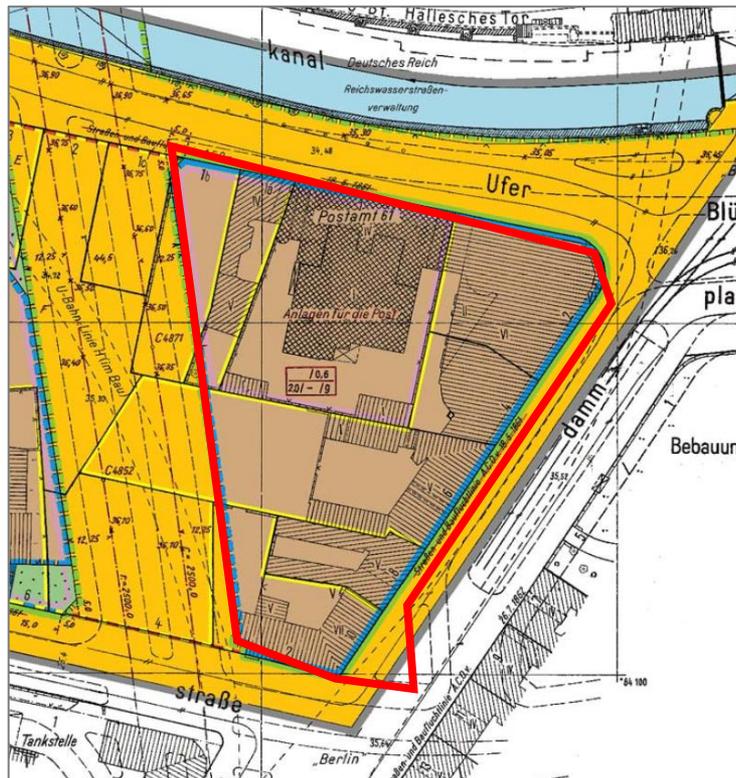
Block 016618 Mehringdamm / Blücherstraße

VI-16

(festgesetzt 1966)

VI-16-3

(im Verfahren)



3. Einzelflächenbetrachtung

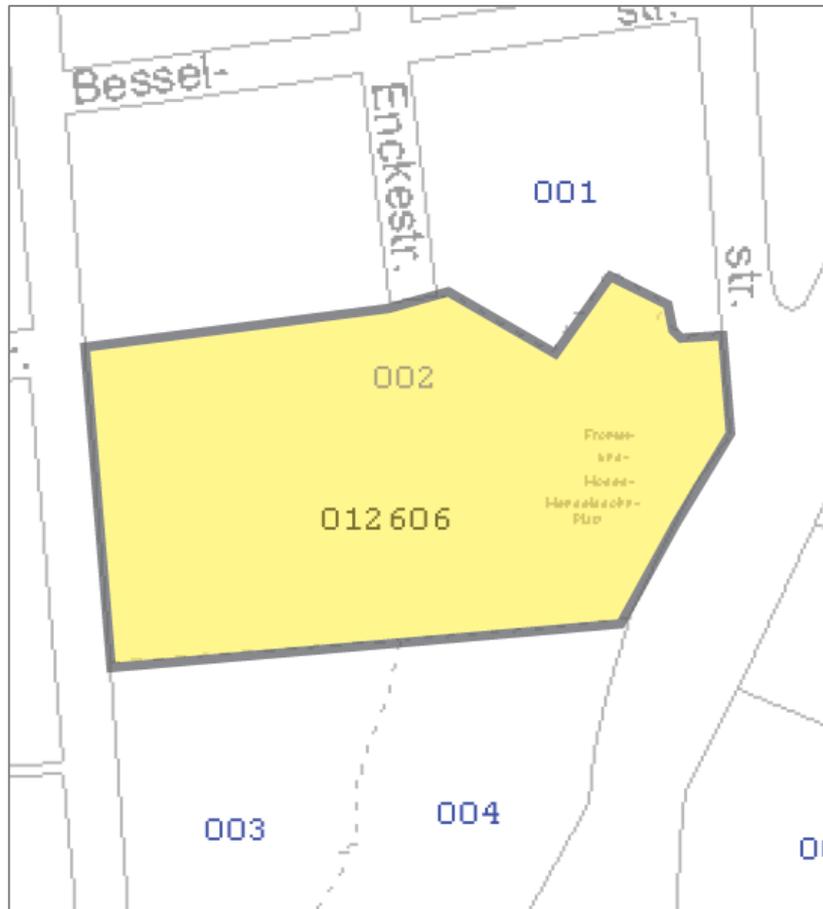
Block 016618 Mehringdamm / Blücherstraße



Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none">▪ MK▪ GRZ 0,6 / GFZ 2,0▪ geschlossene Bauweise
vorhandene Nutzungen im Umfeld	<ul style="list-style-type: none">▪ Gewerbe▪ Wohnen
Aussagen Rahmenplan SFS (IST-Zustand)	<ul style="list-style-type: none">▪ Gewerbe▪ Wohnen▪ private Freifläche▪ Konkretisierungsbedarf Sanierungsziel
L_DEN Gesamtlärm Summe Verkehr	<ul style="list-style-type: none">▪ ≤ 50 bis $>55-60$ dB(A)▪ starke Lärmbelastung Mehringdamm

3. Einzelflächenbetrachtung

Block 012606: Friedrichstr. / E.T.A.-Hoffmann-Promenade



3. Einzelflächenbetrachtung

Block 012606: Friedrichstr. / E.T.A.-Hoffmann-Promenade

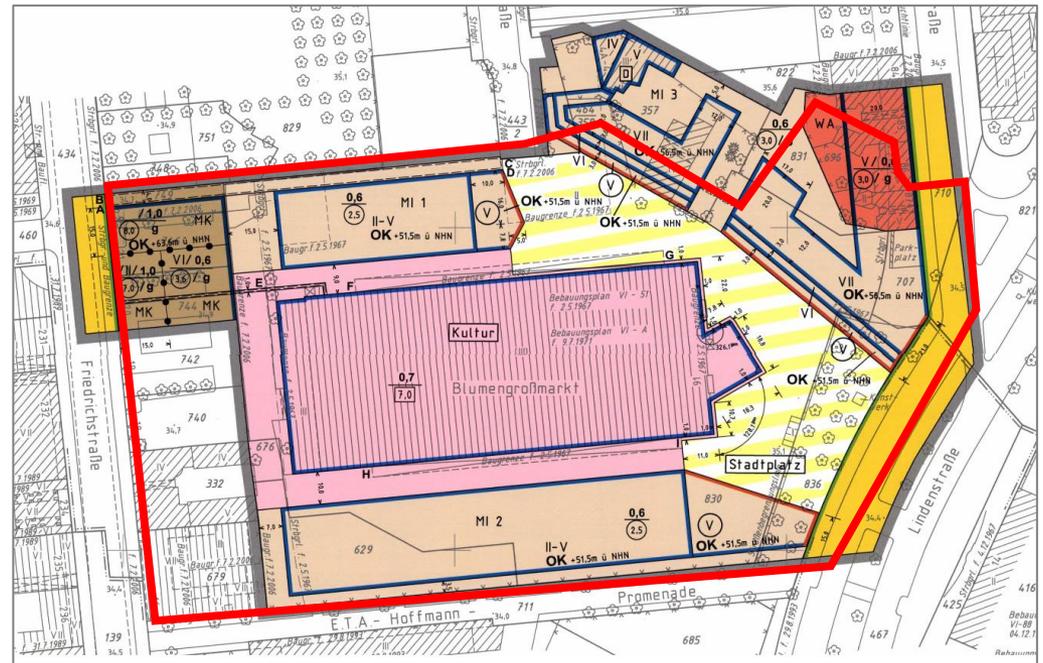
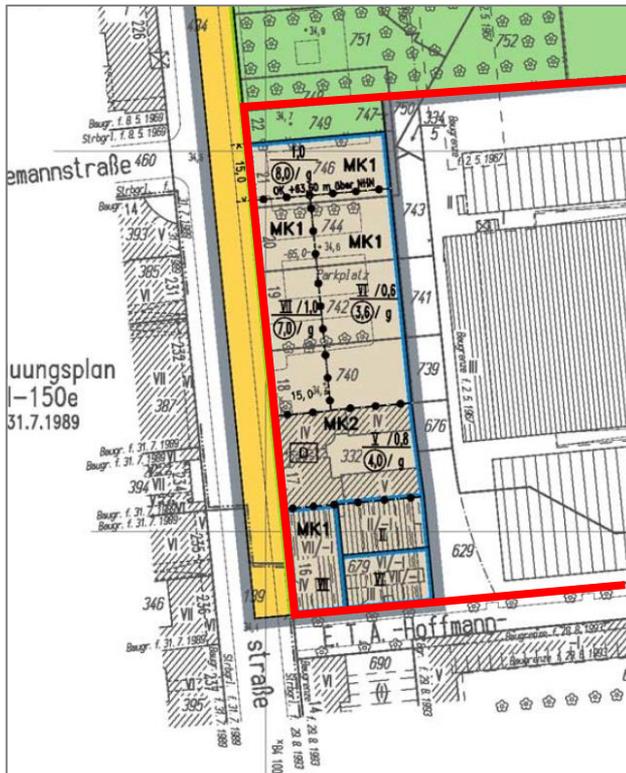


VI-150d-2a

(festgesetzt 2006)

VI-150d-2b

(festgesetzt 2012)



3. Einzelflächenbetrachtung

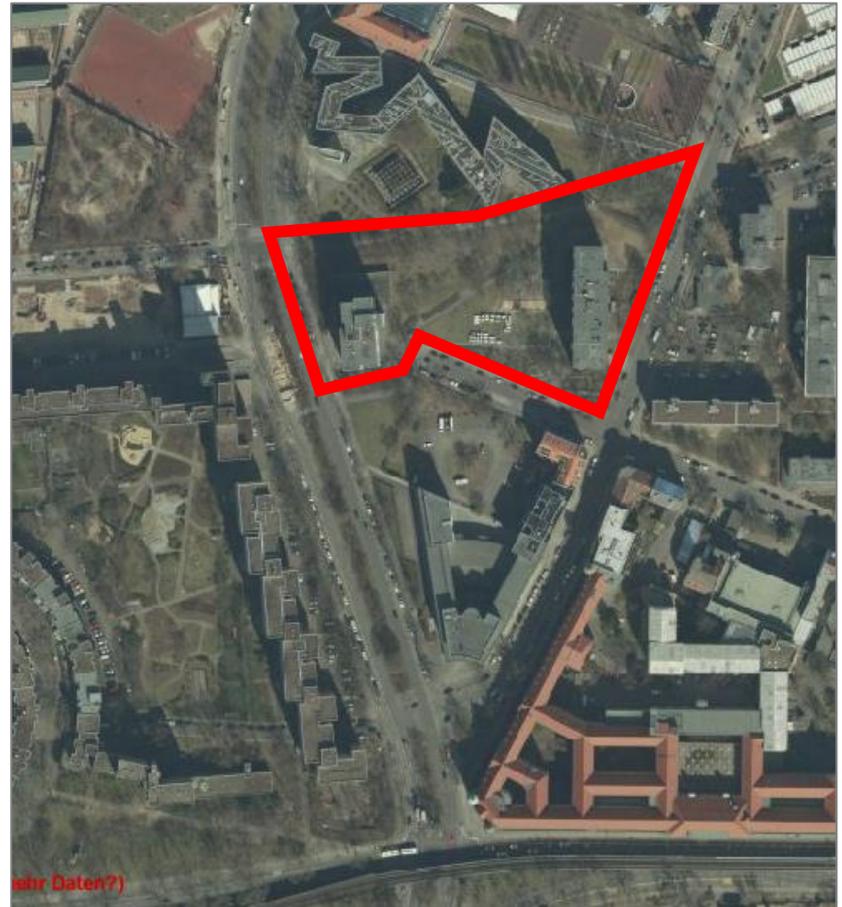
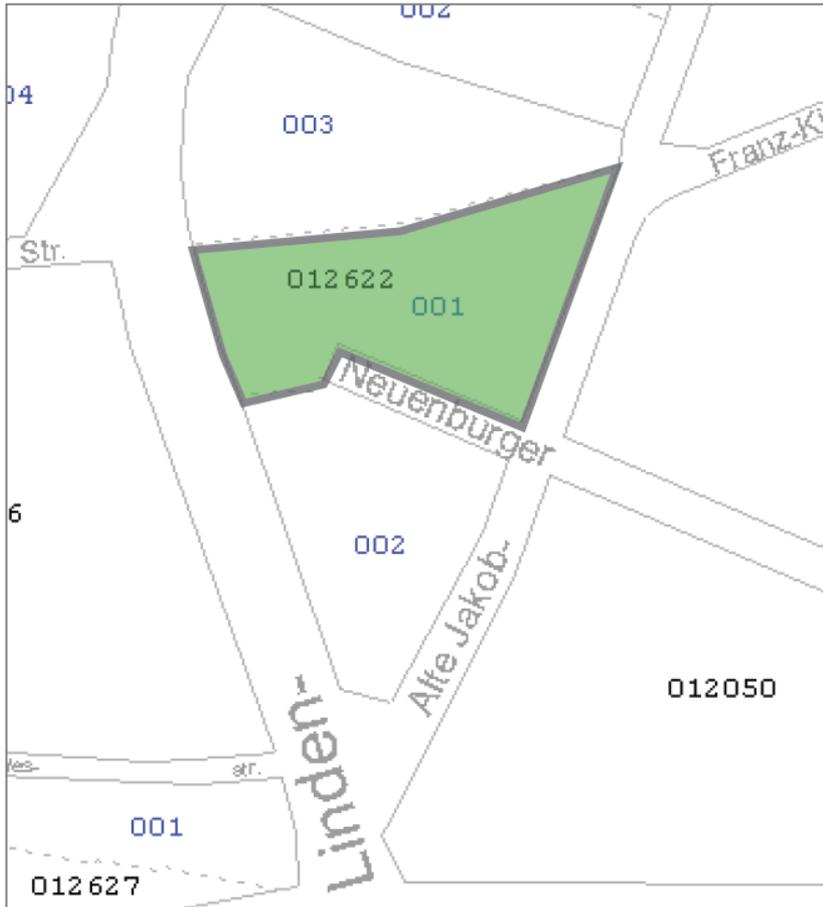
Block 012606: Friedrichstr. / E.T.A.-Hoffmann-Promenade



Planungsrecht (Bereich Bauhütte)	<ul style="list-style-type: none">▪ MK▪ zur Straße VII / GRZ 1,0 / GFZ 7,0 / geschlossene Bauweise▪ rückwärtig VI / GRZ 0,6 / GFZ 3, / geschlossene Bauweise
Planungsrecht (Bereich Parkplatz Ärztekammer)	<ul style="list-style-type: none">▪ MI▪ II-V▪ GRZ 0,6 / GFZ 2,5
vorhandene Nutzungen im Umfeld	<ul style="list-style-type: none">▪ Zentrenfunktion▪ tlws. mit Wohnnutzung
Aussagen Rahmenplan SFS (IST-Zustand)	<ul style="list-style-type: none">▪ Gewerbe (Parkplatz Ärztekammer)▪ Kerngebietsnutzung (Bauhütte)▪ Ansonsten Mischnutzung▪ Konkretisierungsbedarf Sanierungsziel
L_DEN Gesamtlärm Summe Verkehr	<ul style="list-style-type: none">▪ <= 50 bis >55-60 dB(A)▪ geringe bis mittlere Lärmbelastung

3. Einzelflächenbetrachtung

Block 012622: Alte Jakobstraße / Neuenburger Straße





3. Einzelflächenbetrachtung

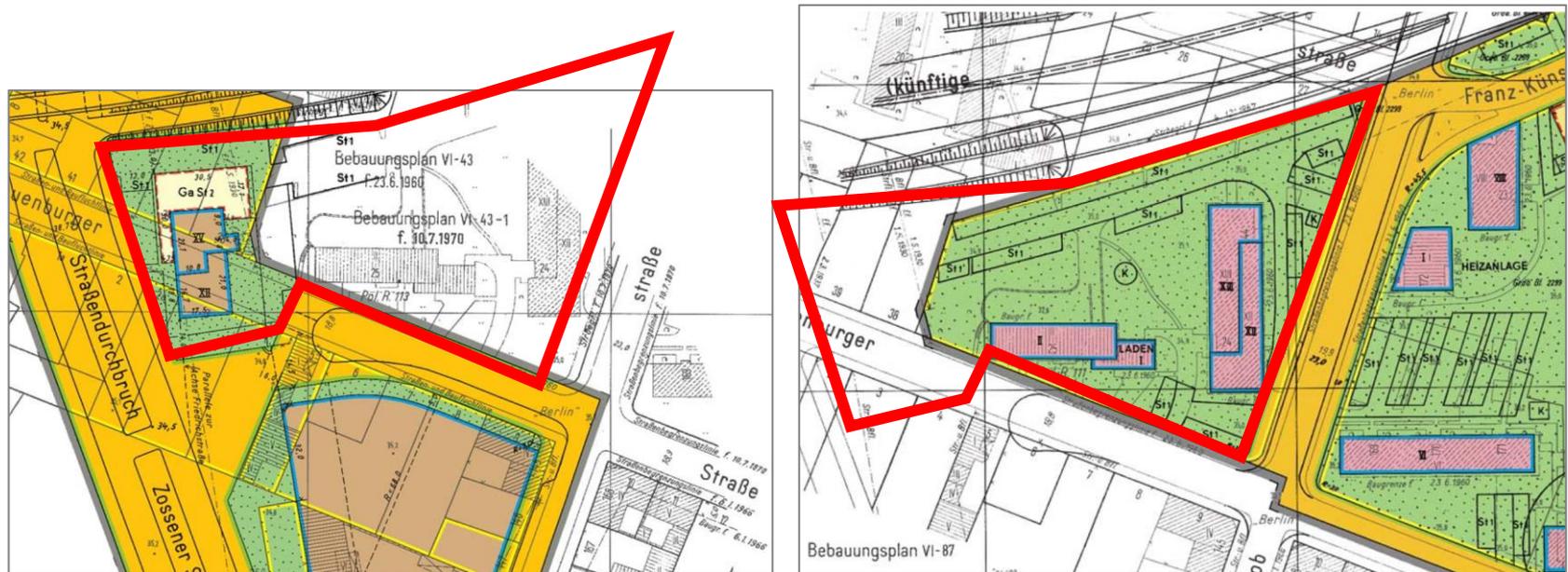
Block 012622: Alte Jakobstraße / Neuenburger Straße

VI-87

(festgesetzt 1973)

VI-43-1

(festgesetzt 1970)



3. Einzelflächenbetrachtung

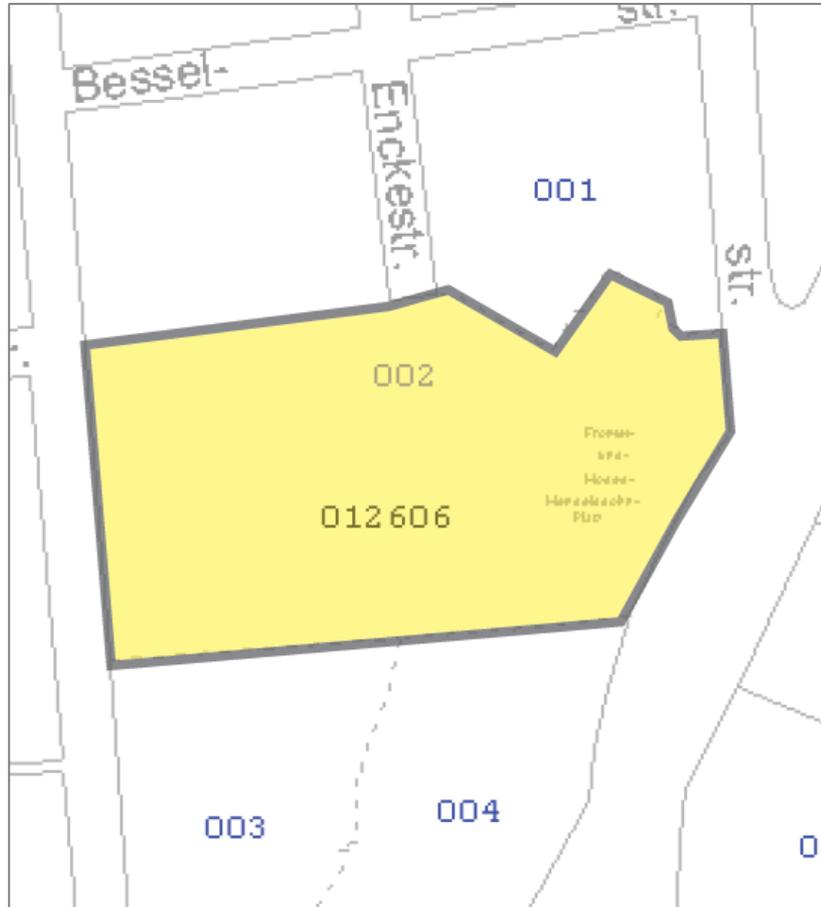
Block 012622: Alte Jakobstraße / Neuenburger Straße



Planungsrecht (westlicher Teil)	<ul style="list-style-type: none">▪ MK▪ XII-XV▪ Baufenster und Parkpalette realisiert▪ Grünfläche
Planungsrecht (östlicher Teil)	<ul style="list-style-type: none">▪ Baufenster WA XII-XIII realisiert▪ Baufenster WA I-II (Laden) nicht realisiert▪ Stellplätze▪ Grünfläche
vorhandene Nutzungen im Umfeld	<ul style="list-style-type: none">▪ Wohnen▪ Kultur
Aussagen Rahmenplan SFS (IST-Zustand)	<ul style="list-style-type: none">▪ private Freifläche▪ keine Baukörper▪ Konkretisierungsbedarf Sanierungsziel
L_DEN Gesamtlärm Summe Verkehr	<ul style="list-style-type: none">▪ >55-60 dB(A)▪ mittlere Lärmbelastung

3. Einzelflächenbetrachtung

Block 012606: Friedrichstr. / E.T.A.-Hoffmann-Promenade



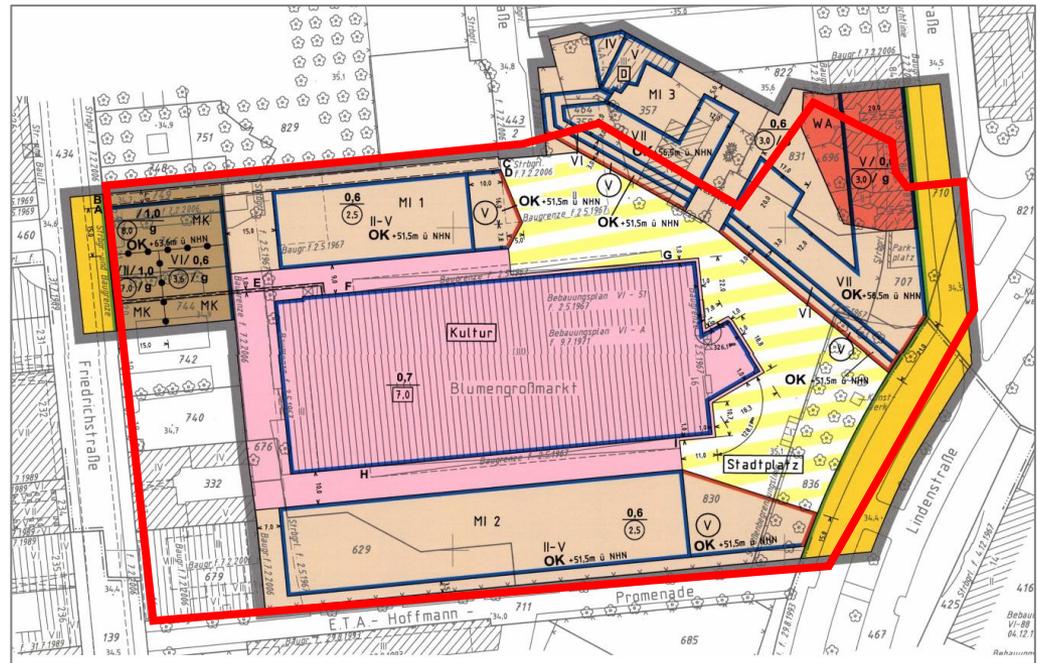
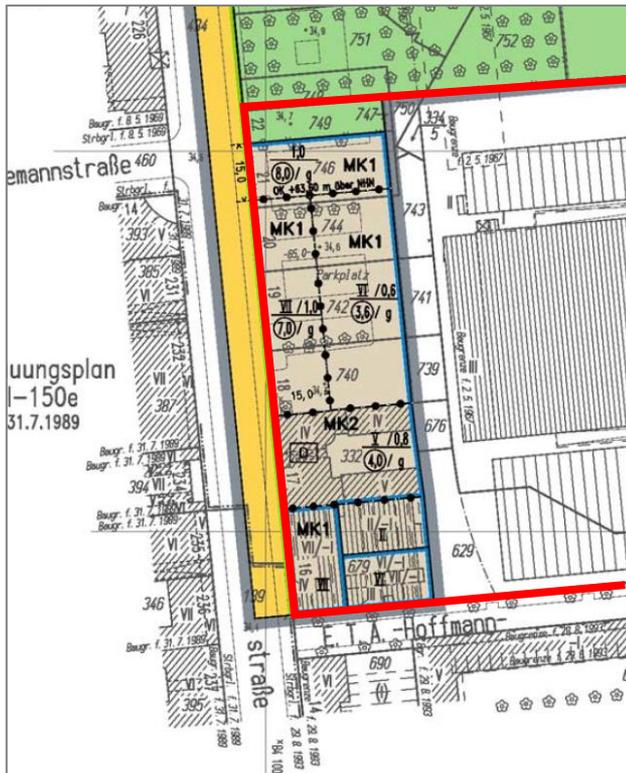
3. Einzelflächenbetrachtung

Block 012606: Friedrichstr. / E.T.A.-Hoffmann-Promenade



VI-150d-2a
(festgesetzt 2006)

VI-150d-2b
(festgesetzt 2012)



3. Einzelflächenbetrachtung

Block 012606: Friedrichstr. / E.T.A.-Hoffmann-Promenade



Planungsrecht (Bereich Bauhütte)	<ul style="list-style-type: none">▪ MK▪ zur Straße VII / GRZ 1,0 / GFZ 7,0 / geschlossene Bauweise▪ rückwärtig VI / GRZ 0,6 / GFZ 3, / geschlossene Bauweise
Planungsrecht (Bereich Parkplatz Ärztekammer)	<ul style="list-style-type: none">▪ MI▪ II-V▪ GRZ 0,6 / GFZ 2,5
vorhandene Nutzungen im Umfeld	<ul style="list-style-type: none">▪ Zentrenfunktion▪ tlws. mit Wohnnutzung
Aussagen Rahmenplan SFS (IST-Zustand)	<ul style="list-style-type: none">▪ Gewerbe (Parkplatz Ärztekammer)▪ Kerngebietsnutzung (Bauhütte)▪ Ansonsten Mischnutzung▪ Konkretisierungsbedarf Sanierungsziel
L_DEN Gesamtlärm Summe Verkehr	<ul style="list-style-type: none">▪ <= 50 bis >55-60 dB(A)▪ geringe bis mittlere Lärmbelastung