



Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

**Vorbereitende Studie zur
Planungsrechtlichen Sicherung von Sanierungszielen**

- 4. Beteiligung am 22.09.2021 -



Untersuchungsgebiet 1 / Teilfläche AOK-Parkplatz

1| Sachstand Beteiligungsverfahren

2| Bebauungsvarianten

- Nutzungsverteilung
- Freiflächenqualitäten / Bsp. Freiflächentypen
- Bedarf Wohnfolgeeinrichtungen

3| Sicherung der Sanierungsziele

- Zu sichernde Inhalte
- Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
- Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d) BauGB

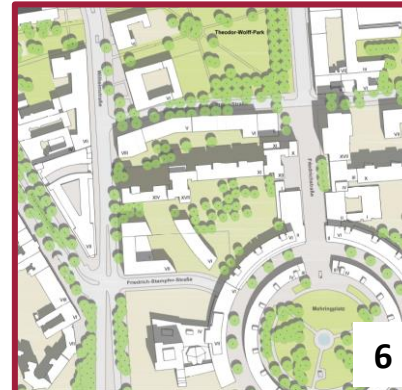
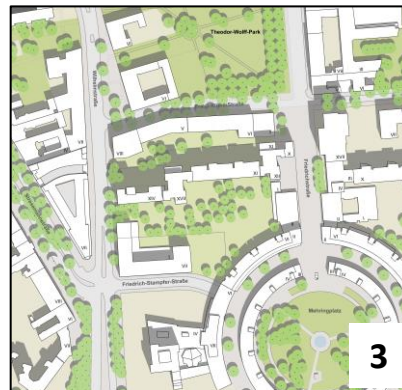
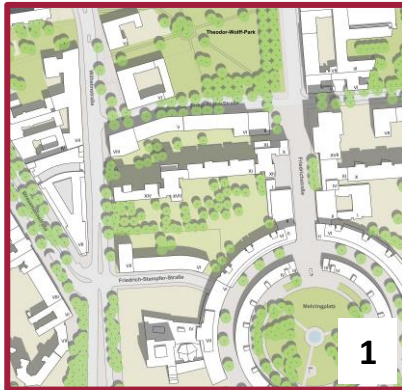
4| Ausblick

1 | Sachstand Beteiligungsverfahren

Variantendiskussion



Stand 3. Beteiligung 09.06.2021 / Stellungnahme FB Stadtplanung 07.07.2021:



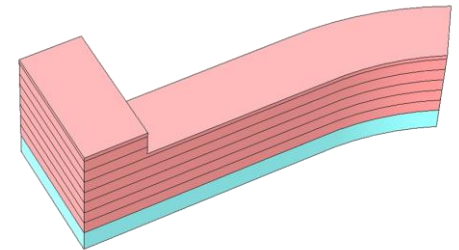
Vorzugsvariante
Gebietsvertretung?



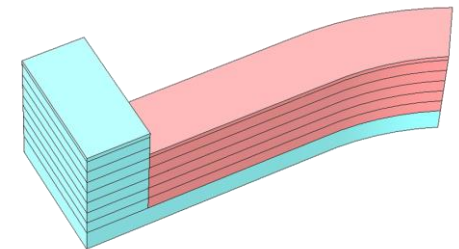
Vorzugsvariante
Fachbereich Stadtplanung!

2| Bebauungsvarianten

Variante 1 – Nutzungsverteilung



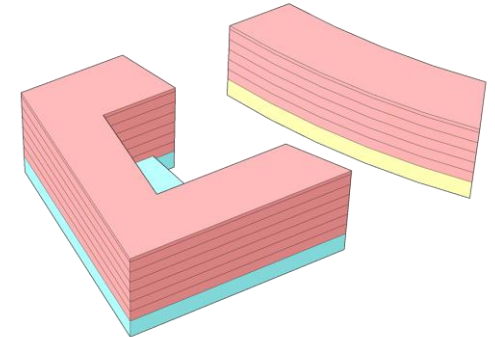
BGF Gewerbe: rd. 1.200 m² = 15 %
BGF Wohnen: rd. 6.900 m² = 85 %
Anzahl Wohneinheiten: rd. 73 WE



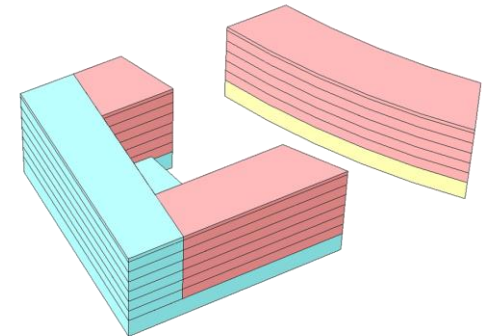
BGF Gewerbe: rd. 3.600 m² = 45 %
BGF Wohnen: rd. 4.500 m² = 55 %
Anzahl Wohneinheiten: rd. 47 WE

2| Bebauungsvarianten

Variante 6 – Nutzungsverteilung



BGF Soziales: rd. 670 m² = 5 %
 BGF Gewerbe: rd. 2.100 m² = 12 %
 BGF Wohnen: rd. 10.300 m² = 83 %
 Anzahl Wohneinheiten: rd. 109 WE



BGF Soziales: rd. 670 m² = 5 %
 BGF Gewerbe: rd. 5.600 m² = 40 %
 BGF Wohnen: rd. 6.800 m² = 55 %
 Anzahl Wohneinheiten: rd. 72 WE

2 | Bebauungsvarianten

Bedarf Wohnfolgeeinrichtungen



Kennzahlen	Variante 1*		Variante 6*	
	85 % Wohnen	55 % Wohnen	83 % Wohnen	55 % Wohnen
Geschosse*	VI-VIII	VI-VIII	I-VII	I-VII
Grundfläche (GF)*	1.238 m ²	1.238 m ²	2.151 m ²	2.151 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF)*	8.131 m ²	8.131 m ²	12.414 m ²	12.414 m ²
Wohneinheiten (WE)**/**	73 WE	47 WE	109 WE	72 WE
Einwohner (EW)**	146 EW	95 EW	218 EW	145 EW
Bedarf Kitaplätze (0 bis unter 7 Jahre)**	10 Plätze	7 Plätze	15 Plätze	10 Plätze
Bedarf Grundschulplätze (6 Jahrgänge)**	9 Plätze	6 Plätze	13 Plätze	9 Plätze
Bedarf Spielplatzfläche**	146 m ²	95 m ²	218 m ²	145 m ²
Bedarf Wohnungsnah Grünfläche**	878 m ²	568 m ²	1.309 m ²	868 m ²

* gemäß Machbarkeitsstudie Stadtkontor GmbH (Stand: November 2021)

** gemäß Wohnungsschlüssel / Sanierungsziele Südliche Friedrichstadt bei 30 % mietpreis- und belegungsgebundenen WE (Stand: Juli 2018)

*** gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ (Stand: November 2018) /

siehe: https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/vertraege/modell_baulandentwicklung.pdf

2 | Bebauungsvarianten

Beispiel Freiflächentyp A „Funktionsfläche“



Abb.: Thomas Reinke / Quelle: <https://www.competitionline.com/de/beitraege/146131>

2 | Bebauungsvarianten

Beispiel Freiflächentyp A „Funktionsfläche“



Abb.: Stadtkontor GmbH / Quelle: eigenes Fotoarchiv

2 | Bebauungsvarianten

Beispiel Freiflächentyp B „Grüner Wohnhof“



Abb.: Brewe Merz Architektur / Quelle: <https://oxfordquartier.de/wohnen-in-gemeinschaft>

2 | Bebauungsvarianten

Beispiel Freiflächentyp B „Grüner Wohnhof“



Abb.: David Chipperfield Architects / Quelle: <https://davidchipperfield.com/project/georgknorrpark>

2 | Bebauungsvarianten

Beispiel Freiflächentyp B „Grüner Wohnhof“



Abb.: DGJ Architektur GmbH / Quelle: <https://www.german-architects.com/de/dgj-landscapes-zurich/project/wohnhof-und-promenade-landstrasse>

2 | Bebauungsvarianten

Beispiel Freiflächentyp C „Begegnungszone“



Abb.: SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH / Quelle: <https://sinai.de/projekt/projekte/quartier-hallesches-ufer>

2 | Bebauungsvarianten

Beispiel Freiflächentyp C „Begegnungszone“



Abb.: Landschafts.Architektur Birgit Hammer / Quelle: <https://www.birgithammer.de/project/wohnen-am-hochdamm>

2 | Bebauungsvarianten

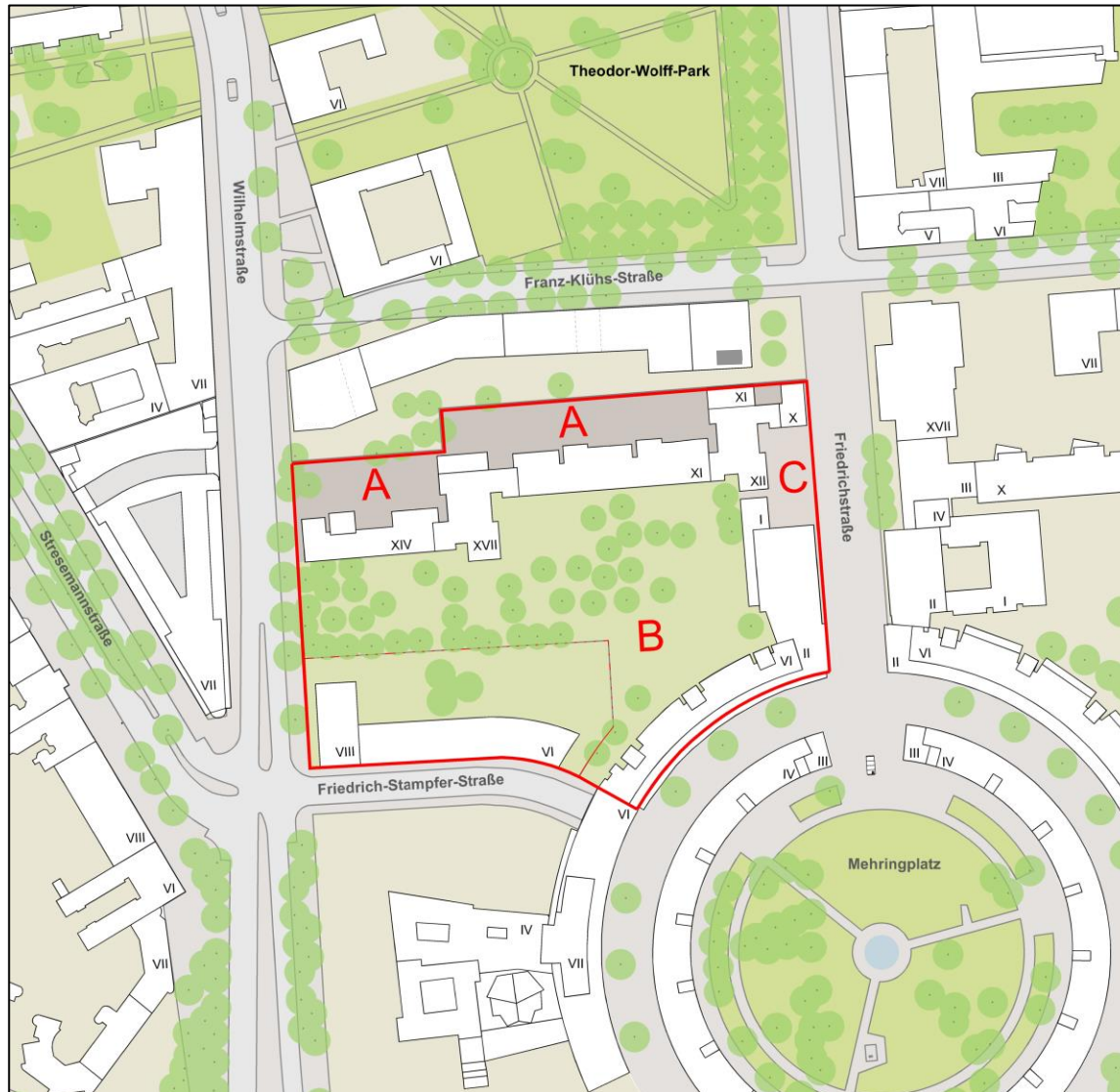
Beispiel Freiflächentyp C „Begegnungszone“



Abb.: club L94 Landschaftsarchitekten GmbH / Quelle: <https://www.clubl94.de/wettbewerbe/archiv/meinerzhagen-stadtplatz-volmemarkt/>

2| Bebauungsvarianten

Variante 1 – Freiflächenqualitäten

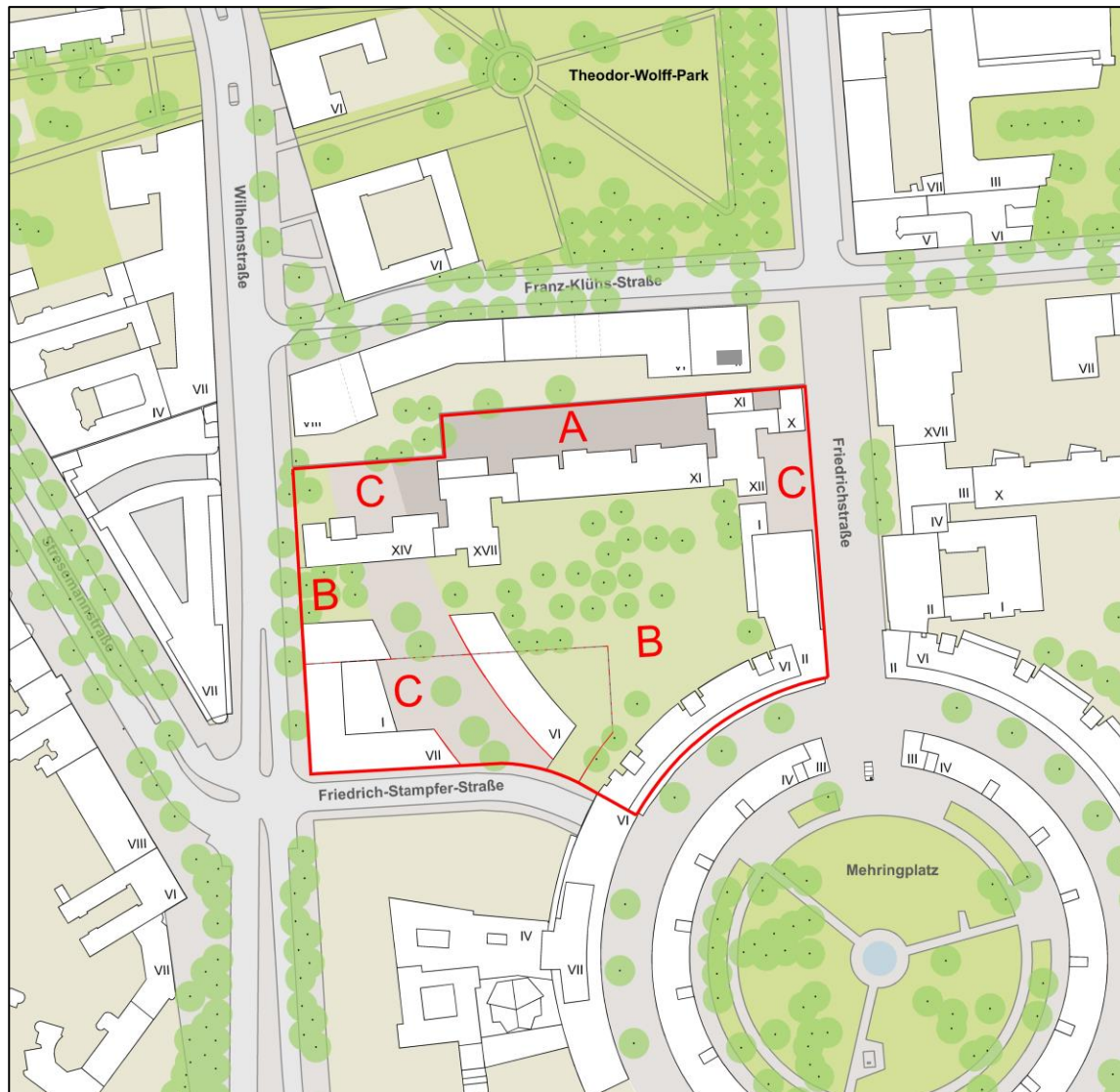


Freiflächentypen

- A** Funktionsfläche: rd. 2.500 m²
- B** Grüner Wohnhof: rd. 9.400 m²
- C** Begegnungszone: rd. 600 m²

2| Bebauungsvarianten

Variante 6 – Freiflächenqualitäten



Freiflächentypen

- A** Funktionsfläche: rd. 1.800 m²
- B** Grüner Wohnhof: rd. 6.800 m²
- C** Begegnungszone: rd. 3.000 m²

3 | Sicherung der Sanierungsziele

Zu sichernde Inhalte



Aufgabe ist es, die Sanierungsziele auch über die Dauer der Sanierungsmaßnahme hinaus für das Gebiet zu sichern. Mit Auslaufen des Sanierungsrechts bleibt „nur“ die langfristige Sicherung mittels planungsrechtlicher Instrumente.

Im Sinne der **Sanierungsziele** zwingend zu sichern sind:

- Anteile Wohnnutzung bei Neubauvorhaben
- Anteile mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen

Im Ergebnis der **Machbarkeitsstudie** zusätzlich zu sichern sind:

- städtebauliche Ziele und Qualitäten wie z. B. Baufluchten

3 | Sicherung der Sanierungsziele

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB



Das Baugesetzbuch (BauGB) definiert verschiedene Typen von Bebauungsplänen (B-Plänen) und führt in einem abschließenden Katalog auf, welche Inhalte darin grundsätzlich festgesetzt werden können.

Zu den herkömmlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zählen u. a.:

- **Art der baulichen Nutzung:** allgemeines Wohngebiet, urbanes Gebiet, Mischgebiet etc.
 - **Maß der baulichen Nutzung:** Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Vollgeschosse etc.
 - **Bauweise, (nicht) überbaubare Grundstückflächen, Stellung der Gebäude**
 - **Förderfähiger Wohnraum:** „Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen“
- Die Sicherung von **mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen** oder eines bestimmten **Wohnungsschlüssels** war damit jedoch bislang nicht möglich.

3 | Sicherung der Sanierungsziele Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d) BauGB



Mit der Verabschiedung des Baulandmobilisierungsgesetzes, in Kraft getreten am 23.06.2021, hat der Gesetzgeber das BauGB zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum novelliert. Dafür wurde auch ein neuer Typ von B-Plan eingeführt.

Sektoraler B-Plan zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d) BauGB:

- Einleitung des Planverfahrens zunächst befristet bis Ende 2024 möglich
 - gilt für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (siehe § 34 BauGB), aber auch für Flächenpläne wie den Baunutzungsplan (BNP)
 - als Besonderheit sind insbesondere **umfängliche Festsetzungen zur (sozialen) Wohnraumversorgung** möglich
 - ergänzend dazu sind auch einige der herkömmlichen Festsetzungen wie Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc. möglich
- Mit einem sektoralen B-Plan dürften sich die Sanierungsziele nach erster Einschätzung am besten sichern lassen. Allerdings handelt es sich hierbei um ein neues und bislang unerprobtes Planungsinstrument. Die Anwendung dieses Instrumentes ist durch die bezirkliche Bauleitplanung entsprechend zu prüfen.

3 | Sicherung der Sanierungsziele

Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d) BauGB



§ 9 Abs. 2d) BauGB

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Mietpreis- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.“

Quelle: Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 33, ausgegeben zu Bonn am 22. Juni 2021



Handlungsbedarf im Rahmen des Sanierungsrechts:

- ✓ Neubaupotenziale ermitteln
- ✓ Anteil Wohnnutzung für Neubauvorhaben festlegen
- Sanierungsziele konkretisieren
- Anpassung Rahmenplan prüfen
- Empfehlungen für die Bauleitplanung formulieren
- Finanzierung Bebauungsplanverfahren klären

Umsetzung durch die Bauleitplanung:

- (politische) Akzeptanz schaffen
- Ressourcen mobilisieren
- Bebauungsplanverfahren einleiten