

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 129/21

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 04.05.2021

- 1. Gegenstand des Antrages:** Drucksachen Nr./..... der BVV (Vorlage zur Beschlussfassung)
Städtebauliche Rahmenplanung Naumberger Straße, Teil des Industrie- und Gewerbegebietes Neukölln-Südring
- 2. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
- 3. Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt die Städtebauliche Rahmenplanung Naumberger Straße, Teil des Industrie- und Gewerbegebietes Neukölln-Südring (Stand: Januar 2020) 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

Biedermann
Bezirksstadtrat



Drucksachen
der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin
XX. Wahlperiode

Sitzung am:
Drs. Nr.: / XX
Lfd. Nr.:

Vorlage zur Beschlussfassung

Städtebauliche Rahmenplanung Naumburger Straße, Teil des Industrie- und Gewerbegebietes Neukölln-Südring

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Der vom Bezirksamt beschlossenen Städtebaulichen Rahmenplanung Naumburger Straße, Teil des Industrie- und Gewerbegebietes Neukölln-Südring, (Stand: Januar 2021) wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuchs (BauGB) zugestimmt. Sie ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und der Prüfung des Planerfordernisses im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Berlin-Neukölln, den

Hikel
Bezirksbürgermeister

Biedermann
Bezirksstadtrat

A. Begründung

Anlass, Ziele, Zweck und Erfordernis der städtebaulichen Rahmenplanung Naumberger Straße, Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Anlass für die Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung war der Wunsch des Bezirksamtes Neukölln nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Steuerung der unter zunehmendem Veränderungsdruck leidenden Industrie- und Gewerbeflächen im Bereich Naumberger Straße. Für einzelne der zentral gelegenen Liegenschaften liegen aktuell Neuplanungen und Bauvoranfragen für großmaßstäbliche Entwicklungen vor, die für die kommenden Jahre größere Veränderungen und eine weitergehende Transformation des Gebiets erwarten lassen. Aufgrund maximaler Verwertungsinteressen haben die Anfragen mehrheitlich eigenständige Büronutzungen zum Ziel.

Das Untersuchungsgebiet wird durch die Ringbahn im Norden, den Ober- und Unterhafen im Osten, die BAB A 100 im Süden und die Karl-Marx-Straße im Westen begrenzt.

Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung ist eine nachhaltige und langfristige Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes Naumberger Straße und seiner Verflechtungsbereiche unter Berücksichtigung städtebaulicher, planungsrechtlicher und wirtschaftlicher Planungsziele. Die Rahmenplanung soll dazu beitragen, die Belange der ansässigen Gewerbebetriebe hinsichtlich des Bestandserhalts und ihrer Entwicklung am Standort mit den Interessen des Bezirksamtes an einer geordneten Standortentwicklung zu vereinbaren. Aus der Perspektive der Stadtentwicklung und der bezirklichen Wirtschaftsförderung wird eine verträgliche nachbarschaftliche Nutzungsordnung angestrebt, in der auch schwächere bzw. sensible Nutzungen bei der Entwicklung finanzstärkerer Projekte bzw. Unternehmen berücksichtigt werden. In diesem Sinne ist es sinnvoll, gewerblich-industrielle Nutzungsschwerpunkte und ihre Abgrenzungen bzw. die Übergangsbereiche zu nicht störenden Nutzungen, einschließlich möglicher Standorte für eine zukünftige Büronutzung, zu definieren.

Die Ergebnisse der Rahmenplanung sollen zukünftig die wesentliche Grundlage bilden

- zur Prüfung des Planerfordernisses im Sinne von § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) zwecks Einleitung von Bebauungsplanverfahren sowie zur Änderung der Planungsziele für bereits aufgestellte Bebauungspläne,
- zur Prüfung einzelfallbezogener Genehmigungsentscheidungen auf der Grundlage geltenden Planungsrechts.

Herangehensweise, Analyse und Konzept / Leitbild

Um eine möglichst genaue Kenntnis der aktuellen wirtschaftlichen Situation und der betrieblichen Prognosen zu erhalten, wurden neben einer detaillierten Bestandserhebung zu den Themen Nutzung, Verkehr und planungsrechtliche Ausgangssituation Gespräche mit ausgewählten Unternehmer*innen sowie Immobilieneigentümer*innen bzw. ihren Vertreter*innen durchgeführt. Aus der Analyse und den Interviews wurden zunächst zwei mögliche Entwicklungsoptionen (Zielkonzepte) erarbeitet und mit den Verwaltungsvertreter*innen sowie mit den Akteuren vor Ort diskutiert. Im Ergebnis der Diskussion wurden ein Leitbild und ein Rahmenplan (Zielkonzept) entwickelt, welche die aus bezirklicher Sicht gewünschte Entwicklungsrichtung, den künftigen Charakter des Standorts sowie seine Bezüge mit dem Umfeld aufzeigt. Die Entwicklungs- und Handlungsziele für das Untersuchungsgebiet werden im Einzelnen in den folgenden Leitsätzen umrissen und erläutert:

- Das Gewerbe- und Industriegebiet Naumberger Straße soll als ein zukunftsorientierter Produktionsstandort weiterentwickelt werden. Die vorhandene historisch gewachsene Unternehmensstruktur mit überwiegend gewerblicher Produktion soll am Standort gesichert werden. (aus Leitsatz 1)

- Die Verdichtungspotenziale und die Lagegunst des Standortes sind zu nutzen. Die Entwicklungsabsichten sollen unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen der bestehenden Gewerbe- und Industrieunternehmen und des öffentlichen Interesses an einer Verdichtung untergenutzter Flächen abgewogen und gesteuert werden. (aus Leitsatz 2)
- Die aus der historischen Entwicklung resultierenden nachbarschaftlichen Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten sollen über eine funktionale Zonierung minimiert werden. Geeignete Nutzungen, wie z.B. nicht störendes Geschossgewerbe und produktionsnahe Dienstleistungen an den Rändern und Übergangsbereichen zu sensiblen Nutzungen, wie z. B. Wohnnutzungen, sind hilfreich, um die negativen Auswirkungen von emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben zu minimieren. (aus Leitsatz 3)
- Das städtebauliche Erscheinungsbild zur Karl-Marx-Straße sowie an den Eingängen in das Gebiet soll als „Visitenkarte“ des Gewerbe- und Industriegebietes Naumburger Straße eine räumliche Schließung und Aufwertung durch attraktive Erdgeschossfunktion mit Besucherfrequenz erfahren. (aus Leitsatz 4)
- Zur Begegnung der negativen Folgen aus dem weiteren Anstieg der verkehrlichen Belastungen sollen geeignete Maßnahmen zur Verkehrsregulierung bzw. -lenkung und zur Förderung der Sicherheit im öffentlichen Raum ergriffen werden. Es ist ein nachhaltiges Verkehrskonzept zu erarbeiten, welches auch Lösungsmöglichkeiten der Pkw-Stellplatzversorgung für die Berufstätigen untersucht. (aus Leitsatz 5)
- Als ein wichtiger und Identität stiftender Aspekt wird die Produktion und Handwerksfunktion angesehen. Die Etablierung sogenannter kleingewerblicher und privat geführter Handwerksbetriebe unterstreicht die Funktion des Standorts als citynahes Gewerbegebiet und greift das Ziel der Wirtschaftsförderung zur Sicherung von Handwerk und Gewerbe auf (Urbaner Standort mit Mischfunktion). (aus Leitsatz 6)
- Alle Baumaßnahmen der Standortsentwicklung sollen den Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung durch sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem Ausstieg aus der Nutzung von Kohle und Öl zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen) und der Reduktion der CO²-Emission folgen. Zu berücksichtigen sind insbesondere auch ökologische Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas und des Wasserhaushalts (Dachbegrünungen). (aus Leitbild 7)

Im Rahmenplan (Zielkonzept) sind die räumlichen Strategien der Entwicklung für die einzelnen Teilbereiche (östlich und westlich der Naumburger Straße, nördlich der Lahnstraße, östlich der Niemetzstraße) dargestellt.

Um im Untersuchungsgebiet insgesamt ein breites Nutzungsspektrum zu entwickeln, soll auf den Flächen zwischen Karl-Marx- Straße und Naumburger Straße (verlängert bis an die Ringbahn) eine gemischte Nutzungsstruktur mit Bestandswohnen, Büro, gewerblichen Nutzungen sowie in untergeordnetem Umfang auch Einzelhandel ermöglicht werden. Mit der Entscheidung zugunsten der „Gemischten Nutzung“ wird auf die bestehende Wohnfunktion und das vorhandene Schulungszentrum reagiert. Gleichzeitig kann das städtebauliche Entwicklungsziel – Aufwertung der baulich räumlichen Fassung der Karl-Marx-Straße – umgesetzt und die begonnene Entwicklung im Kreuzungsbereich Karl-Marx-Straße / Grenzallee auch auf den nördlichen Teilflächen fortgesetzt werden.

Priorität für die Gewerbetreibenden vor Ort und für die Verwaltung hat der Erhalt der Gewerbe- und Industriebetriebe bzw. der ansässigen Unternehmensstruktur. Maßnahmen bzw. Bauvorhaben, die die Funktion der ansässigen Betriebe beeinträchtigen könnten, sollen soweit wie möglich eingeschränkt werden. Dementsprechend wird östlich der Naumburger Straße eine gewerbliche bzw. industriell-gewerbliche Nutzung festgeschrieben. Sensible Nutzungen, wozu auch selbständige Bürogebäude ohne Produktionsbezug und / oder Hotelnutzungen zählen, sollen auf die Flächen in Randlage beschränkt werden.

Die Flächen nördlich der Lahnstraße sollen analog dem Bestand überwiegend nicht störenden gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

In Form von Steckbriefen für die einzelnen Teilbereiche erfolgen Empfehlungen und Hinweise für die planungsrechtliche Umsetzung sowie den Ausschluss von bestimmten Nutzungen, um einen Zielkorridor zu definieren, in dem sich auch heute noch nicht absehbare Entwicklungsabsichten abbilden lassen.

Mit der vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung verfügt der Bezirk über ein informelles Planwerk, mit welchem Bauvorhaben im Hinblick auf die Gesamtentwicklung des Standortes zukünftig besser gesteuert und beurteilt werden können. Die Rahmenplanung bildet die gemeinsamen Ziele der Stadtentwicklung und der bezirklichen Wirtschaftsförderung ab. Die (Zwischen-)Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung wurden am 17.11.2020 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen sowie am 12.01.2021 im Ausschuss für Haushalt, Wirtschaft, Verwaltung und Gleichstellung vorgestellt und erörtert. Die Inhalte der städtebaulichen Rahmenplanung im Detail sind dem Schlussbericht in der Anlage zu entnehmen.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im **Flächennutzungsplan für Berlin (FNP)** vom 5. Januar 2015 (ABl. Nr. 2, S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147), wird der Großteil des Untersuchungsgebiets als gewerbliche Baufläche definiert. Der Teilbereich zwischen Karl-Marx-Straße und Naumburger Straße sowie der westliche Abschnitt nördlich der Lahnstraße sind als gemischte Bauflächen M2 (mittlere Nutzungsintensität und –dichte) dargestellt. Im nördlichen Bereich entlang der Karl-Marx-Straße wird zudem ein schmaler Streifen als gemischte Baufläche M1 (hohe Nutzungsintensität und –dichte) mit Einzelhandelskonzentration klassifiziert.

Mit dem **Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030)**, der im Jahr 2019 durch den Senat beschlossen wurde, werden Flächen für produzierende Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet.

Im Räumlichen Leitbild ist auf den gewerblichen Bauflächen im FNP ebenfalls die Sicherung und Entwicklung gewerblicher Baufläche dargestellt. Teile dieser Flächen liegen im Bereich des „Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich“ EpB Südring. In den EpB-Gebieten wird planerisch vorgegeben, welche Nutzungen zulässig sind. Dadurch spielen sie eine besondere Rolle für die Anstrengungen Berlins, die Bodenpreise zu dämpfen. Eine weitere wichtige Zieldarstellung im Leitbild ist die Darstellung des Hafens als wirtschaftsnahe Infrastruktur. Der Hafenbereich von Unter- und Oberhafen ist dabei einer von drei im StEP Wirtschaft dargestellten Standorten in Berlin. Das Gebiet liegt zudem im „Vorzugsraum für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe“ (Handwerk und Kleingewerbe, das die räumliche Nähe zu Kunden*innen in der Innenstadt sucht) und im Bereich der „Vorteilslage Flughafen BER“ bezüglich Gewerbe- und Büronutzung. Das Untersuchungsgebiet ist Teil der Achse im Bereich des Adlergestells und der BAB 113, hier soll die Entwicklung von klassischem Gewerbe und Büronutzung gesteuert werden.

Der Konzeptplan des StEP Wirtschaft 2030 stellt analog zu den FNP-Darstellungen im östlichen Teilbereich gewerbliche Bauflächen, im westlichen Gebietsteil gemischte Baufläche dar. Als wirtschaftsnahe Infrastruktur sind die Gewerbe-Gleise aufgenommen.

Der Konzeptplan Handlungsansätze illustriert die Umsetzung. Für das EpB Südring ist der Handlungsansatz der Verdichtung vorgesehen.

Die generellen Handlungsansätze des StEP Wirtschaft 2030 gelten auch für das Gebiet:

- Stärkung bezirklicher Wirtschaftsentwicklung durch bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte,

- Förderung von Managementstrukturen, u.a. zur Verbesserung der Flächenaktivierung und der Standortprofilierung,
- Schaffung von zusätzlichen Flächenangeboten für innenstadtaffines Gewerbe,
- Entgegenwirken der dynamischen Mietpreisentwicklung und der Verdrängung durch höherwertige Gewerbenutzer mit dem Ziel der Sicherung von Bestandsunternehmen,
- aktive Liegenschaftspolitik - Einführung eines Gewerbeflächeninformationssystems zur Erhöhung der Transparenz des Gewerbeflächenangebots,
- Ausgestaltung der regionalen Verflechtungen.

Laut StEP Wirtschaft 2030 kann gerade an Standorten mit Innenstadtnähe und Nähe zu wirtschaftsnaher Erschließung – also zu den Autobahnen, zum Flughafen BER oder zu Güterverteilzentren und Häfen – eine verdichtete Bebauung dazu beitragen, den Nachfrage- druck in Berlin zu mindern. Dabei bietet sich – vor allem in EpB-Gebieten – die Möglichkeit gestapelter Produktion an. Insbesondere bei Lage des Standorts in einem Vorzugsraum für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe, sollen Flächen für (verbraucher- nahe) Handwerks- und Gewerbebetriebe angeboten werden.

Auf den Standort Naumburger Straße treffen gleich mehrere dieser Bedingungen zu. Die gute Verkehrsanbindung, die vergleichsweise zentrale Lage in der Stadt, lassen es prinzipiell sinnvoll erscheinen, an diesem Standort gewerbliche Nutzungen zu stapeln, um die Flächen intensiver zu nutzen. Zudem liegt das Gebiet im Umfeld eines Vorzugsraums für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe.

Im bezirklichen **Zentren- und Einzelhandelskonzept, 2016**, bildet das Einkaufszentrums Neuköllner Tor den abschließenden Punkt des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Tor. Im Gebiet befindet sich zudem die einzige Fachmarkttagglomeration des Bezirks. Die im Zentrenkonzept dargestellte Fachmarkttagglomeration für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, z.B. Möbel oder KFZ-Handel, entspricht nicht mehr den aktuellen bezirklichen Entwicklungsabsichten. Eine Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes ist für 2021 geplant.

Im **Baunutzungsplan** für Berlin vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) sind die Flächen als reines Arbeitsgebiet mit der Baustufe 6 (Grundflächenzahl 0,6, Baumassenzahl 8,4) ausgewiesen. Südlich der Grenzallee, an der Karl-Marx-Straße, ist Mischgebiet definiert. Hier sind maximal vier Geschosse zulässig, bei einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 1,2 und einer BMZ von 4,8 zulässig.

Der **Bebauungsplan XIV-24**, festgesetzt am 29.12.1966 (GVBl. 1967 S. 23), setzt für die zentralen Flächen des Untersuchungsgebietes reines Industriegebiet (GI) fest. Der **Bebauungsplan XIV-127**, festgesetzt 2.7.1970 (GVBl. S. 1148), sichert im Untersuchungsgebiet den nördlichen Abschnitt der Ballinstraße als Straßenverkehrsfläche.

Darüber hinaus befinden sich die **Bebauungsplanentwürfe XIV-24-1, 8-79 B, 8-85 B, XIV B5(2), 8-3, 8-6** in Aufstellung. Die Bebauungspläne haben schwerpunktmäßig die Verhinderung von großflächigem Einzelhandel zum Ziel. Mit dem Bebauungsplan XIV-24-1 sollte der vorhandene Baufachmarkt planungsrechtlich gesichert werden. Dieses Planungsziel wird nicht weiterverfolgt.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die Sicherung der Finanzierung ist nicht Gegenstand der Städtebaulichen Rahmenplanung, da es sich hier fast ausschließlich um Privatflächen handelt.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 693), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)

C. Anlagen

- Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, Städtebauliche Rahmenplanung Naumburger Straße, Teil des Industrie- und Gewerbegebietes Neukölln – Südring, Januar 2021