

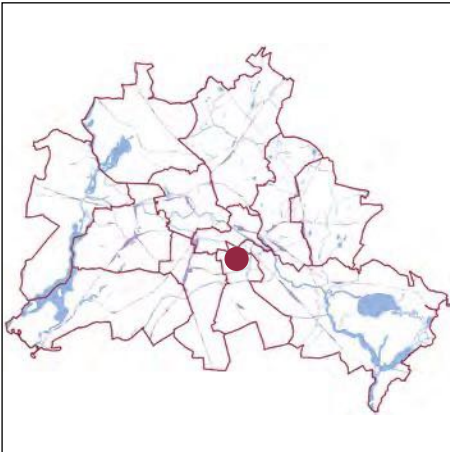
Blatt 1/3

Harzer Straße / Eisenstraße
(Neukölln)
Lfd. Nr. 07/17

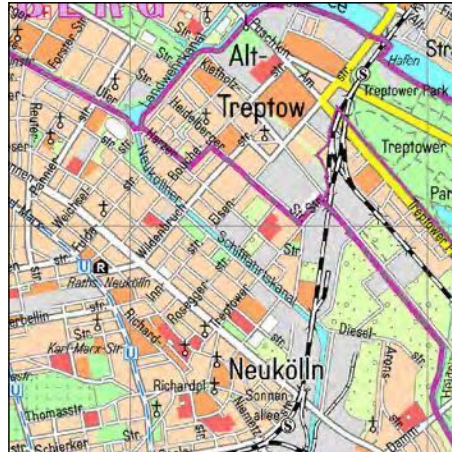
SenStadtWohn I B 1 (Tel.: 9025 - 1350)

Vereinfachte Änderung*/ Parallelverfahren**

Einleitungsbeschluss	15.09.2017
Beteiligung Öffentlichkeit/ Behörden (§ 3 und 4 BauGB)	
- öffentliche Auslegung	28.05. - 29.06.2018
Senatsbeschluss	11.12.2018
Bekanntmachung im Amtsblatt	04.01.2019



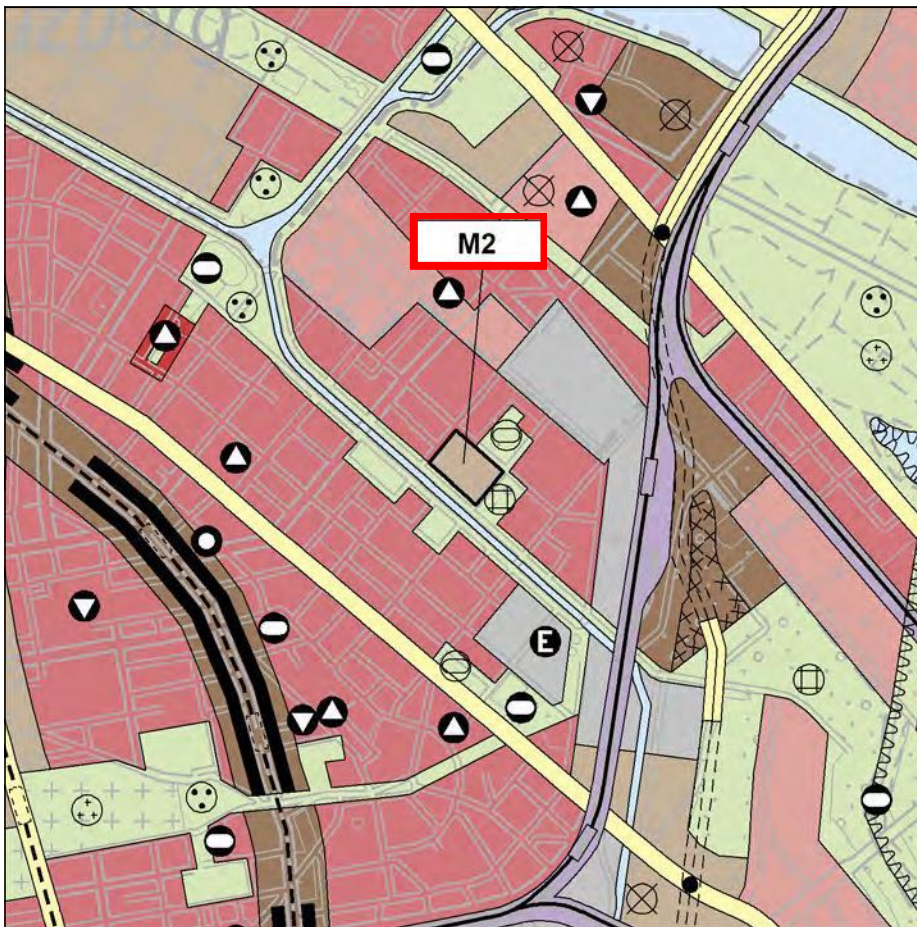
Lage im Stadtgebiet



Topographische Karte 1:50.000



FNP Berlin (Stand November 2017) 1:50.000



FNP-Änderung (wirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt) 1:25.000

Begründung

1.1 Planungsanlass und gesamtstädtische Einordnung

Der Änderungsbereich Harzer Straße/ Eisenstraße befindet sich im nordöstlichen Teil des Bezirks Neukölln (OT Neukölln) im Übergang zum Nachbarbezirk Treptow-Köpenick (OT Alt-Treptow) auf der nördlichen Uferseite des Neuköllner Schifffahrtskanals. Das ca. 4 ha große Plangebiet bildet derzeit eine Gemengelage aus verschiedenen Gewerbeflächen, Wohnen und Einzelhandel. Die gewerblichen Nutzungen wurden in Teilen aufgegeben, so dass der Änderungsbereich erhebliche funktionale und städtebauliche Defizite aufweist. Die Prüfung von Planungsalternativen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat ergeben, dass u. a. wegen der Wohnnutzungen in der Umgebung eine gewerbliche Nachnutzung nur eingeschränkt möglich ist, daher bedarf der Bereich einer neuen geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Das Planungsgebiet in seiner städtebaulichen Lage zwischen gewachsenen Wohngebieten aus den 1950er Jahren bzw. verdichteter Blockrandbebauung eignet sich angesichts der Bestandssituation besonders für eine Weiterentwicklung und Qualifizierung als gemischtes Wohn- und Arbeitsquartier. Unter Berücksichtigung der denkmal-

Diese Änderung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans in die Planzeichnung übernommen.

Harzer Straße / Eisenstraße (Neukölln) Lfd. Nr. 07/17



Luftbild

geschützten Bausubstanz und der bestehenden wohnverträglichen Gewerbenutzungen soll eine städtebauliche Neuordnung des Areals erfolgen. Dafür ist die planungsrechtliche Sicherung einer attraktiven Wohnbebauung in einer urbanen Mischung vorgesehen.

Das Planwerk Südostraum Berlin (2009) beschreibt in einer teilräumlichen Entwicklungsstrategie den Änderungsbereich bereits als einen Standort mit wohnungs- und dienstleistungsbezogenem Nutzungsprofil. Die Fläche ist als Wohnungsneubauvorhaben in der Zielvereinbarung zwischen der Senatsverwaltung und dem Bezirk Neukölln zum Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung (2018) aufgeführt. Im Parallelverfahren zur FNP-Änderung stellt der Bezirk einen Bebauungsplan mit dem Ziel Urbanes Gebiet auf, um die geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.

1.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Planerisches Ziel der FNP-Änderung ist die städtebauliche Neuordnung der Fläche an der Harzer Straße / Eisenstraße. Dem Planungsziel Vorrang der Innenentwicklung wird dabei entsprochen.

Der derzeit untergenutzte Änderungsbereich an der Harzer Straße/ Eisenstraße soll nach der Nutzungsaufgabe eines ehemaligen Filmkopierwerks städtebaulich neustrukturiert werden. Vorgesehen ist die Weiterentwicklung und Ergänzung der unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz zu einer gemischten Blockrandbebauung mit vorwiegendem Wohnungsneubau. Diese bauliche Schließung des Blockrands ist eine Maßnahme zur Wiederherstellung einer attraktiven und straßenbegleitenden städtebaulichen Figur. Eine Verfestigung bzw. Erweiterung der gewerblichen Nutzungen im gesamten Block ist angesichts der umgebenden Wohnbebauung als Alternative nicht geeignet.

Ein wesentlicher Anlass für die Zielsetzung des FNP-Änderungsverfahrens ist der steigende Bedarf an Wohnbauflächen in Berlin. Auf Grund des stetigen Einwohnerwachstums der letzten Jahre und den Prognosen für ein weiteres An-

wachsen der Bevölkerung muss das Land Berlin die Planungsziele für derartige urbane Siedlungsräume überprüfen und ggfs. anpassen.

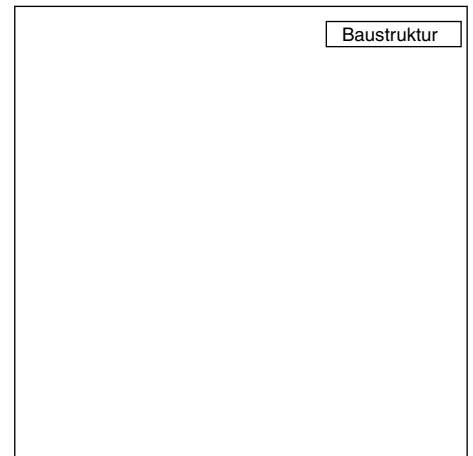
Der Planungsbereich an der Harzer Straße/ Eisenstraße eignet sich durch seine innerstädtische Lage besonders für die Schaffung neuer Wohnungen (vorgesehen ca. 250 Wohneinheiten) unter Einbeziehung der bestehenden gewerblichen Elemente. Über vorhandene Haltestellen des Busverkehrs ist der Planbereich in das ÖPNV-Netz eingebunden. Die Nähe zum Hauptzentrum Karl-Marx-Straße sichert eine umfassende und vielseitige Versorgung mit Handels- und Dienstleistungsangeboten sowie kommunalen und freizeitorientierten Einrichtungen. Der Änderungsbereich ist in der bezirklichen Wohnbaupotenzialstudie als Potenzialfläche für Wohnungsbau mit umfassender Versorgung an sozialer Infrastruktur (Grundschule, Kita) aufgeführt. Der mit Spielplatzeinrichtungen ausgestattete Wildenbruchplatz auf der gegenüberliegenden Seite des Neuköllner Schiffahrtskanals und der als linearer Grünzug im FNP dargestellte Uferbereich des Kanals bieten eine nahegelegene Versorgung mit Grün- und Freizeitnutzungen.

Ein Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur muss auf den nachfolgenden Planungsebenen ermittelt und ggf. durch erforderliche Maßnahmen bewältigt werden. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (Regelungen zu Infrastrukturkosten und Anteil an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen) ist gemäß der Leitlinie anzuwenden.

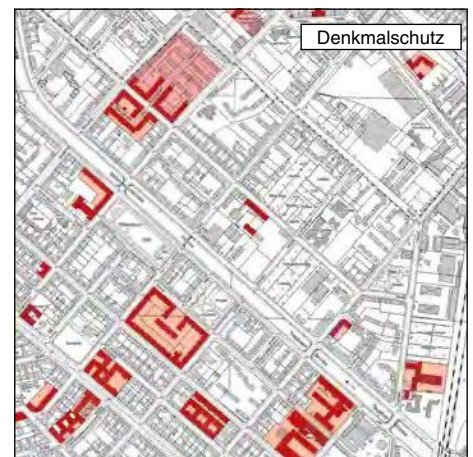
Die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche steht den beabsichtigten Wohn- und Mischnutzungen entgegen. Mit der Änderung in gemischte Baufläche (M2) sollen die beabsichtigten Planungsziele ermöglicht werden.

Ausgehend von den Zielen und Zwecken der FNP-Änderung ist mit folgenden wesentlichen Auswirkungen zu rechnen:

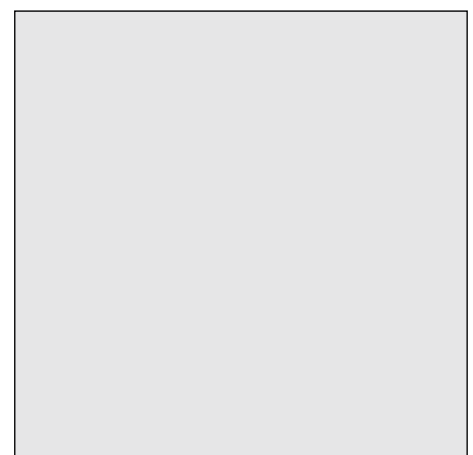
Mit der Schaffung von Wohnraum in der Innenstadt erfolgt eine Entlastung des Berliner Wohnungsmarktes. Durch die



Baustruktur



Denkmalschutz



Ergänzende Planungsunterlagen

Harzer Straße / Eisenstraße (Neukölln) Lfd. Nr. 07/17

Anwendung des Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind 30 % der Wohneinheiten zu sozial verträglichen Mietpreisen anzubieten. Dies schafft einen Beitrag für den aktuell dringend benötigten Wohnungsbau im unteren Mietsegment.

Die Neuordnung und städtebauliche Aufwertung des Planbereichs beseitigt die untergenutzten Flächen mit z. T. schlechter Bausubstanz. Mittels eines attraktiven und nachhaltigen urbanen Baukonzepts wird eine Qualitätsverbesserung im innerstädtischen Siedlungsbereich Nord-Neuköllns erzielt. Durch die Schaffung neuer Wohnungen ist u. a. mit einem vermehrten Infrastrukturbedarf und zusätzlicher Verkehrsnachfrage zu rechnen. Dies muss auf den nachfolgenden Planungsebenen genauer ermittelt und ggf. durch erforderliche Maßnahmen bewältigt werden.

Mit der Durchführung der Planung sind voraussichtlich auch Auswirkungen auf die Umwelt verbunden; die folgenden Hinweise sind zu berücksichtigen: Im Landschafts- und Artenschutzprogramm (2016) wird die Fläche als Innenstadtbereich eingestuft. Für den Siedlungsraum werden verschiedene Anforderungen und Planungshinweise formuliert, wie u. a. Erhalt und Schaffung von hochwertig gestalteten Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung zur Entwässerung und Verbesserung der thermischen Situation. Die Erhöhung des Grünanteils in Straßenräumen und Höfen, an Fassaden und auf Dächern ist anzustreben, ebenso eine Verbesserung der bioklimatischen Situation und Durchlüftung.

Die möglichen Umweltauswirkungen der FNP-Änderung betreffen voraussichtlich insbesondere die Schutzgüter Boden, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch und seine Gesundheit.

Im Bodenbelastungskataster sind zwei Verdachtsflächen sowie eine tatsächlich belastete Fläche erfasst. Auf den nachfolgenden Planungsebenen müssen geeignete Maßnahmen zur Prüfung der Verdachtsfälle sowie zur Bodensanierung des belasteten Grundstücks ergriffen werden. Die Planungshinweiskarte zum Bodenschutz (Umwelatlas) weist

eine geringe Schutzwürdigkeit mit recht hohem Versiegelungsgrad aus, durch Entsiegelung und Bodensanierung können im Rahmen der Nachnutzung Verbesserungen des Schutzgut Bodens erzielt werden.

Die denkmalgeschützte Bausubstanz in der Harzer Straße ist in Absprache mit der zuständigen Fachbehörde im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanungsverfahrens besonders zu beachten.

Des Weiteren ist die Verkehrslärsituation an der Harzer Straße sowie Eisenstraße zu berücksichtigen. Auch die Lärmemissionen aus den gewerblichen Nutzungen sind in der weiteren Planung zu beachten. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Vorranggebiet für Luftreinhaltung dargestellt; die Emissionen aus Verkehr, Hausbrand und Industrie sind hier zu begrenzen. Die Planungshinweiskarte Stadtklima weist eine ungünstige thermische Situation für den Änderungsbereich aus. Im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene sind geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz sowie zur Luftreinhaltung zu prüfen und festzulegen.

* vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB (keine gesonderte Umweltprüfung/ kein Umweltbericht)

** Die Änderung (§ 13 BauGB) erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem B-Plan 8-73.