

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Sebastian Czaja (FDP)**

vom 12. Juli 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Juli 2018)

zum Thema:

**„Urbane Gebiete“: Werden die Potentiale der Hauptstadt genutzt?**

und **Antwort** vom 19. Juli 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Juli 2018)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/15 613  
vom 12.07.2018  
über „Urbane Gebiete“: Werden die Potentiale der Hauptstadt genutzt?

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Inwiefern verfolgt der Senat nunmehr konkrete Überlegungen, sich grundsätzlich in Berlin des Instrumentariums „Urbanes Gebiet“ zu bedienen?

Antwort zu 1:

Die neue Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ nach § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) bietet grundsätzlich vielfältige Möglichkeiten der Planung eines nutzungsgemischten Quartiers mit einer entsprechenden städtebaulichen Dichte in Abhängigkeit von den beabsichtigten planerischen Zielsetzungen. Die Anwendung dieser neuen Baugebietskategorie unterliegt dabei der Beurteilung des konkreten Einzelfalls und setzt ein städtebauliches Erfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) voraus.

Frage 2:

Gibt es hierbei bereits konkrete Pläne zur Ausweisung von Urbanen Gebieten in Berlin? Falls nein, warum nicht??

Antwort zu 2:

Für die Bebauungspläne 2-43 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und 9-50a im Bezirk Treptow-Köpenick in der Planungshoheit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bestehen derzeit konkrete Planungsabsichten zur Festsetzung Urbaner Gebiete gem. § 6a BauNVO.

### Bebauungsplan 2-43 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes an der Landsberger Allee soll eine innenstadtypische Nutzungsmischung aus einem hohen Wohnanteil, Gewerbeflächen, Einzelhandel, Gastronomie und Anlagen für z. B. soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entstehen können, bei der insbesondere auch Schwimm- und Sportnutzungen im Erdgeschoss ermöglicht werden.

### Bebauungsplan 9-50a im Bezirk Treptow-Köpenick

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes soll entlang der Wendenschloßstraße die Voraussetzungen für eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe, das eine Wohnnutzung nicht wesentlich stört, geschaffen werden. Dieses Ziel beruht auf den bestehenden gewerblichen Nutzungen bzw. vorhandener mehrgeschossiger Bausubstanz, die sich insbesondere für die Fortsetzung der gewerblichen Nutzung eignet, sowie auf der Lage unmittelbar an der Haupterschließungsstraße.

Frage 3:

Wie steht der Senat zu der Idee das Dragonerareal (Mehringdamm 20, 22 und 28, 10961 Berlin und Obentrautstraße 1-21, 10963 Berlin) als Urbanes Gebiet festzusetzen und damit die Möglichkeit zu unterstützen, eine Durchmischung aus Gewerbe und Wohnen in zentraler Innenstadtlage aufrechtzuerhalten?

Frage 4:

Falls sich hierzu noch keine abschließende Meinung gebildet wurde, wird um entsprechende Positionierung und argumentative Einschätzung zum Dragonerareal gebeten.

Antwort zu 3 und 4:

Gemäß. § 1 i.V.m. § 6 AGBauGB liegt die Zuständigkeit sowohl über das Planverfahren als auch über die Planinhalte unter Berücksichtigung der dringenden Gesamtinteressen Berlins beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg.

Entsprechend der Mitteilung der Planungsabsicht nach § 5 AGBauGB und des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans 2-48 „Dragonerareal“ vom 26. Mai 2015 (ABl. Nr. 24 / 12.06.2015; S. 1272) strebt der Bezirk die Festsetzung eines Mischgebietes mit überwiegendem Wohnanteil sowie die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen an.

Sofern der Bezirk im Rahmen des weiteren Planverfahrens das Urbane Gebiet als geeignetes Instrument zur Realisierung der beabsichtigten Planungsziele erachtet, steht die Darstellung des Areals als Gemischte Baufläche M2 im Flächennutzungsplan einer Entwicklung als Urbanes Gebiet nicht entgegen (AV FNP vom 18. Juli 2017, ABl. Nr. 41 / 28.09.2017; 4633ff.).

Frage 5:

Wie steht der Senate zu der Idee den Business-Park (Gartenfelder Str. 28, 13599 Berlin) als Urbanes Gebiet festzusetzen und damit die Möglichkeit zu unterstützen, eine Durchmischung aus Gewerbe und Wohnen in zentraler Lage zu ermöglichen ohne eine „Parzellierung“ des Baugebietes nach Nutzungsarten bereits im Festlegen zu müssen?

Antwort zu 5:

Den formellen Schritten des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 5-109 ist die beabsichtigte Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten sowie eines Kerngebietes zur planungsrechtlichen Sicherung der vom Bezirk angestrebten Wohn- und Mischnutzung im nördlichen Planbereich zu entnehmen.

Nach Aussage des Bezirksamtes Spandau wird derzeit eine mögliche Umwandlung insbesondere der Mischgebiete in Urbane Gebiete mit geringfügiger Neuordnung der bisher ausgewiesenen Baugebiete geprüft. Inwieweit die Festsetzung eines Urbanen Gebietes geeignet ist, eine umstrukturierende Neuentwicklung Gartenfelds zu realisieren und die angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen zu erreichen, und ob die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 BauGB erfüllt sind, obliegt der Entscheidung des Plangebers.

Sowohl über das Planverfahren als auch über die Planinhalte entscheidet unter Berücksichtigung der dringenden Gesamtinteressen Berlins zuständigshalber das Bezirksamt Spandau. Aus diesem Grund und entsprechend des Verfahrensstandes wird von einer Beurteilung noch offener und durch den Bezirk zu konkretisierender Planinhalte seitens des Senats abgesehen.

Berlin, den 19. Juli 2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen