

## **Städtebauliche Leitlinien**

zur planungsrechtlichen Beurteilung von Wohnungsbauvorhaben der Nachverdichtung im Bestand (Dachgeschossausbau, Lückenschließung, Aufstockung) im Rahmen des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB),

Geltungsbereich Berlin-Neukölln, Ortsteil Neukölln

## **Einleitung**

Die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist auch in Berlin-Neukölln, Ortsteil Neukölln, zu spüren. Es werden inzwischen viele Anträge zum Ausbau von Dachgeschossen gestellt. Leider gibt es bereits heute in den dicht bebauten Gründerzeitquartieren zu wenig Angebote an Kinder-, Jugend-, Freizeit- und Kultureinrichtungen. Durch den Wohnungsneubau und den damit verbundenen Bevölkerungszuwachs steigt der Bedarf an diesen öffentlichen Einrichtungen zusätzlich.

Die Nachverdichtungen führen in der Regel dazu, dass das zulässige Nutzungsmaß der Grundstücke überschritten wird. Sie können nur mit einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch planungsrechtlich genehmigt werden. Auf eine Befreiung besteht kein Rechtsanspruch. Sie kann nur dann erteilt werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Für eine gerechte und einheitliche Befreiungspraxis liegt seit Juli 2013 ein abgestimmtes Handlungskonzept zur Ausarbeitung begründeter und einheitlich anwendbarer Beurteilungsgrundsätze für die Neuköllner Gründerzeitquartiere vor.

Ziel und Leitgedanke des Bezirksamts Neukölln war dabei, die städtebaulichen Folgen der Nachverdichtung und ihre Auswirkungen hinsichtlich der öffentlichen Infrastrukturen zu steuern und den betroffenen Stadtraum, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, an die heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse heranzuführen.

Aus den Beurteilungsgrundsätzen sind die sechzehn im Geltungsgebiet einheitlich anwendbaren Leitlinien hervorgegangen. Sie wurden nach einer Überprüfungsphase durch das Bezirksamt Neukölln mit Beschluss vom 18. Februar 2014 bestätigt und finden im Geltungsbereich Neukölln, Ortsteil Neukölln Anwendung. Neben den Vorhaben des Dachgeschossausbaus sind die Leitlinien für Neubauten in Baulücken und für Aufstockungen niedriger Gebäude gültig.

Eine Befreiung im Rahmen des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), kann in Aussicht gestellt werden, wenn die 16 Leitlinien eingehalten und auch sonst keine weiteren städtebaulichen Gründe entgegen stehen. Ein Anspruch auf die Erteilung

einer Befreiung besteht weiterhin nicht. Die endgültige Entscheidung bleibt einer Einzelfallprüfung vorbehalten.

## **Räumliche Abgrenzung der Anwendung der Leitlinien**

Der Anwendungsbereich der Leitlinien umfasst sämtliche Gründerzeitquartiere des Neuköllner Ortsteils Neukölln (Nord-Neukölln), die überwiegend vor 1918 errichtet wurden.

Geografisch ist das Anwendungsgebiet im Westen, Norden und Nordosten von den Bezirken Tempelhof-Schöneberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick begrenzt, im Osten und Südosten durch die Ring-Bahn und die Karl-Marx-Straße und im Süden durch die Autobahn A 100.

**Siehe auch Anhang** „Karte zur räumlichen Abgrenzung der Anwendung der Leitlinien“

a) Umsetzung der städtebaulichen Leitlinien für geplante Nachverdichtungsvorhaben

### **1. Wahrung der städtebaulichen Ausgangssituation**

Die geplanten Wohnnutzungen müssen der Nutzungsart des Gebäudes (Wohngebäude, ggf. mit untergeordneten Anteilen an gewerblichen Nutzungen) und der Eigenart der näheren Umgebung (überwiegend Wohnnutzungen) entsprechen.

Schließungen von Baulücken und Aufstockungen niedriggeschossiger Gebäude sollen Blockrandbebauungen komplettieren und damit das Ortsbild verbessern.

### **2. Wahrung nachbarschaftlicher Belange**

Die geplanten Vorhaben dürfen zu keinen erheblichen Nutzungskonflikten mit bestehenden Wohnnutzungen führen.

Unzumutbare Beeinträchtigungen vorhandener Wohnungen durch Anlage von Zugängen, Aufzügen und Abstellplätzen für PKW und Fahrräder sind auszuschließen.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften zu Abstandsflächen, zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zu notwendigen Rettungswegen und zu den gesetzlichen Anforderungen an die Belichtung, Belüftung und Barrierefreiheit von Wohnungen sind uneingeschränkt einzuhalten.

### **3. Einhaltung gebietsbezogener Entwicklungsziele und Planungen, Denkmalschutz**

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen in Bebauungsplänen sind nur zulässig, wenn eine Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 2 BauGB).

In Sanierungsgebieten sind mit Vorrang die festgelegten Ziele zur baulichen und sonstigen Nutzung eines Grundstücks uneingeschränkt zu beachten und gesonderte Genehmigungen nach § 144 BauGB zu beantragen. Falls erforderlich sind Verfahren gemäß §§ 180 ff BauGB (Sozialplan) durchzuführen.

In Erhaltungsgebieten sind mit Vorrang die festgesetzten Ziele zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu beachten. Es ist eine gesonderte Genehmigung nach § 173 BauGB einzuholen.

An Baudenkmalen und in Baudenkmalbereichen ist mit Vorrang der Schutz der jeweiligen bauhistorisch und gestalterisch bedeutsamen Gebäude und ihrer Bestandteile zu beachten. Es ist eine gesonderte Genehmigung nach § 11 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Berlin [DSchG Bln] einzuholen. Auch Gebäude in unmittelbarer Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung sind, dürfen durch Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt wird. Auch in diesem Falle ist eine gesonderte Genehmigung nach § 11 Abs. 2 DSchG Bln einzuholen.

### **4. Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen durch die Bauvorhaben nicht zusätzlich beeinträchtigt werden.

Zur Wahrung der Umweltverhältnisse sind die Auswirkungen der Nachverdichtung durch Maßnahmen auszugleichen, die geeignet sind, das Verhältnis naturhaushaltswirksamer Flächen zur Grundstücksfläche zu verbessern (vgl. hierzu Ziffern 13 u. 16).

b) Definition prüffähiger Nachverdichtungsvorhaben durch Wohnungsneubau

### **5. Vorhaben zum Dachraumausbau nur für Wohnzwecke**

Ein Dachraumausbau wird in den hoch verdichteten Altbaugebieten nur für Wohnzwecke zugelassen. Bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden ist die Verträglichkeit des Dachraumaubaus im Einzelfall zu beurteilen.

Freiberufliche Tätigkeiten und nicht störende gewerbliche Tätigkeiten sind nur zulässig, wenn sie vom Umfang weniger als die Hälfte der neu errichteten Geschossfläche ausmachen und zu keinen Störungen der übrigen Wohnnutzungen des Gebäudes führen (z.B. durch Publikumsverkehr).

## **6. Wohnungsbauvorhaben zur Aufstockung von ein- bzw. niedriggeschossigen Gebäuden**

Ein- bzw. niedriggeschossige Gebäude der Blockrandbebauung können bis zur Traufhöhe der Gebäude der Nachbargrundstücke zur Errichtung von Wohnungen aufgestockt werden.

Als oberste Geschosse können zurückspringende Staffelgeschosse zugelassen werden, soweit sie nicht mehr als unwesentlich über die Dachkonturen der Nachbargebäude (Berliner Dächer) hinausreichen bzw. sich an diese anpassen.

Freiberufliche Tätigkeiten und nicht störende gewerbliche Tätigkeiten sind in Neubauten nur zulässig, wenn sie vom Umfang weniger als die Hälfte der neu errichteten Geschossfläche ausmachen und zu keinen Störungen der übrigen Wohnnutzungen des Gebäudes führen (z.B. durch Publikumsverkehr).

Ein höherer Anteil an nicht störenden gewerblichen Nutzungen ist bei Vorhaben auf Grundstücken an Geschäfts- und Hauptverkehrsstraßen (Hermannstraße, Karl-Marx-Straße, Sonnenallee, Hermannplatz) vertretbar, weil hier aufgrund der Verkehrslärmbelastungen ein geringerer Wohnwert vorliegt.

## **7. Vorhaben zur Schließung von Baulücken in der Blockrandbebauung, zum Wiederaufbau kriegszerstörter Wohngebäude und/ oder zur Nutzung von Flächen in Blockinnenbereichen durch Wohnungsneubau**

Der Wiederaufbau von kriegszerstörten Wohngebäuden/-gebäudeteilen sowie die Schließung von Baulücken ist möglich, wenn die Vorhaben die Nutzung und Bauweise von Nachbarbebauungen berücksichtigen.

Aufgrund der niedrigeren Geschosshöhen in neuen Wohngebäuden kann dabei eine höhere Geschoszahl realisiert werden, wenn die Traufhöhe bzw. die Gebäudehöhe einschließlich Dachraum oder Staffelgeschoss die Nachbarbebauungen nicht übersteigt.

Bei Neubauten in Blockrandlage an stark befahrenen Straßen sollen im Erdgeschoss Flächen für gewerbliche Nutzungen, insbesondere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, und für Gemeinschaftsräume gem. Ziff. 15 vorgesehen werden.

Neubauvorhaben in Blockinnenbereichen können zugelassen werden, wenn ausreichende Abstände zu vorhandenen Gebäuden eingehalten und ökologische Mindeststandards entsprechend den Berliner Regelungen zum Biotopflächenfaktor [BFF] gewährleistet werden (vgl. hierzu Ziffer 16).

## **8. Vorhaben zur Umnutzung/ zum Ausbau von Gewerbegebäuden zu Wohnungen**

Die Umnutzung bzw. der Ausbau von Gewerbegebäuden zu Wohnzwecken ist möglich, soweit die Gebäude/-teile unmittelbar an Wohngebäude angrenzen bzw. auf Grundstücken mit überwiegender Wohnnutzung liegen oder in enger räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebäuden stehen.

c) Räumlich-funktionale und gestalterische Anforderungen an Nachverdichtungs-vorhaben

## **9. Obergrenzen grundstückbezogener Geschossflächenzahlen (GFZ)**

Aus städtebaulichen Gründen soll durch die Vorhaben in allgemeinen Wohngebieten und gemischten Gebieten des Baunutzungsplans mit der Baustufe V/3 eine grundstücksbezogene GFZ von 3,75 und in den Gebieten der Baustufe IV/3 eine GFZ von 3,5 nicht überschritten werden (GFZ Berechnungsgrundlage siehe § 20 Baunutzungsverordnung [BauNVO]).

## **10. Anforderungen an Belichtung/ Besonnung und Belüftung bestehender Wohnungen**

Die nutzungsbedingten Anforderungen gemäß § 48 Bauordnung für Berlin [BauO Bln] sind uneingeschränkt einzuhalten.

## **11. Wahrung prägender Eigenarten der Dachgestalt sowie sonstiger Baugestaltungen**

Ein Dachraumausbau darf die architektonische Gestalt des Daches (Erlebbarkeit der Dachkontur) nicht wesentlich verändern. Eine Ausnahme ist nur möglich, wenn sich die Änderung an einer belegbaren historischen Form orientiert. Anhebungen von Dachflächen, Veränderungen der Dachneigungen sind zu vermeiden. Gauben, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte für Terrassen und andere gestaltverändernde Elemente müssen auf die Eigenart der Fassade und Dachgestalt Bezug nehmen und die Ortsgestalt wahren oder verbessern.

Die Schließung von Baulücken ist, insbesondere im gründerzeitlichen Altbaubestand, nur dann städtebaulich verträglich, wenn sich die Fassadengestaltung in die Umgebung einpasst.

## **12. Anbau von Aufzügen**

Errichtungen von Außenaufzügen sind nur mit transparenter Verkleidung (überwiegend Glasflächen) zulässig, Verschattungen und

Sichtbeeinträchtigungen von Fenstern vorhandener Wohnungen sind zu vermeiden.

- d) Anforderungen an die ökologische und soziale Verträglichkeit von Nachverdichtungsvorhaben

### **13. Schutz/Sicherung wohnungszugehöriger Freiflächen (-funktionen) im Blockinnenbereich**

Die Anlage von zusätzlichen PKW-Stellplätzen auf ebenerdigen Grundstücksflächen als Folge der Nachverdichtung ist unzulässig.

Versiegelte Hofflächen sind zu entsiegeln, gestalterisch und ökologisch aufzuwerten. Die Entsiegelung und Bepflanzung von Hofflächen hat gegenüber weiteren ökologischen Maßnahmen nach Ziff. 16 Vorrang. Mit dem Bauantrag zur Errichtung zusätzlicher Wohnungen auf dem Grundstück sind ein mit dem Bezirk Neukölln verbindlich abgestimmtes Nutzungs- und Gestaltungskonzept sowie ein Pflanzplan vorzulegen.

### **14. Anlage von Kinderspielplätzen**

Die Anforderungen nach § 8 Abs. 2 BauO Bln zur Anlage von Kinderspielplätzen sind uneingeschränkt zu erfüllen, § 8 Abs. 3 BauO Bln bleibt unberührt.

### **15. Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen in Erdgeschossen hochgradig überbauter Grundstücke**

Auf Grundstücken mit einem Überbauungsgrad von > 70 % sind als Ausgleich für die geringen nicht überbauten Grundstücksflächen / beengten Hofsituationen beim Ausbau von Dachräumen im Erdgeschoss dauerhaft nutzbare Gemeinschaftsräume für die Bewohner einzurichten (z.B. Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Hausmüllbehälter). Diese Gemeinschaftsflächen können bei der Prüfung des Nutzungsmaßes zugunsten des Antragstellers berücksichtigt werden.

### **16. Grundstücksbezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Umsetzung ökologischer und umweltbezogener Ziele der Stadtentwicklung**

Zur Verwirklichung ökologischer und umweltbezogener Ziele der Stadtplanung sind im Rahmen der Nachverdichtungsvorhaben ausreichende naturhaushaltswirksame Flächen auf dem Grundstück herzustellen oder zu erhalten. Hierbei gelten abhängig vom bestehenden Überbauungsgrad folgende Biotopflächenfaktoren (BFF) als Planungskennwerte (Mindestwerte):

- a) Bei einem Überbauungsgrad bis 0,37 beträgt der Ziel-BFF 0,6.
- b) Bei einem Überbauungsgrad von 0,38 – 0,49 beträgt der Ziel-BFF 0,45.
- c) Bei einem Überbauungsgrad ab 0,5 beträgt der Ziel-BFF 0,3.
- d) Bei Wohnungsneubauten auf unbebauten Potenzialflächen beträgt der Ziel-BFF 0,6.

Das Berechnungsverfahren zur Ermittlung des BFF ist entsprechend dem Berliner Verfahren zur Festlegung von grundstücksbezogenen BFF in Landschaftsplänen durchzuführen. Die Anwendung des BFF-Verfahrens hat sich in Berlin grundsätzlich bewährt und ist als Planungskennwert auch außerhalb von Gebieten mit Landschaftsplänen zur grundstücksbezogenen Richtschnur für ökologische Maßnahmen heranzuziehen.

### **Rechtsgrundlagen**

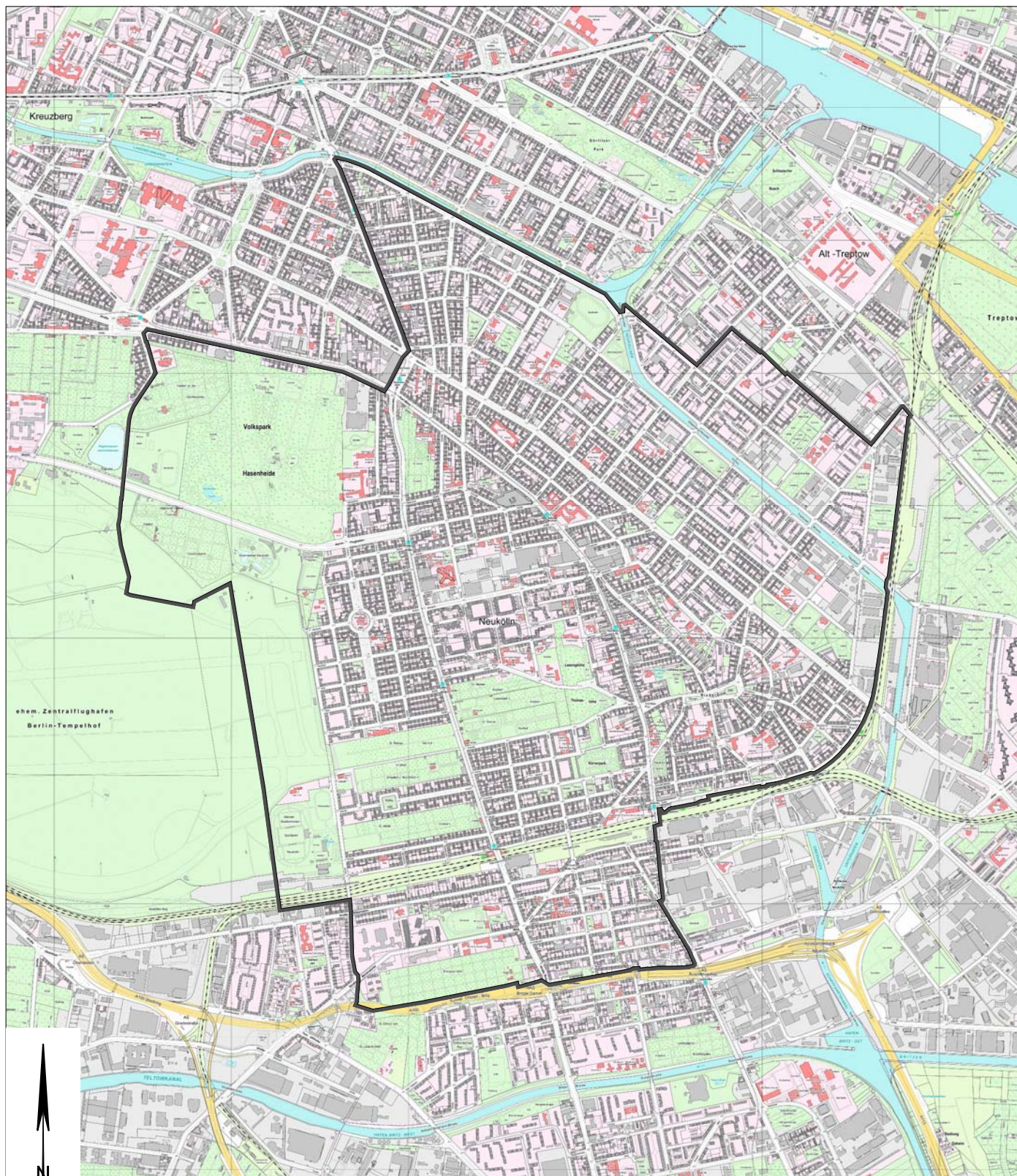
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung** (Bau-NVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Berlin-Neukölln, 18. Februar 2014

Anlage: „Karte zur räumlichen Abgrenzung der Anwendung der Leitlinien“

# Karte zur räumlichen Abgrenzung der Anwendung der Leitlinien



Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Maßstab 1:25000