

**Bezirksamtsvorlage Nr.**

- zur Beschlußfassung -

für die Sitzung am

1. Gegenstand des Antrags: Drucksachen-Nr. XIV-/ der BVV  
(Vorlage zur Beschlußfassung)  
  
Entwurf zum Bebauungsplan XIV-269  
vom 03.11.1992 für das Grundstück  
Hermannstraße 99-102 durchgehend  
Oderstraße 5 (St.Jacobi Kirchhof II)  
im Bezirk Neukölln
2. Berichterstatter : Bezirksstadtrat Manegold
3. Beschlußentwurf : Das Bezirksamt beschließt, die aus  
der Anlage ersichtliche Vorlage  
der Bezirksverordnetenversammlung  
zur Beschlußfassung zu unterbreiten.
4. Begründung und  
Rechtsgrundlagen : Sind der Vorlage an die Bezirksver-  
ordnetenversammlung zu entnehmen.

Berlin-Neukölln, den 1. Juni 1993

Manegold  
Bezirksstadtrat

Bezirksamt Neukölln von Berlin



**Drucksachen**  
der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin  
**XIV. Wahlperiode**

---

**Vorlage**  
**zur Beschlußfassung**

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

---

Beschl. Nr.:

**Betr.:** Bebauungsplan XIV-269 vom 03.11.1992 für das Grundstück Hermannstraße 99-102 durchgehend Oderstraße 5 (St.Jacobi-Kirchhof II) im Bezirk Neukölln

Wir bitten zu beschließen

- a. Dem von der Abt. Bau- und Wohnungswesen -Stadtplanungsamt- aufgestellten Entwurf zum Bebauungsplan XIV-269 vom 03.11.1992 für das Grundstück Hermannstraße 99-102 durchgehend Oderstraße 5 (St.Jacobi-Kirchhof II) im Bezirk Neukölln wird gemäß § 4 Abs.3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 11.12.1987 (GVBl. S.2731) zugestimmt.
- b. Nach Festsetzung des Entwurfs zum Bebauungsplan XIV-269 ist der Bezirksverordnetenversammlung eine Mitteilung zu machen.

Begründung:

A. Planungsgegenstand:

1. Veranlassung des Plans

Die seit langem von der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln gestellte Forderung nach der Sicherung eines Ost-West-Grünzuges (BVV-Beschluß Nr.138 -Drs.XII/239- Verbindung zwischen dem Tempelhofer Feld und dem Neuköllner Schiffahrtskanal) sowie die Anfang 1990 gestellten Bauvoranfragen zur Blockrandschließung mit Wohnbebauung an der Hermannstraße und Oderstraße veranlaßten das Bezirksamt am 08.05.1990, für das Grundstück Hermannstraße 99-102 durchgehend zur Oderstraße 5 (St.Jacobi-Kirchhof II) den Bebauungsplan XIV-269 aufzustellen.

2. Erforderlichkeit des Plans

Das geltende Recht nach Baunutzungsplan von 1960 weist das Grundstück Hermannstraße 99-102/Oderstraße 5 als "Nichtbaugebiet" aus.

Die bisherige Rechtsprechung zum Berliner Planungsrecht geht davon aus, daß die Ausweisung "Nichtbaugebiet" keine qualifizierte verbindliche Planaussage im Sinne des § 173 (3) BBauG ist, und damit die Zulässigkeit von Bauvorhaben i.S. von § 29 BauGB der Prüfung nach § 34 bzw. § 35 BauGB unterliegt. Diese planungsrechtliche Unklarheit soll durch Sicherung der Grünflächen im Bebauungsplan bereinigt und so die bodenrechtliche Situation festgelegt werden, um einer Veränderung vorzubeugen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-269 umfaßt das Grundstück Hermannstraße 99-102 durchgehend zur Oderstraße 5 (St.Jacobi-Kirchhof II) im Bezirk Neukölln.

3.1 Bestand

Das vorgenannte Grundstück befindet sich im Eigentum der Evangelischen Gemeinde St.Jacobi-Luisenstadt, welche das Grundstück hauptsächlich als Friedhof nutzt und sich mit der Verkaufsabsicht trägt, die nicht mehr zu Bestattungszwecken genutzten Flächen ihres Kirchhofes zur Verminderung der Betriebs- und Personalkosten und zur langfristigen Sicherung des Mittelbedarfs für die fortdauernden Bedürfnisse der Kirchengemeinde zu veräußern.

Im März 1990 wurde ein Kaufvertrag mit Rücktrittsrecht bei Nichtbewilligung der Bebaubarkeit über ca. 2 ha des Grundstücks an der Oderstraße abgeschlossen.

Der Kirchhof wurde 1865 von der Kreuzberger St.Jacobi-Gemeinde auf Ackerflächen angelegt und ist damit älter als jegliche Bebauung in diesem Teil Neuköllns.

Aufgrund seiner Größe von rd. 7,45 ha (120 x 620 m) und der Lage im Übergangsbereich zwischen dem offenen Flugfeld Tempelhof und den Sportanlagen an der Oderstraße sowie der angrenzenden dichten Bebauung Neuköllns, stellt der Kirchhof mit seiner über Jahrzehnte gewachsenen Vegetation eine für den Naturhaushalt, das Stadtklima und vor allem für die beschauliche Erholung der in diesem Bereich lebenden Menschen eine wichtige, unersetzbare Freifläche dar.

Die Friedhofsflächen stellen auch dort, wo keine Grabstellen mehr belegt und unterhalten werden, wertvolle Vegetationsflächen und ein offensichtlich genutztes Potential an "informellen", ruhigen Erholungsflächen dar; unterstrichen vor allem durch die alten Alleen. Diese reichen -vermutlich aus Gründen der Flugsicherung- auf den westlich der Hermannstraße gelegenen Friedhöfen heute nur ca. 350-380 m von der Hermannstraße aus in die Fläche; die übrigen 230-250 m sind von weniger umfangreichem Vegetationsbestand geprägt.

### 3.2 Planerische Ausgangssituation

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (ABl.1961, S.742) weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als Nichtbaugebiet aus.

Der Flächennutzungsplan von Berlin -FNP '84- vom 08.04.1984 (ABl.1988, S.917) stellt den Planbereich als Grünfläche -Friedhof- dar. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage/Spielplatz" ist aus der FNP-Darstellung entwickelbar.

Das Landschaftsprogramm für Berlin -LaPro 88- vom 26.04.1988 (ABl.1988, S.1951) führt als Entwicklungsziele und Maßnahmen u.a. an:

- Landschaftsbild: Der Friedhof St.Jacobi gehört zu den landschafts- und siedlungsraumtypischen Freiflächen;
- Naturhaushalt und Umweltschutz: Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Vorranggebiet für den Klimaschutz, klimatisch wirksame Freiräume sind zu erhalten, der Luftaustausch ist zu sichern und Bodenversiegelung ist zu vermeiden;
- Erholung und Freiraumnutzung: Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für ruhige Erholungsformen.

Der überarbeitete Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung BEP Neukölln 1 von 1988/1989 sieht in seinen konzeptionellen Aussagen (Nutzungs-, Gestaltungs- und Maßnahmenkonzept) die Erhaltung und behutsame Öffnung der Friedhofsfläche für ruhige Erholungsformen vor. Der landschaftsplanerische Teil der BEP weist darüber hinaus auf die Funktion der unbebauten Friedhofsfläche in unmittelbarer Nähe zum großen Kaltluftentstehungsgebiet Flughafen Tempelhof als wichtige Frischluftschneise für den ansonsten überdurchschnittlich dicht bebauten Innenstadtbereich Neuköllns hin.

Im Altlastenverdachtsflächenkataster für Neukölln (Stand: 10/1990 und einzelne Nachträge bis 8/1992), welches von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz aufgestellt wurde, ist das Grundstück nicht erfaßt.

B. Planinhalt:

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

- Okt.1989 : BEP wird der Öffentlichkeit vorgestellt, erhebliche Defizite an Grünflächen und Infrastruktureinrichtungen; BEP 1 schlägt Sicherung der Friedhöfe als Grünflächen/Parkanlage vor (wie bereits 1980/81.
- Okt.1989 : erste Anfrage zwecks Wohnbebauung auf 1/4 des St.Jacobi-Kirchhofs, Bezirk verneint wiederholt.
- Dez.1989 : Friedhöfe werden in der "Ressortübergreifenden Steuerungsgruppe" (SenBauWohn IV E 2, SenStadtUm, Bz) behandelt. Einvernehmlich wurde entschieden, daß die Flächen für Wohnungsbau nicht zur Verfügung stünden. Die Bestrebungen, an der Oderstraße Wohnungen zu errichten, halten an.
- März 1990 : Teilgrundstücksveräußerung mit Rücktrittsrecht des Käufers.
- April 1990 : Vorbescheidsantrag für eine Wohnanlage mit 280 WE, Tiefgarage und Kindertagesstätte einer Firma für Immobilienanlagen als Bauträger.
- 08.05.1990 : Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan XIV-269 zur Sicherung der Grünflächen des St.Jacobi-Kirchhofs II aufgrund des FNP, der STEP, des LaPro und der BEP.
- Juni 1990 : Ablehnung des Vorbescheidsantrages auf der Basis des § 35 BauGB.
- Juli 1990 : Antrag Stapl auf Erlaß einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB bei SenBauWohn.
- Juli 1990 : Vorbescheidsantragstellerin reicht Widerspruch gegen den ergangenen Vorbescheid ein. Vorgang geht zur Prüfung an SenBauWohn.
- Okt.1990 : Nach Auffassung von SenBauWohn Abt.II ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB und nicht nach § 35 BauGB zu beurteilen. Daher wurde der Widerspruch im Ergebnis zurückgewiesen. Jedoch stünde einer positiven Beurteilung eines anderen Bauvorhabens, das sich nach der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt, und das die weiteren Bestimmungen des § 34 BauGB einhält, nichts im Wege. Ein Gutachten der Abt.IV soll die Stellung der Baukörper im Zusammenhang mit den Forderungen des Bezirks (Grünplanung/Durchlüftung/Durchwegung) klären.
- Nov.1990 : Das von SenBauWohn Abt.IV E beauftragte Gutachten der Verfasser PUB (Planungsgruppe Urbane Baukunst) liegt vor; wird vom Bezirk abgelehnt.
- Mai 1991 : Urteil des Verwaltungsgerichts.  
Das Bezirksamt legt gegen das Urteil Berufung ein. Die Antragstellerin beantragt den Erlaß einer einstweiligen Anordnung für einen positiven Baubescheid. OVG weist den Antrag zurück (keine Lückenschließung nach § 34 BauGB).

Der Erlaß einer Veränderungssperre gemäß § 14 (1) BauGB für das genannte Grundstück wurde von SenBauWohn abgelehnt.

Zwischen dem Erwerber des Teilgrundstücks und dem Bezirksamt ist z.Z. ein Verwaltungsstreitverfahren anhängig.

Analog zum Bebauungsplan XIV-269 wurde mit gleichem Geltungsbereich die Aufstellung des Landschaftsplanes XIV-L-4 am 09.10.1990 vom Bezirksamt beschlossen. Er soll die Art und Weise der erforderlichen Grünordnungs- sowie Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen der im Bebauungsplan enthaltenen Grünflächen festsetzen. Am 28.05.1991 wurde gemäß § 12 NatSchGBln ein Veränderungsverbot erlassen.

## 2. Intention des Planes

Aus städtebaulichen und stadtplanerischen Gründen und der hohen ökologischen und klimatologischen Wertigkeit wird die Sicherung des Grundstücks als Grünfläche auch in Teilbereichen für erforderlich gehalten.

Der mit öffentlichen Grünflächen mangelhaft ausgestattete Mittelbereich Neuköllns soll entlastet und die Bereichsentwicklungsplanung teilweise realisiert werden.

## 3. Abwägung, Begründung der Festsetzungen

In Anbetracht des Mangels an Wohnraum in Berlin ist die Suche nach Lösungsmöglichkeiten und der Aktivierung von Flächen für Wohnungsbau verständlich, muß jedoch unter Berücksichtigung wichtiger anderer Gesichtspunkte beurteilt werden. Der Wohnungsbedarf führt in Zukunft auch in der Altstadt Neuköllns zu weiterer Verdichtung, die durch Ausnutzung aller Baulücken und Restflächen sowie durch Dachausbau entsteht.

Im Altstadtbereich Neuköllns sind die Zielkonflikte zwischen Wohnen, Freizeit, Arbeit und Umweltschutz unmittelbarer als in anderen Stadtteilen.

Die Sicherung des Ost-West-Grünzuges ist seit langem Bestandteil der Planung Neuköllns, er zieht sich vom Tempelhofer Flugfeld über die Friedhöfe, über Karl-Marx-Straße und Richardplatz in Richtung Sonnenallee und Ederstraße bis zum Neuköllner Schiffahrtskanal.

Eine Bebauung der westlichen Fläche des St.Jacobi-Kirchhofs mit 300 WE würde die defizitäre Situation in zweierlei Hinsicht verschärfen: Zum einen gehen zunächst einmal vorhandene Grün- und Freiflächen aus dem Bestand verloren, zum anderen wird durch die zusätzlichen Bewohner (bei ~ 300 familiengerechten WE kann von 700-800 Bewohnern ausgegangen werden) die Versorgung -bezogen auf die Richtwerte pro Einwohner und den ohnehin bestehenden Mangel an Freiflächen- verschlechtert.

Daraus ergibt sich, daß im Falle des St.Jacobi-Kirchhofs die Belange des vorhandenen Stadtraums der Altstadt Neuköllns höher zu bewerten sind als bei sonstigen Beurteilungen.

Den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche festzusetzen begründet sich aus der Bedeutung der Freifläche des Kirchhofs auf den Naturhaushalt, die Biotopvernetzung, die Klimafunktion, das gesunde Wohnumfeld und auf das geprägte Landschaftsbild.

### 3.1 Begründung zu einzelnen Festsetzungen

#### Grünfläche -öffentlicher Friedhof-:

Dreiviertel der gesamten Freifläche soll im Bestand gesichert und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Friedhof festgesetzt werden.

#### Festsetzungen innerhalb der Grünfläche -öffentlicher Friedhof-:

- An der Hermannstraße wird eine Fläche (A) innerhalb des Friedhofs für bauliche Anlagen der Friedhofsverwaltung und für friedhofstypisches Gewerbe (Steinmetz, Blumenhandel) festgelegt. Als Nutzungsmaß wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 -bezogen auf die ausgewiesene Fläche A- und eine eingeschossige Bauweise festgelegt. Die Fläche A ist in voller Tiefe überbaubar (PEB 1).
- Die vorhandene historische Kapelle soll als Bestand des Friedhofs an gleichem Standort gesichert werden. Der Bau erhält eine Baukörperausweisung und eine zulässige Traufhöhe (TH) von 58,0 m über NN.

Eine Unterschutzstellung der Kapelle zusammen mit der erhaltenen historischen Einfriedung des Kirchhofs gemäß § 2 (2) des Denkmalschutzgesetzes von Berlin wäre wünschenswert.

#### Grünfläche -öffentlicher Spielplatz, öffentliche Naturnahe Parkanlage und öffentliche Parkanlage-:

Der aufgrund des geringen Bedarfs an Beisetzungsflächen ungenutzte Teil des Kirchhofs an der Oderstraße soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die Ausweisung als öffentliche Grünfläche ist aus den unter Abschnitt 3. genannten Gründen notwendig.

Die öffentliche Grünfläche wird nach den Bedürfnissen des Bestandes und der Neuentwicklung in 3 Teilbereiche unterschiedlicher Zweckbestimmungen festgelegt:

- öffentliche Naturnahe Parkanlage
- öffentliche Parkanlage
- öffentlicher Spielplatz

Die Naturnahe Parkanlage soll den ruhigen Charakter des Ortes mit seinen wildwachsenden Pflanzen und Tierbeständen bewahren. Sie umfaßt die vorhandenen Wiesenbereiche und den Hain.

Die Parkanlage wird nördlich des vorhandenen Fußwegs an der Oderstraße ausgewiesen. Hier wird eine Unterversorgung des Mittelbereich Neuköllns von rd. 125 ha an öffentlichen Grünflächen zum Teil verringert.



Südlich des vorhandenen Weges ist eine Spielplatzanlage ausgewiesen. Die Unterversorgung an öffentlichen Kinderspielplätzen für die benachbarten Wohnviertel liegt zwischen 75% und 100%. Der Spielplatz mit einer Bruttofläche von 3.000 m<sup>2</sup> soll Kindern aller Altersgruppen zur Verfügung stehen und die mangelhafte Versorgung verbessern.

Festsetzung innerhalb der öffentlichen Parkanlagen:

Der Hauptweg des bisherigen Friedhofs innerhalb der geplanten Parkanlage wird als Fläche B in einer Breite von 3,0 m mit einem Fahrrecht zugunsten von zuständigen Rettungsdiensten und des Betriebs- und Wirtschaftsverkehrs der Friedhofsverwaltung belastet (PEB 2).

3.2 Hinweise und Bedenken im Rahmen der Beteiligung der TöB sowie Ergebnis der Abwägung

- |          |   |
|----------|---|
| Hinweise | 1. PolPräs -Dez. Straßenverkehr-                  |
|          | 2. FW   |
|          | 3. SenJugFam -Abt.III C-                          |
|          | 4. SenStadtUm -Abt.VII B-                         |
|          | 5. Abt.GesUm -UmA- und Abt.FinPersSport-Grund-    |
| -        | 6. Ev.Kirche in Berlin-Brandenburg -Konsistorium- |

Bedenken

Zu 1.)

Das Dezernat Straßenverkehr des PolPräs weist darauf hin, daß der Zugang zum Spielplatz aus Sicherheitsgründen nicht direkt von der Oderstraße, sondern vom Weg der Parkanlage angelegt werden sollte.

Der Zugang zum Spielplatz ist bei der Projektierung von der Parkanlage her vorgesehen.

Zu 2.)

Die Berliner Feuerwehr hält es für wünschenswert, daß Rettungsfahrzeuge über das Grundstück, d.h. von der Hermannstraße bis zur Oderstraße fahren können.

Der vorhandene Hauptweg wird innerhalb der geplanten Parkanlage in einer Breite von 3,0 m mit einem Fahrrecht belastet (s. Abschnitt B. 3.1).

Zu 3.)

SenJugFam regt an, die geplante Spielplatzfläche von 2.400 m<sup>2</sup> auf 3.000 m<sup>2</sup> zu erweitern, um das bestehende Defizit des Versorgungsbereiches zu reduzieren und dem Kinderspielplatzgesetz sowie den STEP-Kriterien gerecht zu werden.

Zu 4.)

SenStadtUm fordert ebenfalls, daß der Richtwert von 3.000 m<sup>2</sup> für den geplanten allgemeinen Spielplatz eingehalten wird.

Die Größe der Spielplatzfläche wurde im Bebauungsplan auf 3.000 m<sup>2</sup> erweitert (s. Abschnitt B. 3.1).

Nach dem Kinderspielplatzgesetz und den STEP-Kriterien ist für einen allgemeinen Spielplatz für alle Altersgruppen eine Nettofläche von mindestens 2.000 m<sup>2</sup> und eine Bruttofläche von 3.000 m<sup>2</sup> auszuweisen.

Ferner weist SenStadtUm darauf hin, daß der südliche Teil der Begrenzungsmauer an der Hermannstraße sowie das Eingangsportal, die Kapelle und die Begräbnisplatten an der südlichen Begrenzungsmauer und das Toilettenhäuschen an der nördlichen Begrenzungsmauer des Kirchhofs denkmalwert und die Unterschutzstellung mit Priorität versehen sind. Eine Überprüfung der Denkmalwürdigkeit des gesamten Kirchhofs steht an.

Sollten die vorgenannten denkmalwerten Bauwerke des Kirchhofs vor Festsetzung des Bebauungsplanes unter Denkmalschutz gestellt worden sein, werden sie als Baudenkmale im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Zu 5.)

Das Grundstücks- sowie das Umweltamt haben keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht im Geltungsbereich des B-Planes. Das Umweltamt hält aus Gründen der Gesundheitsvorsorge im Sinne des § 3 Abs.1 BauOBl für den geplanten Spielplatz nach Abschluß der Spielplatzprojektierung Untersuchungen der obersten Bodenschicht auf Schwermetallteile und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe auf den Flächen, die nicht begrünt werden, und auf denen kein Bodenaustausch stattfindet, für notwendig. Die Stoffe könnten sich durch Emissionen aus dem Straßenverkehr und durch den Hausbrand in der oberen Bodenschicht angereichert haben.

Zu 6.)

Die Bedenken der Ev.Kirche in Berlin-Brandenburg zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs richten sich gegen die bisherige Größe der Teilgrundstücksfläche für die geplante öffentliche Grünfläche -Naturnahe Parkanlage, Parkanlage und Spielplatz- und gegen die öffentliche Durchwegung über den Friedhof. Die Kirche verweist hierzu auf den Eingriff in die Nutzung des Kirchhofs, der nicht mit der Verfassungsgarantie des Artikel 140 des Grundgesetzes in Verbindung mit Artikel 138 Abs.2 der Weimarer Reichsverfassung im Einklang steht, und der einer Säkularisierung gleichkommt.

Abwägung:

Bei der Planaufstellung von Bebauungsplan und Landschaftsplan fand zwischen Stapl und NGA ein Abstimmungsprozeß statt.

Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellten zwei Varianten (A+B) der Abgrenzung der Zweckbestimmungen -Parkanlage und Friedhof- wurden aufgrund der Einbeziehung der Querallee des Friedhofs verändert, d.h. die Fläche der Parkanlage wurde auf ca. 31.000 m<sup>2</sup> erweitert.

Der Bebauungsplan wurde entsprechend der Ziele der Landschaftsplanung geändert und stimmte in der Aufteilung und Zweckbestimmung der Flächen mit dem Landschaftsplan überein.

Diese Flächenaufteilung wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgestellt, da sowohl von seiten der Kirchengemeinde als auch der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen darauf hingewiesen wurde, daß die für eine Umnutzung verfügbare Fläche größer sei als die zum Verkauf stehende Fläche. In einem von SenBauWohn beauftragten Gutachten werden Entwicklungsmöglichkeiten für den westlichen Teil des Kirchhofs aufgezeigt, die alle neben der Errichtung von Wohnungen die Schaffung einer Parkanlage von 1,9 bis 2,4 ha Größe vorsehen, die sich bis ca. 220 m tief von der Oderstraße aus in das Grundstück erstreckt. Diese Breite entsprach ungefähr der bisher geplanten Fläche für Parkanlage, Naturnahe Parkanlage und Spielplatz.

Da im Bereich der bisher geplanten Naturnahen Parkanlage (ca. 10.000 m<sup>2</sup> des Friedhofs) noch vier Grabstellen existieren, bei denen die Ruhefristen noch bis 1997, 1998, 2001 bzw. 2006 bestehen, und die St.Jacobi-Luisenstadt-Gemeinde keine konkrete Aufgabeabsicht geäußert hat, ist eine andersartige Überplanung der bestehenden Friedhofsfläche nicht möglich.

Die Belange der Kirche haben Vorrang, d.h., bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere u.a. die von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge zu berücksichtigen (siehe § 1 Abs.5 Nr.6 BauGB).

Voraussetzung für die Umwidmung sowie für den Erwerb der Friedhofsfläche ist die Schließung und Umwidmung gemäß § 4 Kirchhofgesetz und gemäß § 1 Abs.2 Gesetz über nichtlandeseigene Friedhöfe.

Die Realisierung der erweiterten Naturnahen Parkanlage und die öffentliche Anbindung der Wegeverbindung zur Warthestraße und Emser Straße wird vom Bezirk weiterverfolgt. Voraussetzung ist das Einverständnis der Kirche, die Umbettung bzw. der Ablauf der Ruhefristen der Gräber sowie die vorgenannte Entwidmung des Friedhofs.

Die bestehende rechtliche Situation verbietet sowohl eine Bedarfsprüfung als auch eine Planung für diesen Teil der Grundstücksfläche.

Durch den Abschluß eines Kaufvertrages mit einem Bauträger hat der Gemeinderat der St.Jacobi-Kirchengemeinde nach außen erkennbar die Absicht kundgetan, den Friedhof auf einer Teilfläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup> zu schließen und einer anderen Nutzung zuzuführen. Diese Nutzung wird, wenn auch um ~ 10.000 m<sup>2</sup> reduziert, im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Abschnitt B. 4.).

Die Kirche ist eine öffentlich-rechtliche Institution, und der Kirchhof ist eine zu Kultuszwecken bestimmte öffentliche Anstalt. Im Bebauungsplan wird daher die kircheneigene Grünfläche/Friedhof als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Friedhof festgesetzt.

Der Hauptweg des Friedhofs wird nicht mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet, da die Ev.Kirche dem widerspricht. Der öffentliche Friedhof ist im Rahmen der Friedhofsordnung für die Allgemeinheit zugänglich, jedoch nur von der Hermannstraße aus.

Die sich durch das Ergebnis der Abwägung und der Beteiligung der TöB ergebenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden bei der Offenlegung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

### 3.3 Abwägung der während der öffentlichen Auslegung geäußerten Bedenken

Industrie- und Handelskammer zu Berlin:

Die IHK hat gegen die geplante Festsetzung der Nutzungsart für die Grundstücksteilfläche an der Oderstraße Bedenken vorgebracht. Nach Ansicht der IHK sollte hier eine Bebauung zugelassen, d.h. allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Ein Anbau an die freistehende Brandwand des Hauses Emser Straße 71-72 würde die unbefriedigende bauliche Situation verbessern und den dringenden Wohnraumbedarf in Berlin wenigstens teilweise berücksichtigen.

Die Belange des Wohnraumbedarfs sollten, da dieser Bereich bereits als Baugebiet erschlossen ist, bei der Abwägung der Interessen stärkere Bedeutung finden.

Abwägung:

Das große öffentliche Interesse an der Realisierung von Wohnungsbauvorhaben ist ein öffentlicher Belang, der von der beabsichtigten Planung gerade dadurch berührt wird, daß er in dem Planbereich nicht vorgesehen ist. Die von der IHK vorgetragenen Bedenken gehören daher zum Abwägungsmaterial, das vom Plangeber zu gewichten und zu bewerten ist.

Bei der Gewichtung des Abwägungsmaterials kommt aber gerade die planerische Gestaltungsfreiheit des Plangebers zur Geltung. Von daher bestimmt der Plangeber (die Gemeinde), welches Gewicht einzelnen Belangen in der konkreten Situation zukommt. Der Plangeber darf seine Gestaltungsfreiheit selbstverständlich nicht mißbrauchen oder deren Grenzen überschreiten oder eine Abwägung überhaupt unterlassen. Aber die Grenzen der Gestaltungsfreiheit sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch nur dann überschritten, "wo einer der beteiligten Belange in geradezu unvertretbarer Weise zu kurz kommt, wo er und sein Gewicht einfach verkannt werden, wo das Verhältnis zwischen ihm und dem Planinhalt auch bei Berücksichtigung der planerischen Gestaltungsfreiheit nicht mehr aufgeht". Auch wenn der Bedarf an Wohnraum nicht hoch genug bewertet werden kann, gehört auch der Bedarf an Grünflächen gerade im dichtbesiedelten Norden Neuköllns zu den öffentlichen Belangen, die zur Erhaltung von einigermaßen gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen der dort ansässigen Bewohner ebenfalls hoch zu bewerten ist. Es ist auch nicht erkennbar, warum dem dringenden Wohnbedarf gerade in diesem Planbereich Rechnung getragen werden soll, zumal es sich hier auch nicht um die typische Baulücke handelt, sondern um eine Fläche, die schon immer von Bebauung frei war. Es ist bekannt, daß der Wohnungsbau im gesamten Stadtgebiet verstärkt betrieben wird.

Die Abwägung ist erfolgt (siehe Abschnitt B. 3.).

Sonstige Bedenken erfolgten nicht, die Resonanz der erschienenen (19) Bürger war positiv.

### 3.4 Ergebnis

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden, wie zur öffentlichen Auslegung vorgestellt, beibehalten.

Auch ohne einen begründeten Altlastenverdacht ist es aus Gründen der Gesundheitsvorsorge im Sinne des § 3 Abs.1 BauOBln erforderlich, die nichtbegrünten Flächen des Spielplatzes auf Schwermetallanteile und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe im Bereich der obersten Bodenschicht zu untersuchen bzw. einen Bodenaustausch vorzunehmen. Bei der Errichtung von Spielflächen (Sandspielplatz, Wege, vegetationsfreies Umfeld des Spielplatzes) wird vom Naturschutz- und Gründflächenamt regelmäßig ein Bodenaustausch vorgenommen.

### 4. Wesentlicher Inhalt

Der Bebauungsplan XIV-269 soll für den gesamten Geltungsbereich (einer Fläche von ca. 7,5 ha) öffentliche Grünfläche festsetzen.

Der westliche Teil (ca. 19.400 m<sup>2</sup> = 1/4 der Fläche) soll als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen

- öffentliche Parkanlage (ca. 2.200 m<sup>2</sup>)
- öffentliche Naturnahe Parkanlage (ca. 14.200 m<sup>2</sup>)
- öffentlicher Spielplatz (ca. 3.000 m<sup>2</sup>)

und der verbleibende östliche Teil des Grundstücks als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Friedhof festgesetzt werden.

Die förmlich festgestellten (f.f.) Baufluchtlinien an der Hermann- und Oderstraße sind aufzuheben.

### C. Planerischen Auswirkungen

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes orientieren sich am vorhandenen Bestand (Grünfläche) und sollen diesen sichern, so daß negative Auswirkungen auf persönliche Bedürfnisse der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen und auf die Umwelt, das Landschaftsbild und die klimatischen Verhältnisse nicht gegeben sind.

Die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes hat vor allem positive Auswirkungen auf

- die Wohnverhältnisse in der Umgebung
- die Umwelt
- den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Ferner ergeben sich durch die Erwerbsabsichten des Landes Berlin von der Grundstücksteilfläche des Kirchhofs Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung.

### Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse in der Umgebung

Die Sicherung des Freiflächenbestandes ist als positiv zu bewerten, da im Mittelbereich Neuköllns Defizite in der Grün- und Freiflächenversorgung bestehen. Der Erhalt der vorhandenen Grünflächen als wohnungsnahes Angebot, welches ohne Aufwand erreichbar ist, ist insbesondere bei Betrachtung der Neuköllner Sozialstruktur (überdurchschnittlich viele Einwohner mit sehr geringem Einkommen, Senioren, Sozialempfänger) von hoher Bedeutung.

Vollzogene und sich noch vollziehende Verdichtungen durch Baulückenschließung und Dachraumausbauten machen die zunehmende Unterversorgung deutlich.

Wohnfolgeeinrichtungen aller Art können nicht nachgewiesen werden, da Grund und Boden fehlen.

Es ist anzunehmen, daß vor allem Bewohner des angrenzenden Quartiers "Schillerpromenade" das Angebot ruhiger Freiflächen schätzen und in Anspruch nehmen, da schon jetzt ein Mangel an Grünanlagen und Spielplätzen sowie Rückzugsräume für Tiere bestehen.

Wünschenswert ist die behutsame Öffnung der Friedhofsfläche (tagsüber) zwischen der Hermannstraße und der geplanten Parkanlage an der Oderstraße für die Bewohner dieses Bereichs, um eine optimale Anbindung zu schaffen.

Die Friedhofsflächen an der Hermannstraße sind bisher nur von dort zugänglich.

### Auswirkungen auf die Umwelt

#### Bodenschutz, Grundwasser:

Die BEP 1 empfiehlt grundsätzlich dringend, in den dicht bebauten Innenstadtquartieren (Schillerpromenade, Thomashöhe/Körnerpark, Flughafenstraße usw.) Flächen zu entsiegeln, wo immer dies möglich ist. Bezogen auf bestehende Verdunstungs-, Versickerungs- und Vegetationsflächen (um solche handelt es sich bei den Friedhofsflächen) ist die Sicherung der Flächen wichtig, da weiteren Versiegelungen entgegengewirkt wird.

#### Klima:

Die Innenstadt Neuköllns weist bei allen Wetterlagen stärkste klimatische Belastungen auf; ein weiterer belastender Faktor ist der Luftstau in der "Tal-Lage" (östliche Moränenkante; verläuft ungefähr in Höhe des Straßenzuges Isar-, Morus-, Selkestraße). Die Grundbelastung durch Hausbrand, Verkehr und Gewerbe liegt deutlich über dem Berliner Durchschnitt.

Die Friedhöfe beiderseits der Hermannstraße sind in diesem Zusammenhang als Kaltluftentstehungsgebiete und als Austauschbahnen zwischen dem Flughafengelände (=Kaltluftentstehung) und den im Regelfall stark erwärmten Wohnquartieren zu sehen.

Die Frischluftschneise in der westöstlichen Richtung muß von jeglicher Bebauung freigehalten sein. Die Sicherung der Freiflächen stellt für die klimatische Funktion einen wesentlichen Faktor dar (klimatologische Stellungnahme von Prof.Dr.Horbert, TU Berlin, vom 25.10.1990).

### Auswirkungen auf den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

Der Erhalt und die Förderung der über Jahrzehnte gewachsenen wertvollen Vegetationsstruktur mit den damit verbundenen Ansiedlungen verschiedener Tierarten hat in hohem Maße Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Der hierfür aufgestellte Landschaftsplan sieht die Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Biotop- und Artenschutz vor.

### Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Die als öffentliche Grünfläche vorgesehene ca. 19.400 m<sup>2</sup> große Teilgrundstücksfläche des St.Jacobi-Kirchhofs muß für die Realisierung der Planung vom Land Berlin freihändig erworben werden.

Der Erwerb wurde am 04.12.1990 (Vorlage-Nr.416/90) vom Bezirksamt beschlossen und bei der Senatsverwaltung für Finanzen beantragt.

Der Wert des Teilgrundstücks ist in seiner Nutzungsartbewertung als Nichtbauland einzustufen.

Sowie der Bebauungsplan im Verfahren die Planreife erreicht hat, soll die Baumaßnahme für die öffentliche Grünfläche in die Investitionsplanung aufgenommen werden. Die Grünanlage ist im Sinne des § 127 Abs.2 Satz 4 BauGB eine Erschließungsanlage und somit erschließungsbeitragsfähig.

### D. Verfahren

Der Bebauungsplan XIV-269 wurde am 08.05.1990 durch BA-Beschluß (Vorlage-Nr.203/90) aufgestellt.

Der Beschluß wurde am 08.06.1990 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 942 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 29.08.1991 bis einschließlich 25.09.1991 im Vor-Ort-Büro der Stadterneuerung Neukölln, Schillerpromenade 10, W-1000 Berlin 44 in zeitgleicher Beteiligung der Bürger am Landschaftsplanentwurf XIV-L-4.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde vom Bezirksamt am 29.10.1991 (Vorlage-Nr.40/91) beschlossen, in dem die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs -öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Naturnahe Parkanlage / Parkanlage / Spielplatz sowie öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof- im Verfahren weitergeführt wurden (s. Abschnitt B. 3.2 Punkt Abwägung:).

Die Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 23.04.1992 mit einer Antwortfrist bis zum 12.06.1992 beteiligt.

Das Ergebnis der Beteiligung der TöB wurde bei der weiteren Planung berücksichtigt (siehe Abschnitt B. 3.1, Begründung einzelner Festsetzungen und Abschnitt B. 3.2, Hinweise und Bedenken im Rahmen der Beteiligung der TöB sowie Ergebnis der Abwägung).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs.2 BauGB fand in der Zeit vom 23.11.1992 bis einschließlich 23.12.1992 statt. Insgesamt haben 23 Bürger bzw. Träger öffentlicher Belange während dieser Zeit den Bebauungsplanentwurf eingesehen. Es wurden von einem Träger öffentlicher Belange Bedenken gegen die Festsetzung eines Grundstücksteils als öffentliche Grünfläche -Parkanlage- erhoben.

Abwägung und Berücksichtigung dieser Bedenken siehe unter Abschnitt B. 3.3 (Abwägung der während der öffentlichen Auslegung geäußerten Bedenken).

E. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253/GVBl.1987 S.201), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132/GVBl. S.494), Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnahmenG) vom 17.05.1990 (BGBl.I S.926/GVBl.1990 S.1209), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889), jeweils geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 11.12.1987 (GVBl. S.2731), geändert durch Gesetz vom 26.01.1993 (GVBl. S.40), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz -NatSchGBln-) vom 30.01.1979 (GVBl. S.183), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1992 (GVBl. S.234).

Berlin-Neukölln, den 1. Juni 1993

M e y  
Bezirksbürgermeister

M a n e g o l d  
Bezirksstadtrat

Der Ausschuß für Hochbau und Bebauungspläne hat in seiner Sitzung am der Vorlage zugestimmt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Bebauungsplan gemäß § 4 Abs.3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches am zugestimmt.