

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung  
Fachbereich Stadtplanung  
Stapl b4-6144/XIV-185da-1/I-08

## **Begründung**

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum Bebauungsplan XIV-185da-1**  
(„Gewerbezentrum Juliushof“)

für das Gelände zwischen Juliusstraße, Karl-Marx-Straße, Buschkrugallee,  
Bundesautobahn A 100, Rungiusstraße sowie der westlichen Grenze des  
Grundstücks Juliusstraße 59

im Bezirk Neukölln, Ortsteile Neukölln und Britz

# 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

## 1.1 Veranlassung der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-185da-1

Mit dem Beschluss vom 15. Januar 2008 (BA-Vorlage Nr. 06/08, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 6 vom 08.02.2008, S. 273) hatte das Bezirksamt zum vierten Mal die Sanierungsziele für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Neukölln-Wederstraße fortgeführt bzw. neu formuliert. Damit folgte es den dynamischen Entwicklungen, denen das ehemalige Sanierungsgebiet seit seiner Festlegung gemäß § 142 Abs. 3 des BauGB durch den Senatsbeschluss Nr. 6328/95 am 26. Oktober 1995 (11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 25.10.1995, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 64 vom 09.11.1995) unterworfen war.

Für alle Grundstücke im ehemaligen Sanierungsgebiet wurden hierdurch die Sanierungsziele konkretisiert und verdeutlicht. Gegenüber dem Rahmenplan von 2004 wurden hierbei u. a. folgende Änderungen in schriftlicher Form beschlossen:

- Auf allen Grundstücken im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Wederstraße, die den Gebietskategorien Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen sind, sind **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 / § 6 Abs. 2 Nr. 5 / § 8 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie **Versammlungsstätten**<sup>1</sup> (gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 7a BauOBln) nur ausnahmsweise zulässig.

Auf Grund einer Beanstandung im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde der vorgesehene Ausschluss von Versammlungsstätten nicht weiter verfolgt und ist somit nicht Bestandteil der textlichen Festsetzung. Bei Versammlungsstätten handelt es sich weder um eine bestimmte Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, noch um eine bestimmte Art der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO – mit letzteren sind gemäß Urteilen und Beschlüssen des Bundesverwaltungsgerichts von 1987 und 1996 Unterfälle bzw. Unterarten von Nutzungen gemeint. Es handelt sich vielmehr um Sonderbauten (Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung) gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 7 BauOBln. Diese Sonderbauten sind – baurechtlich – in verschiedenen Nutzungen nach bauordnungsrechtlichen Kriterien zulässig und kein Nutzungstyp im Sinne der planungsrechtlichen Vorschriften bzw. insbesondere der BauNVO.

Die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist abhängig von einer Prüfung der Auswirkungen der geplanten Nutzung in Hinblick auf ihre Verträglichkeit bzw. Konfliktfreiheit auf dem Grundstück selbst sowie in dessen Umgebung. Dies gilt insbesondere für Einrichtungen mit hoher Besucherfrequenz.

---

<sup>1</sup> Versammlungsstätten sind Sonderbauten mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben. Die Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, (...) dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden (§ 3 Abs. 1 BauOBln). An Sonderbauten können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Abs. 1 besondere Anforderungen gestellt werden (vgl. § 52 Abs. 1 BauOBln).

## 1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung des Bebauungsplans XIV-185da-1

Die im ehemaligen Sanierungsgebiet Wederstraße vorhandenen städtebaulichen Missstände sind zu einem überwiegenden Teil aus dem ungeordneten oder über lange Zeit gewachsenen Nebeneinander verschiedener Nutzungsarten entstanden. Hieraus ergaben sich neben den städtebaulichen Sanierungserfordernissen vor allem auch erhebliche Nutzungskonflikte, z.B. zwischen Wohnen und Gewerbe oder Verkehr. Wesentliches Sanierungsziel war daher die Beseitigung von Nutzungskonflikten zwischen den unterschiedlichen Nutzungen im Gebiet. Zur Erreichung dieses Ziels sind in den zurückliegenden Jahren diverse Verlagerungen von Gewerbebetrieben erfolgt und Maßnahmen zur verkehrlichen Steuerung und Beruhigung realisiert worden.

Neben störenden Gewerbebetrieben sind auch Einrichtungen mit hoher Besucherfrequenz, wie z. B. Anlagen für kirchliche Zwecke geeignet, die gleichberechtigte Existenz verschiedener Nutzungen aus dem Gleichgewicht zu bringen. Die Straßen und Grundstücke innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebiets sind nicht ausreichend dimensioniert, um Anlagen mit starkem Publikumsverkehr ohne Belästigung der Nachbargrundstücke aufnehmen zu können.

Die Zulassung von derartigen Einrichtungen bedarf somit zur Gewährleistung der Einhaltung der Sanierungsziele der jeweiligen Einzelfallprüfung hinsichtlich ihres Störpotenzials. Dieses Prüferfordernis gilt grundsätzlich auf allen Grundstücken innerhalb des Gebiets, um die Einhaltung der Sanierungsziele flächendeckend zu gewährleisten.

Die zum Stichtag der Beschlussfassung (im vorliegenden Fall der 15.01.2008, Datum des BA-Beschlusses Nr. 06/08) vorhandenen, sanierungsrechtlich genehmigten Einrichtungen sind von der Konkretisierung des oben beschriebenen Sanierungsziels nicht betroffen.

Um die o.g. Einrichtungen planungsrechtlich ausschließen zu können, ist die Schaffung neuen Planungsrechts mittels der nachstehenden textlichen Festsetzungen notwendig:

„Der Bebauungsplan XIV-185da vom 01.09.2005, veröffentlicht im GVBl. am 30.09.2005 auf Seite 485, wird um folgende textlichen Festsetzungen ergänzt:

8. In den Mischgebieten sind **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** nur ausnahmsweise zulässig.
9. In den Gewerbegebieten sind **Anlagen für sportliche Zwecke** nur ausnahmsweise zulässig.“

Diese textlichen Festsetzungen basieren auf dem § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung.

## 2. Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im Sanierungsgebiet Wederstraße, ca. 0,5 Kilometer südlich des S-Bahnrings in den Ortsteilen Neukölln und Britz. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2,6 Hektar liegt im Nordosten des Sanierungsgebiets Wederstraße und wird von folgenden Straßen begrenzt:

- im Norden von der Juliusstraße,
- im Osten von der Karl-Marx-Straße und der Buschkrugallee,
- im Süden von der Bundesautobahn A 100 und
- im Westen von der Rungiusstraße bzw. deren gedachter Verlängerung.

Das Gebiet umfasst die statistischen Blöcke 8 im Ortsteil Britz und 314 im Ortsteil Neukölln.

## 3. Grundstückssituation, Eigentumsverhältnisse, Nutzung

Das Eigentum der Grund- und Flurstücke teilt sich folgendermaßen auf:

- in Privateigentum befinden sich die Grundstücke:  
Juliusstraße 59, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71/Karl-Marx-Straße 278, Buschkrugallee 2, 4, 6, 8, Wederstraße 6/8. 10, Juliushof 1-13 sowie Rungiusstraße 1 und 3
- im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlin befindet sich das Grundstück:  
Karl-Marx-Straße 282
- im Eigentum des Landes Berlin (SILB) befindet sich das Grundstück:  
Juliusstraße 67-68

Laut Katasterauskunft werden alle Grundstücke unter der Nutzung „Gebäude- und Freifläche“ geführt.

## 4. Planerische Ausgangssituation

### 4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) ist für die Fläche im Plangebiet folgendes dargestellt:

- für die Grundstücke Juliusstraße 59 und 60 sowie Rungiusstraße 1 und 3  
Wohnbaufläche W 1 (GFZ über 1,5),
- für die übrigen Grund- und Flurstücke des Geltungsbereiches  
gemischte Baufläche M 2,
- für die Buschkrugallee  
übergeordnete Hauptverkehrsstraße.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

entwickelbar, da die geplanten Baugebiete den Darstellungen entsprechen bzw. kleiner als drei Hektar sind.

#### 4.2 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Der nördliche Teil des Plangebiets - im Ortsteil Neukölln gelegen - wird von der BEP 1 (Arbeitsbericht - Fortschreibung Januar 2002) abgedeckt.

Die Grundstücke Juliusstraße 59, 60, 63-66, 69-71 und Karl-Marx-Straße 278 werden als Wohngebiet W1, das Grundstück Juliusstraße 67-68 (Ordnungsamt) als Standort für öffentliche Verwaltung dargestellt.

Die Grundstücke Juliusstraße 61 und Karl-Marx-Straße 282 und die dazwischen liegenden Grundstücksteile sind als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Der Straßenzug Karl-Marx-Straße/Buschkrugallee ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der südliche Teil des Plangebiets - im Ortsteil Britz gelegen - wird von der BEP Neukölln 2 und 3 (Stand Entwurf 12/86) abgedeckt. Sie stellt für den Bereich in der Alternative A 2 (Verlängerung BAB A 100) folgendes dar:

- Mischgebiet gemäß BauNVO mit einer Konzentration von Läden am Blockrand entlang der Buschkrugallee, GFZ kleiner oder gleich 1,5,
- Gewerbegebiet gemäß BauNVO für die übrigen Flächen im Geltungsbereich, GFZ kleiner oder gleich 1,5.

#### 4.3 Bebauungsplan XIV-185da

Der Bebauungsplan XIV-185da setzt gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung Mischgebiete (MI) und Gewerbegebiete (GE) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt in der Regel 1,2, maximal 1,7, bei höchstens 5 Vollgeschossen.

Der neu angelegte, gewerblich genutzte Julushof kann mit 2 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 bebaut werden.

Der Bebauungsplan XIV-185da-1 ergänzt den am 01.09.2005 durch Rechtsverordnung festgesetzten Bebauungsplan XIV-185da. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 33 erfolgte am 30.09.2005 auf Seite 485.

Die Planinhalte des Bebauungsplans XIV-185da bleiben weiterhin gültig, die Ergänzung bezieht sich auf das Hinzufügen der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9.

#### 4.4 Landschaftsprogramm (LAPRO)

Im Berliner Landschaftsprogramm, LaPro 94, wird das Plangebiet als Mischgebiet mit Überwachungs- und Sanierungsschwerpunkt Immissionsschutz, als Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung, als Vorranggebiet Luftreinhaltung und als Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumversorgung aufgeführt.

Aus den Entwicklungszielen und Maßnahmen der vier Programmpläne Naturhaushalt/Umweltschutz, Erholung und Freiraumnutzung, Landschaftsbild sowie

Biotop- und Artenschutz lassen sich für den Geltungsbereich u. a. folgende Forderungen entnehmen:

- Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz:
  - Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung
  - Vorranggebiet Luftreinhaltung
  
- Programmplan Erholung und Freiraumnutzung:  
Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumversorgung (umfangreiche Sofortmaßnahmen):
  - Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
  - Erschließung vorhandener Freiflächen
  - Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung
  - Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
  - Wohnumfeldverbesserung auf der Grundlage freiraumplanerischer Konzeptionen im Bereich von Großraumsiedlungen
  
- Programmplan Landschaftsbild:  
Innenstadtbereich
  - Erhalt und Entwicklung der Vegetation
  
- Programmplan Biotop- und Artenschutz:  
Innenstadtbereich
  - Erhalt und Verbesserung der Freifächensituation

#### 4.5 Bodenbelastungskataster (BBK)

Dem Umweltamt liegen für den Planungsbereich neue Erkenntnisse vor. Der überwiegende Teil des Planungsgebiets Julushof (1 bis 9) ist im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nr. 15099 aufgeführt.

Dem Umweltamt liegen diverse Gutachten über orientierende Untersuchungen für den Boden vor.

Bereits bei den Erschließungsarbeiten (2006) wurden anthropogene Auffüllungen sowie entsorgungsbedürftige Abfälle aufgefunden. Diese wurden im Zuge der jeweiligen Bauvorhaben saniert. Mit vereinzelt Schadstoffnestern ist noch zu rechnen, so dass es bei weiteren Bauvorhaben mit Bodenaushub zu erhöhten Entsorgungskosten kommen könnte. Die Fläche wird als teilsaniert im BBK geführt.

Für den übrigen Planungsbereich liegen dem Umweltamt keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

Das angrenzende Grundstück Wederstraße 18 mit der BBK Nr. 881 wurde nach erfolgten Bodenuntersuchungen vom Altlastenverdacht befreit.

#### **Fazit:**

**Gegen die Planungsabsichten bestehen aus Altlastensicht keine Bedenken.**

#### 4.6 Sanierungsgebiet Neukölln-Wederstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-185da-1 liegt innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebiets Neukölln - Wederstraße (11. Verordnung vom 25.10.1995, GVBl. Nr. 64 vom 09.11.1995, S. 711ff).

Die Sanierungsziele wurden durch BA-Beschlüsse mehrfach fortgeschrieben (2001, 2002 und 2004; letzte Fortschreibung mit BA-Beschluss vom 15.01.2008, BA-Vorlage Nr. 06/08 – s. a. unter Punkt 1.1).

Die Sanierungsverordnung für das „Sanierungsgebiet Wederstraße“ ist gemäß § 162 Abs. 1 BauGB durch Senatsbeschluss Nr. S – 2780/2010 vom 08. Juni 2010 aufgehoben worden (Elfte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten). Gemäß § 162 Abs. 2 BauGB ist die Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 16 vom 10. Juli 2010 auf Seite 347 veröffentlicht worden. Sie trat somit am 11. Juli 2010 in Kraft.

Gemäß § 162 Abs. 3 BauGB sind in den Grundbüchern der betroffenen Grundstücke die Sanierungsvermerke zu löschen.

#### 4.7 Abwägung der Stellungnahmen von Bürgern und Behörden

##### 4.7.1 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gingen zum Bebauungsplanentwurf schriftliche Stellungnahmen von 3 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Die drei Institutionen gaben Hinweise zum Bebauungsplanentwurf ab (Stellungnahme der SE FM, FB Objektmanagement siehe unter Punkt 3, Stellungnahme des bezirklichen Umweltamtes siehe unter Punkt 4.5, die der Senatsverwaltung für Finanzen siehe unter Punkt 6.1). Die Hinweise führten zu keiner Änderung der Planung.

##### 4.7.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs haben 2 Personen Einsicht in die Planung genommen. Es wurden keine schriftlichen Stellungnahmen eingereicht, somit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Änderung des Planentwurfs vorgenommen.

## 5. Wesentlicher Planinhalt

Mit der Festsetzung dieses Bebauungsplans soll mittels der nachstehenden textlichen Festsetzungen zusätzlich zu den Planinhalten des festgesetzten Bebauungsplans XIV-185da neues Planungsrecht geschaffen werden:

„Der Bebauungsplan XIV-185da vom 01.09.2005, veröffentlicht im GVBl. am 30.09.2005 auf Seite 485, wird um folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

8. In den Mischgebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
9. In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Diese textlichen Festsetzungen basieren auf dem § 1 Abs. 5 BauNVO. Die Bestimmung ausnahmsweiser Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen, die nach den §§ 6 und 8 BauNVO allgemein zulässig sind, ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO rechtlich nur zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt bleibt.

Dies ist in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf der Fall, da die der allgemeinen Zweckbestimmung dienenden Hauptnutzungen im Mischgebiet – auch unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-185da (Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) - im Wesentlichen nicht eingeschränkt werden.

Im Gewerbegebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Einzelhandelsbetriebe gemäß des festgesetzten Bebauungsplans XIV-185da nicht zulässig, die der allgemeinen Zweckbestimmung dienenden Hauptnutzungen werden aber nicht eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit wird die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Übrigen nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sondern lediglich eingeschränkt. Es bleibt der Prüfung im Einzelfall überlassen, ob das jeweilige Vorhaben als Ausnahme zugelassen werden kann.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt durch die beabsichtigte ergänzenden textlichen Festsetzungen für die betreffenden Flächen der Mischgebiete und der Gewerbegebiete gewährleistet, zumal es sich weitgehend um eine Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung (einschließlich des neu angelegten Julushofes) handelt.

## 6. Auswirkungen des Bebauungsplans

### 6.1 Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die Senatsverwaltung für Finanzen weist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hin, dass vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung zwingend erforderlich sei. Es ist sicherzustellen, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen sowie dem Ankauf von



Grundstücken keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch finanzielle Auswirkungen einzuplanen sind, die von den Planungserfordernissen ausgelöst, bereits bei rechtskräftigen Festsetzungen von Bebauungsplänen für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahmen anfallen können (§§ 39 ff. BauGB).

**Fazit:**

Finanzielle Verpflichtungen werden durch diesen Bebauungsplan nicht ausgelöst.

## **7. Verfahren**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-185da-1 und die hiermit verbundenen Planungsziele werden die Grundzüge der Planung (des festgesetzten Bebauungsplans XIV-185da) nicht berührt; die weiteren in § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens liegen vor. Das Bebauungsplanverfahren wurde daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ebenso ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) abgesehen.

Über die Absicht, den Bebauungsplan XIV-185da-1 einzuleiten, wurden gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. II C) sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) zeitgleich am 14.05.2008 informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilt in ihrem Schreiben (GL 8.1) vom 21.05.2008 mit, dass der Einleitung des Bebauungsplans XIV-185da-1 keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen stehen und dass er den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben vom 11.06.2008 (I B 17) mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsicht keine Bedenken vorliegen. Des Weiteren hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (II C 3) mit ihrem Schreiben vom 19.06.2008 Empfehlungen zum weiteren Verfahren bzw. zu den Planinhalten abgegeben.

Der Bebauungsplan XIV-185da-1 wurde mittels des BA-Beschlusses vom 15.07.2008 (Vorlage Nr. 110/08) eingeleitet. Dieser BA-Beschluss wurde am 08.08.2008 im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 (S. 2013) bekannt gemacht.

Der zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung wurde in seiner Sitzung am 09.09.2008 über den Aufstellungsbeschluss informiert und hat dem Beschluss zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.10.2008 bis einschließlich 06.11.2008 statt und wurde am 26.09.2008 im Amtsblatt für Berlin Nr. 44 auf Seite 2275 sowie am 02.10.2008 in einer Berliner Tageszeitung fristgerecht bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2008 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine schriftlichen Stellungnahmen abgegeben, somit blieben die textlichen Festsetzungen in ihrer Formulierung unverändert.

Die Benachrichtigung über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.09.2008.

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußerten Hinweise führte zu keinen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs bzw. der textlichen Festsetzungen.

Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 20.01.2009 (Vorlage Nr. 14/09) beschlossen, den Bebauungsplan XIV-185da-1 vom 16.09.2008 der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Neukölln hat in seiner Sitzung am 10.02.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans zur Beschlussfassung in der BVV am 25.02.2009 zugestimmt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in der 24. Sitzung der XVIII. Wahlperiode am 25.02.2009 dem Bebauungsplan sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung (Drucksachen-Nr.: 0969/XVIII) zugestimmt.

Der Fachbereich Stadtplanung hat mit Schreiben Stapl b4 vom 12.03.2009 den Bebauungsplanentwurf XIV-185da-1 vom 16.09.2008 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. II C) gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB zur Anzeige gebracht.

Nach der rechtlichen Prüfung des Bebauungsplans und der eingereichten Unterlagen wurde der Bebauungsplan wegen z.T. fehlender Rechtsgrundlage der textlichen Festsetzungen, einem Abwägungsausfall sowie einem Verfahrensfehler beanstandet.

Der Bebauungsplanentwurf XIV-185da-1 wurde wegen der o.g. Beanstandungen durch redaktionelle Änderungen auf dem Originalplan am 25.06.2009 korrigiert:

- In der textlichen Festsetzung „In den Mischgebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Versammlungsstätten nur ausnahmsweise zulässig“ wurde auf Grund der

fehlenden Rechtsgrundlage der Passus „sowie Versammlungsstätten“ gestrichen.

- In der textlichen Festsetzung „In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie Versammlungsstätten nur ausnahmsweise zulässig“ wurde auf Grund der fehlenden Rechtsgrundlage der Passus „sowie Versammlungsstätten“ ebenfalls gestrichen.
- Im Titel des Bebauungsplans wurde der Wortlaut „in Ergänzung des Bebauungsplans XIV-185da“ gestrichen und somit dem Wortlaut der Beschlussvorlage angepasst.

Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 49 vom 03.12.2010 auf Seite 1955 erfolgte eine entsprechende Information der Öffentlichkeit über die Berichtigung, ein weitergehendes Beteiligungserfordernis war nicht gegeben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung wurde in seiner Sitzung am 11.01.2011 über die redaktionelle Änderungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-185da-1 sowie der Überarbeitung der Begründung informiert.

Der Fachbereich Stadtplanung hat mit Schreiben Stapl b4 vom 28.01.2011 den Bebauungsplanentwurf XIV-185da-1 vom 16.09.2008 erneut bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. II C) gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB zur Anzeige gebracht. Nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplans und der eingereichten Unterlagen teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in ihrem Schreiben SenStadt II C 34 vom 03.03.2011 mit, dass der Bebauungsplan, da beanstandungsfrei, nunmehr durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann.

## 8. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585),

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

Aufgestellt:

Berlin-Neukölln, den 11.03.2011

**Blesing**  
Bezirksstadtrat

**Borowski**  
Leiter des Amtes für Planen,  
Bauordnung und Vermessung

Anlage:

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan XIV-185da-1**

„Der Bebauungsplan XIV-185da vom 01.09.2005, veröffentlicht im GVBl. am 30.09.2005 auf Seite 485, wird um folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

8. In den Mischgebieten sind **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** nur ausnahmsweise zulässig.
9. In den Gewerbegebieten sind **Anlagen für sportliche Zwecke** nur ausnahmsweise zulässig.“

## **Inhalt:**

1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	2
1.1	Veranlassung der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-185da-1	2
1.2	Erforderlichkeit der Planaufstellung des Bebauungsplans XIV-185da-1	3
2.	Plangebiet	4
3.	Grundstückssituation, Eigentumsverhältnisse, Nutzung	4
4.	Planerische Ausgangssituation	4
4.1	Flächennutzungsplan (FNP)	4
4.2	Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	5
4.3	Bebauungsplan XIV-185da	5
4.4	Landschaftsprogramm (LAPRO)	5
4.5	Bodenbelastungskataster (BBK)	6
4.6	Sanierungsgebiet Neukölln-Wederstraße	7
4.7	Abwägung der Stellungnahmen von Bürgern und Behörden	7
4.7.1	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	7
4.7.2	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	7
5.	Wesentlicher Planinhalt	8
6.	Auswirkungen des Bebauungsplans	8
6.1	Haushaltsrechtliche Auswirkungen	8
7.	Verfahren	9
8.	Rechtsgrundlagen	11