

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 46/21 N

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 30.11.2021

- 1. Gegenstand des Antrages:** Drucksachen Nr./..... der BVV (Vorlage zur Kenntnisnahme)
Obsoleszenzfeststellung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Baunutzungsplan - reines Arbeitsgebiet
- 2. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
- 3. Beschlussentwurf:**
 - a) Das Bezirksamt beschließt, dass die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung - reines Arbeitsgebiet - aus dem Baunutzungsplan im Bereich zwischen S-Bahntrasse, Grenzallee, A100 / A113 und Karl-Marx-Straße sowie auf der Fläche nordöstlich zwischen Britzer Verbindungskanal und Neuköllner Schifffahrtskanal funktionslos geworden ist. Die Festsetzung ist somit außer Kraft getreten.
In künftigen Verwaltungsverfahren ist dieses entsprechend zu berücksichtigen.
Die Planunterlage für den Bereich der Funktionslosigkeit bildet der Planausschnitt im M 1:10.000 vom 29.10.2021
Das Bezirksamt beschließt, die aus der Anlage ersichtliche Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme vorzulegen.
 - b) Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.
- 4. Begründung und Rechtsgrundlagen** sind der Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

Berlin-Neukölln, den

Biedermann
Bezirksstadtrat



Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin

XXI. Wahlperiode

Lfd. Nr.:

Sitzung am:

Drs. Nr.: / XXI

Vorlage zur Kenntnisnahme

Obsoleszenzfeststellung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Baunutzungsplan - reines Arbeitsgebiet

Die Bezirksverordnetenversammlung möge zur Kenntnis nehmen:

Das Bezirksamt hat die Obsoleszenz hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Baunutzungsplan - reines Arbeitsgebiet - im Bereich zwischen S-Bahntrasse, Grenzallee, A100 / A113 und Karl-Marx-Straße sowie auf der Fläche nordöstlich zwischen Britzer Verbindungskanal und Neuköllner Schifffahrtskanal beschlossen. In künftigen Verwaltungsverfahren ist dieses entsprechend zu berücksichtigen.

Berlin-Neukölln, den

Hikel

Bezirksbürgermeister

Biedermann

Bezirksstadtrat

1. Begründung

1.1 Anlass der Prüfung

Anlass für die Überprüfung der Ausweisung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist die von der Bezirksverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 19.05.2021 beschlossene „Städtebauliche Rahmenplanung Naumburger Straße“.

Im Rahmenplan (Zielkonzept) sind die räumlichen Strategien der Entwicklung für die einzelnen Teilbereiche (östlich und westlich der Naumburger Straße, nördlich der Lahnstraße, östlich der Niemetzstraße) dargestellt.

Um im Untersuchungsgebiet insgesamt ein breites Nutzungsspektrum zu entwickeln, soll auf den Flächen zwischen Karl-Marx-Straße und Naumburger Straße (verlängert bis an die Ringbahn) eine gemischte Nutzungsstruktur mit Bestandswohnen, Büro, gewerblichen Nutzungen sowie in untergeordnetem Umfang auch Einzelhandel ermöglicht werden. Mit der Entscheidung zugunsten der „Gemischten Nutzung“ wird auf die bestehende Wohnfunktion und das vorhandene Schulungszentrum reagiert. Gleichzeitig kann das städtebauliche Entwicklungsziel - Aufwertung der baulich räumlichen Fassung der Karl-Marx-Straße - umgesetzt und die begonnene Entwicklung im Kreuzungsbereich Karl-Marx-Straße / Grenzallee auch auf den nördlichen Teilflächen fortgesetzt werden.

Da die vorhandene Bestandssituation von der planungsrechtlichen Ausweisung im Baunutzungsplan „reines Arbeitsgebiet“ in weiten Teilen zum Teil wesentlich und offenkundig abweicht, war eine Überprüfung der Wirksamkeit der Ausweisung zur zulässigen Art der Nutzung erforderlich.

Darüber hinaus wurde auch im Rahmen eines Antrags des Eigentümers der Grundstücke Grenzallee 90, 100 zur Errichtung eines Bürogebäudes in einer baurechtlichen Stellungnahme durch ein vom Eigentümer beauftragtes Anwaltsbüro die Auffassung vertreten, „dass der Baunutzungsplan von 1960/61 in Verbindung mit der Bauordnung von 1958 mit Blick auf die Festsetzungen der zulässigen Art der baulichen Nutzung außer Kraft getreten ist, so dass sich die Zulässigkeit der Bebauung dahingehend nach § 34 Baugesetzbuch richtet.“ Weiter wurde ausgeführt: „Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, ihre Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließen, und diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Entscheidend ist, ob die jeweilige Festsetzung geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen wirksamen Beitrag zu leisten. ...“ (Hellriegel RA, Mai 2021).

Es war zu prüfen, ob der Baunutzungsplan in diesem Gebiet die städtebauliche Gestaltungs- und Steuerungsfunktion noch erfüllen kann; dies auch in Hinblick auf die durch die Städtebauliche Rahmenplanung beabsichtigte Entwicklung.

1.2 Prüfung der Funktionslosigkeit durch das Stadtentwicklungsamt

1.2.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die Grundstücke liegen nach den Ausweisungen des Baunutzungsplanes, der hier in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin 1958 (BauO Bln 1958), dem Bebauungsplan XIV-A von 1971 und den förmlich festgestellten (f.f.) Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter (qualifizierter) Bebauungsplan weiter gilt, im „reinen Arbeitsgebiet“ gemäß § 7 Nummer 11 BauO Bln 1958. Als Maß der Nutzung gilt die Baustufe 6: Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 und Baumassenzahl (BMZ): 8,4. Eine Bebauungstiefe ist nicht festgesetzt. Es gilt die geschlossene Bauweise.

Gemäß § 7 Nummer 11 der Bauordnung von 1958 sind in reinen Arbeitsgebieten zulässig:

a) Gewerbliche und industrielle Betriebe aller Art mit Ausnahme solcher Betriebe, die wegen ihrer besonders nachteiligen Wirkung auf die Umgebung innerhalb der Baugebiete überhaupt nicht errichtet werden dürfen;

b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Selbständige Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser sind im reinen Arbeitsgebiet ausdrücklich nicht zulässig.

1.2.2 Festlegung des Untersuchungsgebietes

Nach der jüngsten Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg (OVG, Beschluss vom 15.09.2020 - 2 B 10.17) ist jeweils das gesamte Baugebiet mit der gleichen Baustufe und Art der baulichen Nutzung zu betrachten (hier: reines Arbeitsgebiet der Baustufe 6). Die Festlegung verbindlicher Kriterien für die Annahme der Funktionslosigkeit wird durch das Gericht ausgeschlossen, erforderlich ist jeweils eine Gesamtbetrachtung des Einzelfalls. Hieraus lässt sich schlussfolgern, dass auch bei der Gebietsabgrenzung weitergehende Einschränkungen nicht ausgeschlossen sind.

In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IIC (eine entsprechende E-Mail II C Jur 1 liegt vor) wird der planfestgestellten S-Bahntrasse (S 45, S 46 und S 47) eine trennende Funktion zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des reinen Arbeitsgebietes zugesprochen. Die Trasse der S-Bahn ist als Bahnanlage planfestgestellt und entsprechend im Baunutzungsplan nachrichtlich als planfestgestellte Fläche dargestellt. Die Trasse bildet zudem durch ihre Hochlage eine topographische Grenze, die die Flächen des reinen Arbeitsgebietes auch in der Wahrnehmung vor Ort teilt.

Die Flächen nördlich der S-Bahntrasse sind nicht Gegenstand der Untersuchung.

Festgesetzte Bebauungspläne im Untersuchungsbereich bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt. Die planfestgestellten Flächen der Autobahn stellen in diesem Zusammenhang keine Grenze dar, sie sind wie festgesetzte Bebauungspläne zu behandeln. Kleinere Teilflächen der planfestgestellten Autobahnfläche werden nur vorübergehend in Anspruch

genommen. Sie gehen nach Fertigstellung des 16. BA wieder an die Eigentümer zurück, das alte Planungsrecht lebt wieder auf.

Zur Abgrenzung des reinen Arbeitsgebietes gemäß Baunutzungsplan, zum Untersuchungsgebiet und den Flächen mit Bebauungsplänen bzw. Planfeststellung s. Karte 1.

1.2.3 Herangehensweise an die Überprüfung

Zu prüfen war, ob die Ausweisung – reines Arbeitsgebiet – ihre Funktion angesichts der tatsächlichen Entwicklung noch erfüllen kann. Maßgeblich hierfür sind die vorhandenen Nutzungen, der Entstehungszeitraum und der Genehmigungsstatus evtl. planwidriger Bauungen und Nutzungen.

Zur besseren Übersichtlichkeit wurde das Untersuchungsgebiet in die Teilgebiete 1 bis 11 unterteilt, die jeweils durch Straßen räumlich voneinander getrennt sind.

Planwidrigkeit

Durch Ortsbegehung und ergänzende Recherche im Internet wurden die vorhandenen Nutzungen auf den einzelnen Grundstücken im Untersuchungsgebiet erfasst.

Im reinen Arbeitsgebiet sind grundsätzlich Betriebe aller Art, die auch in anderen Baugebieten zulässig sind, zulässig. Hierzu gehören auch Hotels, Gaststätten, Handelsbetriebe, Tankstellen, Lagerhäuser, Lagerbetriebe und öffentliche Betriebe. Nach der Kommentierung zum Baunutzungsplan (Dr. Peter von Feldmann, Andreas Knuth, Berliner Planungsrecht, 1998) bestehen auch keine Bedenken gegen die Zulässigkeit der Nutzung einzelner Gebäudeteile durch freie Berufe, die im übergeleiteten Recht ebenfalls unter den Gewerbebegriff fallen. Hierbei handelt es sich z.B. um Rechtsanwälte und Ingenieurbüros. Gebäude, die ganz oder überwiegend für Dienstleistungen bestimmt sind, sind im reinen Arbeitsgebiet nicht zulässig. Der Ausschluss betrifft nicht solche Gebäude, die der Verwaltung eines zulässigen Gewerbebetriebs dienen.

Die vorhandenen Einzelnutzungen wurden in einem ersten Schritt in einer Tabelle aufgelistet und hinsichtlich ihrer Zulässigkeit im reinen Arbeitsgebiet bewertet. Büronutzungen / Dienstleistungen, die keinem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, wurden im Einzelfall nicht bewertet, da ihre Zulässigkeit vom Anteil, den sie in einem Gebäude einnehmen, bestimmt wird.

Da sich häufig mehrere Nutzungen in einem Gebäude befinden, wurde in einem zweiten Schritt die Zulässigkeit der Gebäude im reinen Arbeitsgebiet bewertet. Für die Zulässigkeit war entscheidend, ob der Gewerbeanteil bezogen auf die Geschossfläche überwiegt.

Im dritten Schritt wurden die Grundstücke vor dem Hintergrund der überwiegend vorhandenen Gebäudenutzung bewertet.

Nachträglichkeit der Entwicklung (Entstehungszeitraum der Bebauung)

In zeitlicher Hinsicht kommt es bei der Prüfung der Funktionslosigkeit der Festsetzung nur auf die Verhältnisse / Nutzungen seit dem Inkrafttreten des Baunutzungsplans an, da der Zweck eines Bebauungsplans auch darin bestehen kann, eine vorhandene Bebauung in

der Zukunft zu verändern. Alle nach Inkrafttreten des Baunutzungsplans eingetretenen planwidrigen Veränderungen können als Indiz für die Funktionslosigkeit herangezogen werden. Dies gilt besonders für Neubaumaßnahmen.

Der Entstehungszeitraum der Bebauung wurde durch Inaugenscheinnahme beurteilt. Für ausgewählte Einzelnutzungen wurde der Entstehungszeitraum auch anhand der Bauakten geprüft.

Formelle Rechtmäßigkeit (Genehmigungsstatus)

Die formelle Rechtmäßigkeit von ausgewählten Vorhaben (Genehmigungsstatus), insbesondere bei planwidrigem Gebäudebestand, wurde ebenfalls anhand der Bauakten überprüft. Wenn selbständige Büro- und Dienstleistungsnutzungen in gemischt genutzten Gebäuden offensichtlich untergeordnet sind, wurde nicht für den Einzelfall geprüft, ob jeweils Nutzungsänderungsanträge vorliegen.

Zu den Einzelnutzungen und zur Bewertung s. Tabelle 1 und Karte 2.

1.2.4 Ergebnis der Überprüfung der Zulässigkeit im reinen Arbeitsgebiet

Vorhandene Nutzungen, planwidrige Nutzungen

Die Gebäude werden überwiegend durch mehrere Unternehmen genutzt. Es handelt sich, bei der Berücksichtigung, dass auch Handelsbetriebe, freie Berufe etc. (s. Kap. 1.2.3) unter den Gewerbebegriff fallen, überwiegend um Gewerbebetriebe aller Art, die grundsätzlich in einem reinen Arbeitsgebiet, aber auch in anderen Baugebieten zulässig sind.

Vorzugsweise sollten in einem reinen Arbeitsgebiet Betriebe untergebracht werden, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Davon existieren aktuell nur drei Betriebe im Untersuchungsgebiet: ein Schrotthandel und -verwertung (Lahnstraße 5), ein Metall-Recycling-Betrieb (Lahnstraße 7) und ein Transportbetonbetrieb (Neuköllnische Allee 1-3). In Abhängigkeit von den vorhandenen Einhausungen zur Reduzierung der Lärm- und Staubemissionen kann ein Transportbetonwerk aber auch als nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb eingestuft werden (VG Freiburg, Urteil vom 11.12.2019 - 4 K 1618/19).

Weitere Betriebe mit einem höheren Störpotenzial, die aber regelmäßig auch in anderen Baugebieten (beschränktes Arbeitsgebiet / Gewerbegebiet / Sondergebiet) zulässig sind: ein Baustelleneinrichter und Veranstaltungsdienstleister (Grenzallee 36, 42, 44) und ein Großhandel für Tiefkühlprodukte (Lahnstraße 14-24).

Daneben gibt es im Untersuchungsbereich eine Vielzahl an Ausbildungs- und Fortbildungsstätten: Ausbildungszentrum für Altenpflege und andere soziale Berufe, Akademie für Bildung, Beruf und Verkehr (Karl-Marx-Straße 255), Ausbildungszentrum (Naumburger Straße 15), Medizinische Fachschule (Lahnstraße 86A), Gesellschaft für berufliche Bildung (Mittelbuschweg 20), Aus- und Weiterbildung in der Veranstaltungsbranche (Lahnstraße 19), selbstorganisierte Filmschule (Lahnstraße 25). Hinzu kommen weitere kleinere Fortbildungsstätten. Hierbei handelt es sich durchgängig um Anlagen für kulturelle Zwecke, die im reinen Arbeitsgebiet nicht zulässig sind.

Die Grundstücke Lahnstraße 52, 54 sind mit Bürogebäuden bzw. Gebäuden, die überwiegend für Büro Zwecke genutzt werden, bebaut. Diese sind, wie vorab bereits ausgeführt, im reinen Arbeitsgebiet nicht zulässig.

Für die Grundstücke Grenzallee 110/114 / Karl-Marx-Straße 279 und Neuköllnische Allee 9 wurden Baugenehmigungen zur Errichtung von Gebäuden mit ausschließlich / überwiegend eigenständigen Büronutzungen erteilt. Im Falle der Grundstücke Grenzallee 110/114 / Karl-Marx-Straße 279 wurde hierfür gem. § 31 Baugesetzbuch von der Art der baulichen Nutzung befreit.

In der Lahnstraße 56 befindet sich ein Wohnheim für Wohnungslose, welches im planungsrechtlichen Sinne eine Anlage für soziale Zwecke darstellt. Anlagen für soziale Zwecke sind im reinen Arbeitsgebiet ebenfalls nicht zulässig.

Im Ergebnis wird deutlich, dass es sich bei den Nutzungen zwar im Wesentlichen um Gewerbebetriebe aller Art handelt, diese aber gleichermaßen in anderen Baugebieten zulässig wären. Insbesondere in den Teilgebieten 1 bis 3 existieren Nutzungen, die planwidrig sind.

Die vorhandenen Wohngebäude im Untersuchungsbereich sind durchgängig vor Inkrafttreten des Baunutzungsplans errichtet worden. Sie wurden daher in der Einzelwertung nicht, sondern nur bei der Beurteilung des Genehmigungsstatus berücksichtigt (s. nachfolgender Absatz).

Nachträglichkeit der Entwicklung (Entstehungszeitraum der Bebauung) und formelle Rechtmäßigkeit (Genehmigungsstatus)

Die vorhandenen, nicht plankonformen Nutzungen / Gebäude erfüllen auch die Kriterien der Nachträglichkeit (Entstehung nach Baunutzungsplan) und der formellen Rechtmäßigkeit. Häufig gingen die Genehmigungen mit der Befreiung von der Art der baulichen Nutzung einher.

Der Nutzungsänderung von Büroräumen in ein Ausbildungszentrum für Altenpflege und andere soziale Berufe, Karl-Marx-Straße 255, wurde mit Baugenehmigung 2010 zugestimmt.

Die Errichtung eines Bürogebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück Lahnstraße 84 wurde im Jahr 1993 genehmigt. Der Nutzungsänderung von Kleingewerbe in Büronutzung auf allen Etagen im Fabrikgebäude Lahnstraße 86A wurde 1995 zugestimmt.

Die Aufstockung des bis dahin eingeschossigen Verbrauchermarktes mit vier Büroetagen wurde 1991 und der Dachgeschossneubau (Staffelgeschoss) mit weiteren Büroräumen wurde 1993 genehmigt. Der Umwandlung von Büroräumen in Schulungsräume im 5. OG wurde 2001 zugestimmt.

Das Bürogebäude in der Lahnstraße 54 wurde 1992 bis 1994 errichtet.

Die Baugenehmigung zur Umwandlung der Lahnstraße 56 von einem Bürogebäude in ein Wohnheim für Wohnungslose wurde 2017 / Nachtrag 2018 erteilt.

Bei dem Gebäude Mittelbuschweg 8 handelt es sich um die ehemalige Desinfektionsanstalt des Amtes Neukölln. 1994 erfolgte die Nutzungsänderung in Büroräume für das Bezirksamt Neukölln.

Der Büroanbau, -aufbau, Lahnstraße 21/23, an das bestehende Fabrikgebäude wurde 1996 genehmigt.

Die Baugenehmigungen für die Neubauten Grenzallee 110/114 / Karl-Marx-Straße 279 und Neuköllnische Allee 9 wurden 2019 bzw. 2020 erteilt.

In den Teilgebieten 1, 2, 5 und 10 befinden sich mehrere Wohngebäude. Auch wenn die Wohngebäude aufgrund ihrer Entstehungszeit bei der Beurteilung der Obsoleszenz nicht zu berücksichtigen sind, entspricht es nicht den Zielen des Bezirksamtes, die vorhandene Wohnbebauung zur Umsetzung der Ziele aus dem Baunutzungsplan zurückzubauen. Die Grundstücke mit Wohngebäuden Lahnstraße 77, 80/82, 83-87, 89, 91-98, Karl-Marx-Straße 237/243, 275/277, Grenzallee 63/93 und Ballinstraße 3 sind dem entsprechend Teil des festgesetzten Milieuschutzgebietes Silbersteinstraße / Glasower Straße zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch, welches am 05.08.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl. Nr. 21, S. 405) bekannt gemacht wurde. Damit erfolgt eine Verfestigung des Altbestandes, was ebenfalls als Indiz für die Funktionslosigkeit herangezogen werden muss. Für die Wohngebäude liegen damit widersprüchliche rechtsverbindliche Planungen bzw. Rechtsnormen vor. Die im reinen Arbeitsgebiet unzulässige Wohnnutzung wird unter Schutz gestellt.

Fazit

Im Ergebnis ist festzustellen, dass vor dem Hintergrund der erfolgten Fehlnutzungen eine Umsetzung der Ziele aus dem Baunutzungsplan im Untersuchungsgebiet nicht mehr möglich ist und der Baunutzungsplan seine städtebauliche Steuerungswirkung bezogen auf die Art der baulichen Nutzung - reines Arbeitsgebiet - verloren hat. Dafür spricht auch die planwidrige Wohnbebauung, die auch in Zukunft erhalten werden soll.

Somit ist mit einer Realisierung des Plans bezogen auf die Art der baulichen Nutzung nicht mehr zu rechnen. Es ist eindeutig erkennbar, dass die Art der baulichen Nutzung aus dem Baunutzungsplan - reines Arbeitsgebiet - obsolet geworden ist. Hierbei ist klarzustellen, dass es sich nicht um eine generelle Normverwerfung, sondern um einen Einzelfall handelt, der keinen Präzedenzfall bezogen auf andere reine Arbeitsgebiete bzw. Baugebiete schafft. Für die Obsoleszenz spricht zudem, dass der Bezirk mit der Städtebaulichen Rahmenplanung Naumberger Straße, aufbauend auf dem Bestand, bereits neue Planungsziele für die gewerbliche Entwicklung beschlossen hat (s. Kap. 1.3.1). Diese sind verwaltungsintern bindend.

1.2.5 Mögliche Entschädigungsansprüche bei Funktionslosigkeit

In einem Rechtsgutachten zu den Voraussetzungen und Folgen der Funktionslosigkeit von f.f. Straßen- und Baufluchtlinien im Bezirk Neukölln der Anwaltskanzlei Von Trott zu Solz Lammek aus 12/2020 wurde zu dem Thema Nebenfolgen der Funktionslosigkeit - Mögliche Entschädigungsansprüche ausgeführt, dass die §§ 39 und 42 Baugesetzbuch (Vertrauensschaden, Entschädigung) an die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans geknüpft sind. Die Veränderung des Rechts im Falle der Funktionslosigkeit beruht aber vielmehr auf tatsächlichen Entwicklungen, die sich oft ohne Mitwirkung des Plangebers entfalten. Weiter heißt es: „... Ein schutzwürdiges Vertrauen besteht hier schon aus dem Grunde nicht, dass Voraussetzung der Funktionslosigkeit gerade jene Offenkundigkeit ist, die die Entstehung eines hinreichenden Vertrauens ausschließt. Vielmehr gilt umgekehrt, dass sich die Genehmigungsbehörde nach der Rechtsprechung des BGH der Gefahr einer späteren Amtshaftung ausgesetzt sieht, wenn sie eine funktionslose und damit nicht mehr geltende Festsetzung einer Genehmigungsentscheidung zugrunde legt. ...“ (S. 9)

Bei den im Untersuchungsgebiet ansässigen Nutzungen handelt es sich bis auf drei Betriebe nicht um Nutzungen, die auf die Festsetzung eines reinen Arbeitsgebietes angewiesen bzw. nur in diesem Baugebiet zulässig sind. Für die betroffenen Nutzungen ist beabsichtigt, Planungsrecht über Bebauungspläne sicherzustellen (s. Kap. 1.3.2). Die bestehenden Nutzungen haben grundsätzlich Bestandschutz. Das schließt auch mögliche Instandsetzungen ein.

1.3 Weiteres Vorgehen bei der Beurteilung von Bauvorhaben

Bei Funktionslosigkeit der Art der baulichen Nutzung sind Bauvorhaben zukünftig in dieser Hinsicht nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ist zu prüfen, ob ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch besteht.

Für wesentliche Teile des Untersuchungsgebietes wurde 2020/21 die Städtebauliche Rahmenplanung Naumberger Straße erarbeitet (s. Kap. 1.3.1), die bei der Beurteilung von Vorhaben herangezogen werden soll. Die Städtebauliche Rahmenplanung Naumberger Straße wurde am 19.05.2021 durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Zudem wurden für fast alle Flächen in der Vergangenheit bereits Bebauungspläne eingeleitet (s. Kap. 1.3.2).

1.3.1 Städtebauliche Rahmenplanung Naumberger Straße

Das Rahmenplangebiet wird durch die Ringbahn im Norden, den Ober- und Unterhafen im Osten, die BAB A 100 im Süden und die Karl-Marx-Straße im Westen begrenzt.

Im Rahmenplan (Zielkonzept) sind die räumlichen Strategien der Entwicklung für die einzelnen Teilbereiche (östlich und westlich der Naumberger Straße, nördlich der Lahnstraße, östlich der Niemetzstraße) dargestellt.

Um im Untersuchungsgebiet insgesamt ein breites Nutzungsspektrum zu entwickeln, soll auf den Flächen zwischen Karl-Marx-Straße und Naumburger Straße (verlängert bis an die Ringbahn) eine gemischte Nutzungsstruktur mit Bestandswohnen, Büro, gewerblichen Nutzungen sowie in untergeordnetem Umfang auch Einzelhandel ermöglicht werden. Mit der Entscheidung zugunsten der „Gemischten Nutzung“ wird auf die bestehende Wohnfunktion und das vorhandene Schulungszentrum reagiert. Gleichzeitig kann das städtebauliche Entwicklungsziel – Aufwertung der baulich räumlichen Fassung der Karl-Marx-Straße – umgesetzt und die begonnene Entwicklung im Kreuzungsbereich Karl-Marx-Straße / Grenzallee auch auf den nördlichen Teilflächen fortgesetzt werden.

Priorität für die Gewerbetreibenden vor Ort und für die Verwaltung hat der Erhalt der ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe bzw. der vorhandenen Unternehmensstruktur. Maßnahmen bzw. Bauvorhaben, die die Funktion der ansässigen Betriebe beeinträchtigen könnten, sollen soweit wie möglich eingeschränkt werden. Dementsprechend wird östlich der Naumburger Straße, zwischen Lahnstraße und Grenzallee, eine gewerbliche bzw. industriell-gewerbliche Nutzung festgeschrieben. Sensible Nutzungen, wozu auch selbständige Bürogebäude ohne Produktionsbezug und / oder Hotelnutzungen zählen, sollen auf die Flächen in Randlage beschränkt werden.

Die Flächen nördlich der Lahnstraße sollen analog dem Bestand überwiegend nicht störenden gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

Auf den Flächen südlich der Grenzallee soll die Wohnnutzung erhalten bleiben.

Mit der vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung verfügt der Bezirk über ein informelles Planwerk, mit welchem Bauvorhaben im Hinblick auf die Gesamtentwicklung des Standortes zukünftig besser gesteuert und beurteilt werden können. Die Städtebauliche Rahmenplanung ist ein „von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept“ gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung und Umsetzung bedarf es der Aufstellung von Bebauungsplänen.

1.3.2 Bebauungspläne in Aufstellung

Für nahezu alle Flächen im Untersuchungsgebiet wurden in der Vergangenheit bereits Bebauungspläne eingeleitet (s. Karte 3). Während die Bebauungspläne bislang im Wesentlichen die Verhinderung von großflächigem Einzelhandel und Vergnügungstätten zum Ziel hatten, gewinnt mit der Funktionslosigkeit der Art der baulichen Nutzung im Baunutzungsplan auch der Ausschluss von selbständigen Büro- und Verwaltungsgebäuden in Teilbereichen an Bedeutung. Zudem sind die angrenzenden Nutzungen im Hinblick auf das weiterhin zu erhaltende Industriegebiet im festgesetzten Bebauungsplan XIV-24 und die industrielle Nutzung zwischen Unter- und Oberhafen zu überprüfen.

Voraussichtliche Änderungen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne im Hinblick auf Abgrenzung und Zielsetzung bei Funktionslosigkeit der Art der baulichen Nutzung:

Bebauungspläne in Aufstellung	absehbare Änderungen
<p>XIV-B5 Bereich 2, BA-Beschluss vom 23.08.1988</p> <p><u>Abgrenzung:</u> s. Karte 3</p> <p><u>Zielsetzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - für das Grundstück Karl-Marx-Straße 231 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung EINKAUFSZENTRUM (§ 11 BauNVO), - für die Grundstücke Karl-Marx-Straße 237/239, 241/243, Lahnstraße 80/86, 86A, 92/98, 83/97, Naumburger Straße 1, 2, Grenzallee 95/117, Ballinstraße 4 und Buschkrugallee 7/9 Mischgebiet (§ 6 BauNVO), - für die Grundstücke Karl-Marx-Straße 245, 255, 259, 267, Naumburger Straße 4, 15 sowie Grenzallee 90 und 100 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) 	<p>bei Bedarf Einleitung von separaten Bebauungsplänen</p> <p>für die Grundstücke Karl-Marx-Straße 231, 255 / Naumburger Straße 4, Karl-Marx-Straße 259, 267, Naumburger Straße, Naumburger Straße 4a,</p> <ul style="list-style-type: none"> - zukünftige Nutzungen müssen sowohl die Anforderungen aus dem Industriegebiet im festgesetzten Bebauungsplan XIV-24 als auch aus der vorhanden Wohnnutzungen berücksichtigen, räumliche Gliederung von Nutzungen - die Wohnnutzung soll auf den Bestand beschränkt bleiben - Vorhaltung der Flächen für Gewerbebetriebe (Handwerk, Produktion, produktionsorientierte Dienstleistungen u.ä.), ggf. Einschränkung selbständiger Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandel und Gastronomie nur in untergeordnetem Umfang entlang der Karl-Marx-Straße
<p>8-85B, BA-Beschluss vom 30.01.2018</p> <p><u>Abgrenzung:</u> s. Karte 3</p> <p><u>Zielsetzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Festsetzung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO, über die Festsetzung von Gewerbegebiet Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten - Prüfung der Festsetzung von Industriegebiet gem. § 9 BauNVO auf Teilflächen - Festsetzung der Grundstücke Lahnstraße 72/76 und 77 sowie Naumburger Straße 42 und 44 als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO 	<p>Reduzierung des Geltungsbereichs auf die Flächen nördlich der Lahnstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO, nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel und Vergnügungsstätten - Prüfung, des Ausschlusses weiterer selbständiger Büro- und Verwaltungsgebäude auf den rückwärtigen Grundstücksflächen
<p>8-79B, BA-Beschluss vom 30.08.2016</p> <p><u>Abgrenzung:</u> s. Karte 3</p>	<p>Herausnahme der Flächen im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XIV-24</p>

Bebauungspläne in Aufstellung	absehbare Änderungen
<p><u>Zielsetzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Festsetzung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO, über die Festsetzung von Gewerbegebiet Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten - Prüfung der Festsetzung von Industriegebiet gem. § 9 BauNVO auf Teilflächen - Festsetzung der Grundstücke Niemetzstraße 33/37 und 51 sowie Lahnstraße 10 und 12 als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO 	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO, nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel und Vergnügungsstätten - Prüfung, des Ausschlusses weiterer selbständiger Büro- und Verwaltungsgebäude auf den Grundstücksflächen - tlw. Festsetzung von Industriegebiet gem. § 9 BauNVO auf der Fläche zwischen Unter- und Oberhafen - Festsetzung der Grundstücke Niemetzstraße 33/37 und 51 sowie Lahnstraße 10 und 12 als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
8-71 , BA-Beschluss vom 06.10.2015	
<p><u>Abgrenzung:</u></p> <p>s. Karte 3</p> <p><u>Zielsetzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung eines Industriegebietes gem. § 9 BauNVO, - nachrichtliche Übernahme der Bahnflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten - Prüfung, des Ausschlusses weiterer selbständiger Büro- und Verwaltungsgebäude auf den Grundstücksflächen
8-108B , BA-Beschluss vom 16.02.2021	
<p><u>Abgrenzung:</u></p> <p>s. Karte 3</p> <p><u>Zielsetzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Festsetzung eines Industriegebietes gem. § 9 BauNVO - Prüfung der Festsetzung von Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO entlang der Neuköllnischen Allee - Prüfung der planungsrechtlichen Sicherung des Fachmarktentrums auf dem Grundstück Grenzallee 34 	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung eines Industriegebietes gem. § 9 BauNVO - Prüfung der planungsrechtlichen Sicherung des Fachmarktentrums auf den Grundstücken Grenzallee 34 und 22, ggf. Festsetzung von Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO auf der rückwärtigen Fläche des Grundstücks Grenzallee 22
8-3 , BA-Beschluss vom 10.09.2002	
<p><u>Abgrenzung:</u></p> <p>s. Karte 3</p> <p><u>Zielsetzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO, über die Festsetzung von Gewerbegebiet Ausschluss von 	<ul style="list-style-type: none"> - s. Änderungen zum B-Plan XIV-B5 Bereich 2

Bebauungspläne in Aufstellung	absehbare Änderungen
großflächigem Einzelhandel, ggf. Festlegung der Sortimente	
8-6, BA-Beschluss vom 10.09.2002	nach Fertigstellung der Bauvorhaben im Geltungsbereich Einstellung des Bebauungsplans prüfen
<u>Abgrenzung:</u> s. Karte 3 <u>Zielsetzung:</u> - Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO	

Die erforderlichen Änderungen sollen auf der Grundlage der Obsoleszenzerklärung vorbereitet werden. Mit der besonderen Berücksichtigung industrieller Gewerbebetriebe und dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und ggf. selbständigen Bürogebäuden kann auch den Anforderungen aus dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich aus dem Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 entsprochen werden.

1.4 Verfahren

Der Bezirksamtsbeschluss soll der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I C, angezeigt werden. Beabsichtigt ist auch die Unterrichtung der Grundstückseigentümer.

2. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Keine.

3. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119).

Anlagen

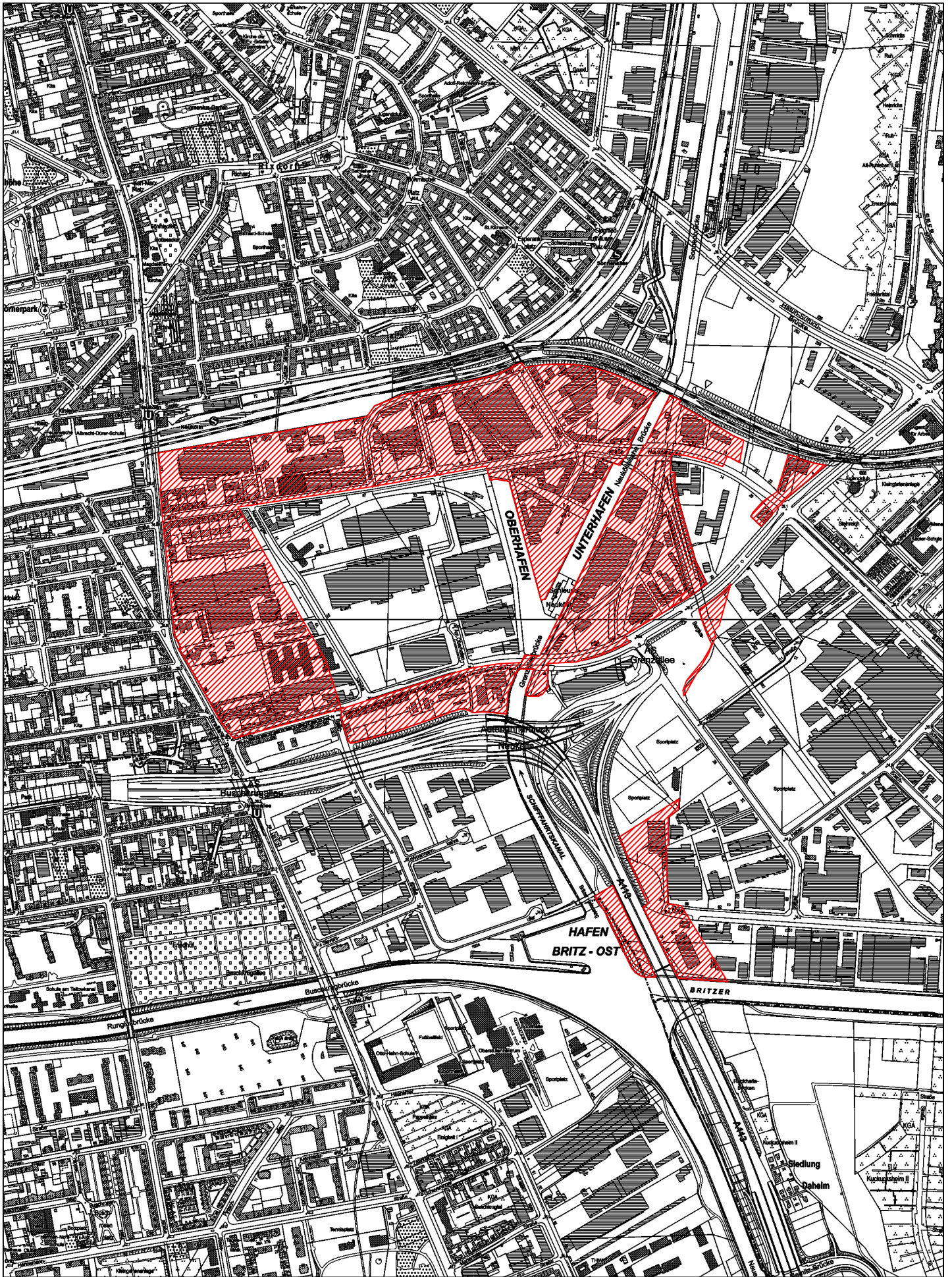
Übersichtsplan

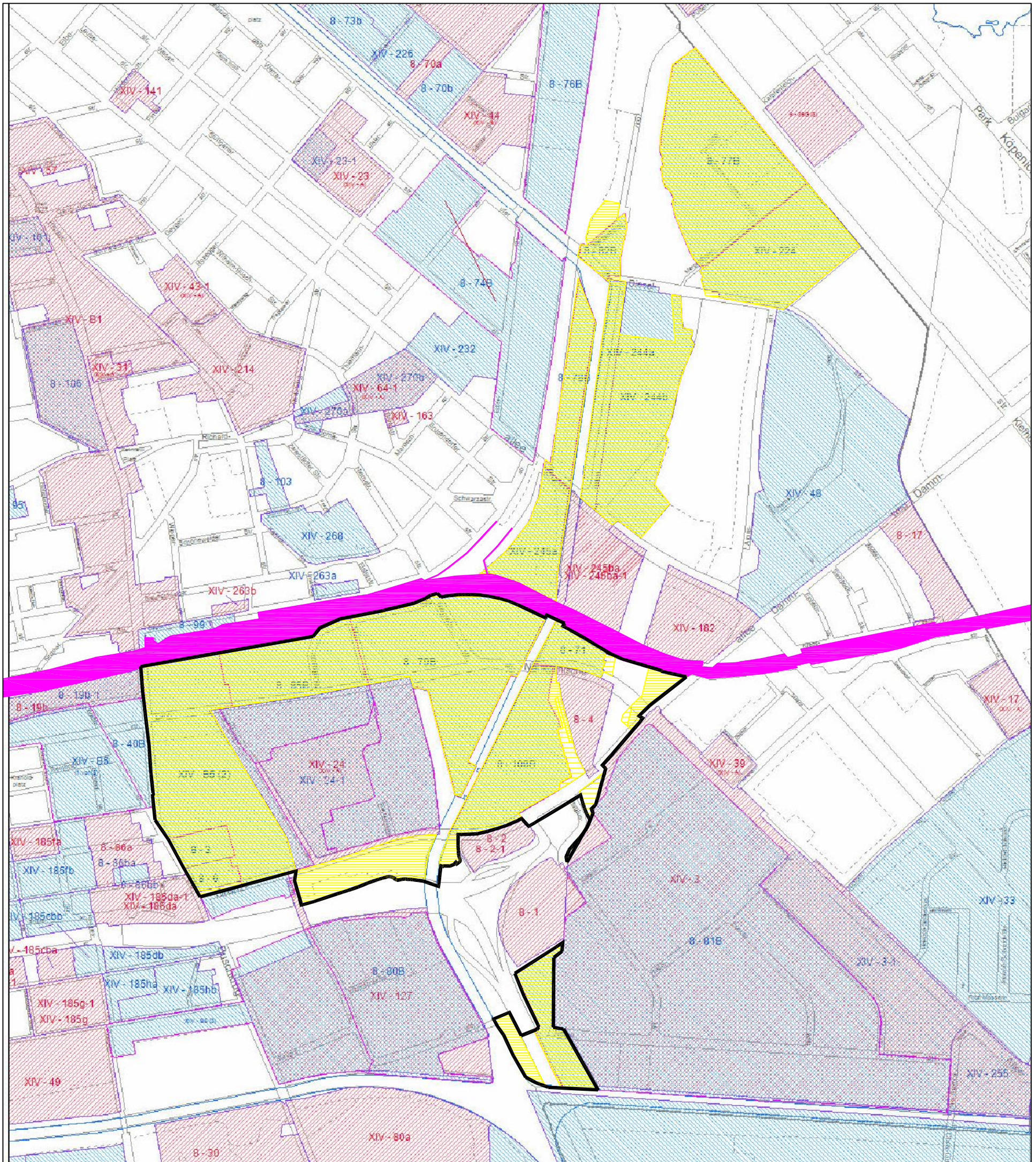
Karte 1: Abgrenzung reines Arbeitsgebiet der Baustufe 6 gemäß Baunutzungsplan, Untersuchungsgebiet

Karte 2: Obsoleszenzfeststellung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung

Karte 3: Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet





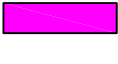

Tab. 1: Erfassung der Bestandsnutzungen





Übersichtsplan Planungsrecht

Karte 1

-  festgesetzte Bebauungspläne (Geltungsbereich)
-  Bebauungspläne in Aufstellung (Geltungsbereich)
-  reines Arbeitsgebiet der Baustufe 6 gemäß Baunutzungsplan außerhalb festgesetzter Bebauungspläne und planfestgestellter Flächen
-  vorübergehend für den Autobahnbau benötigte Fläche, nach Fertigstellung Entlassung aus der Planfeststellung (Darstellung nur innerhalb des Untersuchungsgebietes)
-  S-Bantrasse, planungsrechtliche und topographische Grenze
-  Untersuchungsgebiet

			facility management Ludwig	Dienstleistung / Büronutzung		0	0								
			Roschabe Bau GmbH	freie Berufe / gewerbl. Betrieb		X									
	c		Beumer & Lutum Bäckerei	gewerbl. Betrieb		X				X					
13		K-M-Str. 259	Tankstelle + Autowaschanlage	gewerbl. Betrieb		X				X				X	
14		K-M-Str. 267	Tankstelle + Autowaschanlage	gewerbl. Betrieb		X				X				X	
15		K-M-Str. 269	Tempohomes bis 2024	Anlagen f. soziale Zwecke			temp.				temp.				temp.
16	a	K-M-Str. 275	Wohnen	Wohnen								X			X
	b		gewerbl. Ateliers in Remisen			X				X					
17		K-M-Str./ Grenzall. 279/ 110, 114	Leerstand, Baugenehmigung für Büronutzung erteilt	Dienstleistung / Büronutzung			X				X				X
18		K-M-Str. 283	Hotel im Bau	gewerbl. Betrieb		X				X				X	
19		Grenzall. 90, 100	Leerstand, Büronutzung angefragt												
20		Naumb. Str. 15	Vattenfall Ausbildungszentrum	Anlage für kult. Zwecke			X				X				X
21		Naumb. Str. 4a	Kfz-Handel, Kfz-Motorroller- Werkstatt	gewerbl. Betrieb		X				X				X	
			afoltec - LED Buchstaben Schilder- und Buchstabenhersteller	gewerbl. Betrieb		X									

GEBIET 2

1		K-M-Str. 231	Kaufland	größfl. Einzelhandel / gewerbl. Betrieb		X				X				X	
2		K-M-Str. 237	Wohnen	Wohnen				X				X			X
3		K-M-Str./ Lahnstr. 239/ 98	Wohnen	Wohnen				X				X			X
4		Lahnstr. 96	Wohnen	Wohnen				X				X			X
5		Lahnstr. 94	Wohnen	Wohnen				X				X			X
6		Lahnstr. 92	Wohnen	Wohnen				X				X			X
7	a	Lahnstr. 86	Wohnen	Wohnen				X				X			
	b	86A	Bürgerhilfe Kultur des Helfens gGmbH Geschäftsstelle, neue Chance Geschäfts-stelle, GEBEWO Verwaltung, ASiB Wasserberg e.K. Zeitarbeitsagentur, Wasserberg Rail Services purus Medizinische Fachschule	Dienstleistungen / Büronutzung			X				X				X
				Anlagen f. kult. Zwecke			X								
	c	84	vista Verbund f. integrative soziale u. therap. Arbeit GesBIT Gesellschaft für Bildung und Teilhabe mbH Tempton Berlin Süd Personaldienstleistungen GmbH	Anlagen f. soz. Zwecke Dienstleistung / Büronutzung / Anlage f. kult. Zwecke Dienstleistung / Büronutzung			X				X				

	c	3	BWB Berliner Werkstätten für Behinderte	gewerbl. Betrieb		X				X						
	d	3_9	Schleuse													
		3_9	Behala Hafen Neukölln													

GEBIET 8

1		Neukölln.A 2,4	DS Smith	Papier-, Verpackungsherstellung, - recycling	gewerbl. Betrieb		X				X				X	
---	--	----------------	----------	--	------------------	--	---	--	--	--	---	--	--	--	---	--

GEBIET 9

1		Grenzall. 22	ersin Möbel		großfl. Einzelhandel		X				X				X	
			Thater Umzüge		gewerbl. Betrieb		X				X					
2		Grenzall. 34,36	Ertmen Möbelcenter		großfl. Einzelhandel		X				X				X	
3		Grenzall. 36,42, 44	Niemeyer	Vermeidung Baumaschinen, Gerüste etc.	gewerbl. Betrieb	X					X				X	

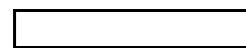
GEBIET 10

1		Grenzall. 35	VfJ Werkstätten GmbH	Vereinigung für Jugendhilfe e.V.	gewerbl. Betrieb		X				X				X	
2		Grenzall. 63/73	Wohnen		Wohnen								X			X
3		Grenzall./ Ballinstr. 75/93/ 3	Wohnen		Wohnen								X			X

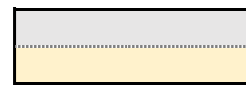
GEBIET 11

1		Nobelstr. 66	Zapf	Logistik	gewerbl. Betrieb		X				X				X	
2		Nobelstr. 59,61	BSR		gewerbl. Betrieb		X				X				X	

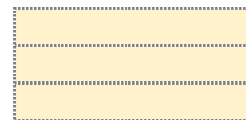
Erläuterung Tabelle



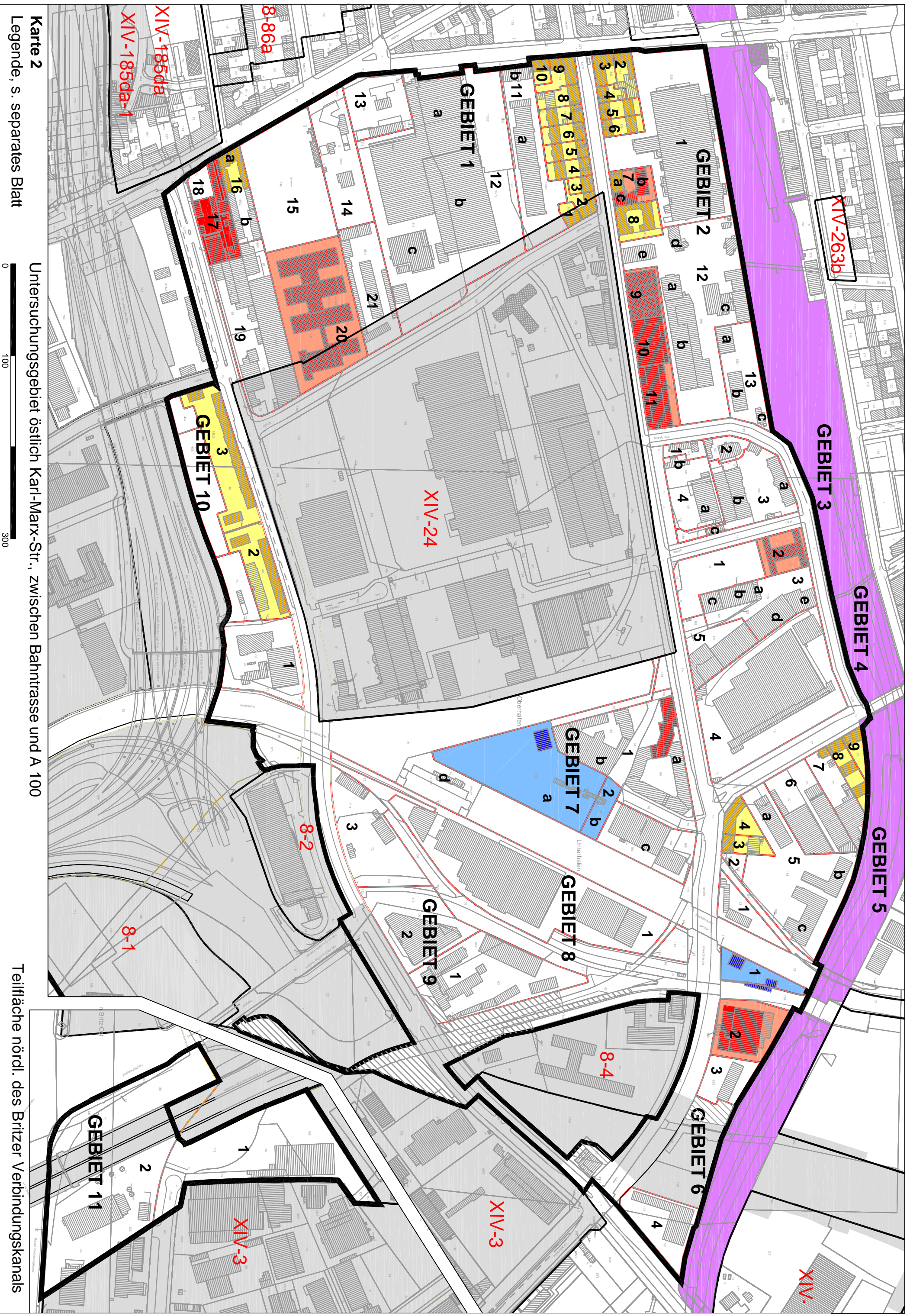
Grundstücksabgrenzung, zur Zuordnung im Plan s. Nrn.



farbliche Unterscheidung bei mehreren Gebäude auf einem Grundstück, zur Zuordnung im Plan s. Buchst.



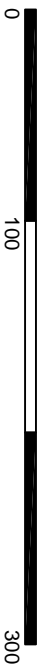
unterschiedliche Nutzungen in einem Gebäude



Karte 2

Legende, s. separates Blatt

Untersuchungsgebiet östlich Karl-Marx-Str., zwischen Bahntrasse und A 100



Teilfläche nördl. des Britzer Verbindungskanals

Legende



Untersuchungsgebiet



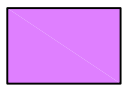
Geltungsbereich festgesetzter Bebauungsplan, Fläche bleibt unberücksichtigt



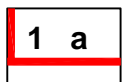
planfestgestellte Autobahnfläche, Fläche bleibt unberücksichtigt



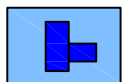
vorübergehend für den Autobahnbau benötigte Fläche (nach Fertigstellung Entlassung aus der Planfeststellung)



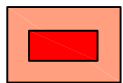
S-Bahntrasse, planungsrechtliche und topographische Grenze



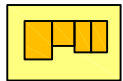
Grundstücksabgrenzung mit Nummerierung gem. Nutzungstabelle



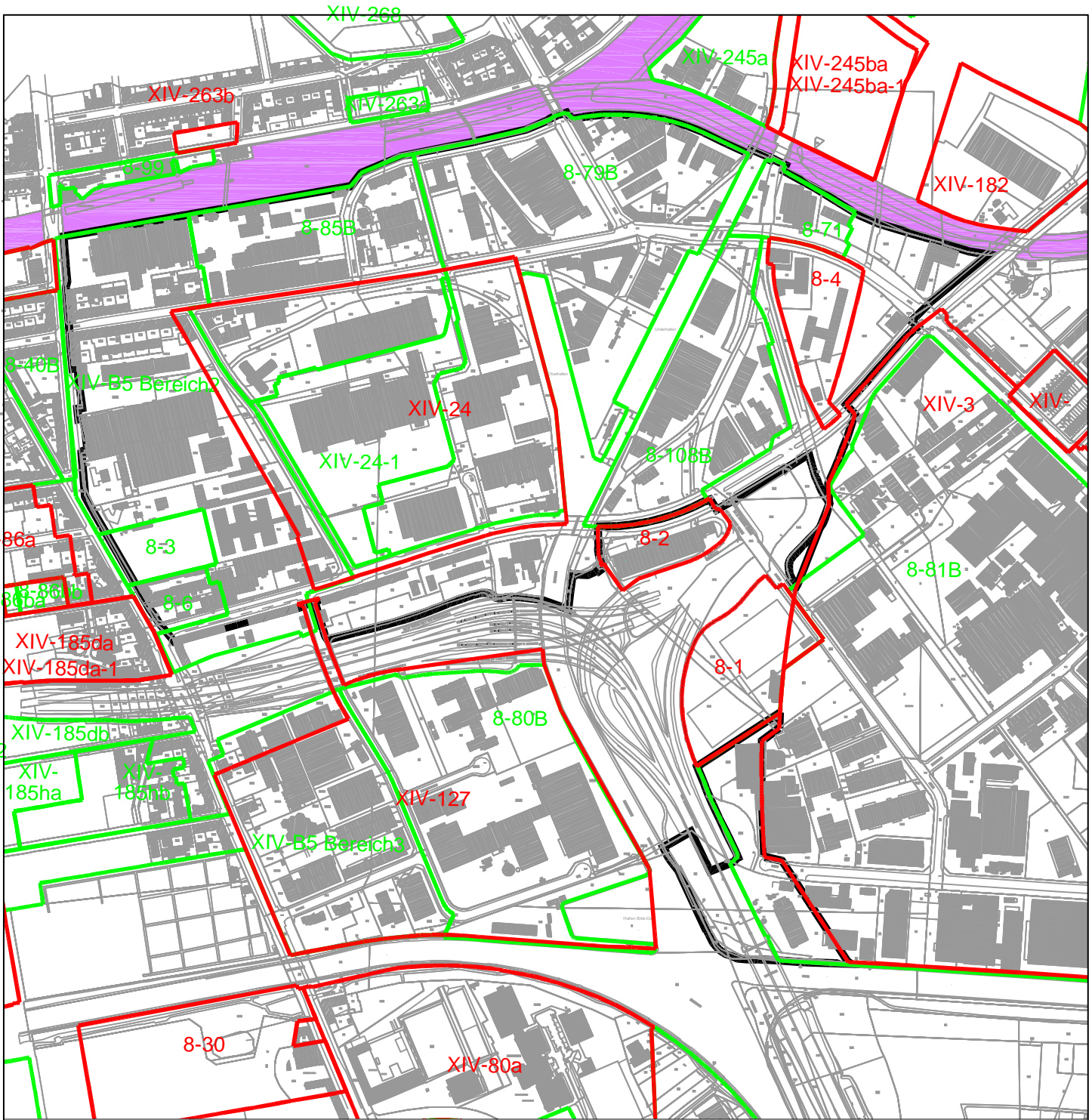
Nutzung entspricht dem Charakter eines reinen Arbeitsgebietes






Nutzung im reinen Arbeitsgebiet nicht zulässig



Wohnbebauung vor Inkrafttreten des Baunutzungsplan errichtet



Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

-  Untersuchungsgebiet
-  XIV-24 festgesetzte Bauungspläne
-  8-30 Bauungspläne in Aufstellung

Karte 3

