

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 194/21

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 24. August 2021

1. **Gegenstand der Vorlage:**                    Bebauungsplan XIV-269-1b  
  („St. Jacobi Kirchhof II - Ost“)  
  - Geltungsbereichsteilung -  
  - Verfahrensumstellung B-Plan XIV-269-1ba -
  
2. **Berichterstatter:**                         Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
  
3. **Beschlussentwurf:**
  - a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an die Bezirksamtsbeschlüsse Nr. 236/17 vom 17.10.2017 und 265/18 vom 12.02.2019 die **Aufteilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XIV-269-1b** in die Bebauungspläne mit den Bezeichnungen **XIV-269-1ba und XIV-269-1bb**.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-269-1ba umfasst Teilflächen des Grundstücks Friedhof St. Jacobi-Kirchhof II mit der Lagebezeichnung Hermannstraße 99-102, Oderstraße 5, entlang der Hermannstraße im Bezirk Neukölln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-269-1bb umfasst Teilflächen des Grundstücks Friedhof St. Jacobi-Kirchhof II mit der Lagebezeichnung Hermannstraße 99-102, Oderstraße 5, in zweiter Reihe parallel zur Hermannstraße im Bezirk Neukölln.

Das Bezirksamt beschließt zudem die **Umstellung des Verfahrens** zur Aufstellung des **Bebauungsplans XIV-269-1ba** auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Planunterlage für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XIV-269-1ba und XIV-269-1bb bilden die Planausschnitte im Maßstab 1 : 5.000 vom 08.06.2021.
  - b. Die Bebauungspläne XIV-269-1ba und XIV-269-1bb bedürfen der Beschlüsse durch die Bezirksverordnetenversammlung.
  - c. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung – beauftragt.

#### **4. Begründung**

##### **4.1 Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-269-1b in die Bereiche XIV-269-1ba und XIV-269-1bb**

Der Bebauungsplan XIV-269-1 wurde mit Beschluss vom 17.10.2017 eingeleitet und mit Beschluss vom 12.02.2019 in die Bebauungspläne XIV-269-1a („St. Jacobi Kirchhof II – West“) und XIV-269-1b („St. Jacobi Kirchhof II – Ost“) geteilt. Der Bebauungsplan XIV-269-1b umfasst die Teilflächen an der Hermannstraße bis zu einer Tiefe von rd. 70 m. Der Bebauungsplanentwurf sah in einem ersten Schritt eine Bebauung der Flächen entlang der Hermannstraße und erst langfristig, nach Auslaufen der Pietätsfristen, eine Bebauung der rückwärtigen Flächen vor (aufschiebend bedingte Festsetzung, Realisierung erst nach Entwidmung). Für den Bebauungsplanentwurf XIV-269-1b wurden im November / Dezember 2019 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und im Dezember 2019 / Januar 2020 die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt.

Vor dem Hintergrund der noch sehr langen Nutzungs- und Pietäts-Laufzeiten auf den rückwärtigen Flächen (2038 und 2041) erfolgte eine Anfrage bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - SenSW II C, um die Zulässigkeit vertraglicher Regelungen (z.B. zu Mietpreis- und Belegungsbindungen, Kostenbeteiligungen für die soziale Infrastruktur) sowie allgemein die Festsetzungsfähigkeit des Bebauungsplanes abzuklären.

Mit Schreiben vom 15.09.2020 und 11.02.2021 wurde durch SenSW, II C, mitgeteilt, dass die Festsetzung von Baugebieten und auch Grünflächen, dessen Umsetzung erst langfristig möglich ist, nicht vollziehbar und somit nichtig ist. Der hier vorliegende Zeitraum von 18-21 Jahren kommt einer faktischen Bausperre gleich. Auch bei einer bedingten Festsetzung darf der Planung kein dauerhaftes Hindernis entgegenstehen. Eine Umsetzung der Planung frühestens nach Ablauf von 18 Jahren kommt hierbei einem dauerhaften Hindernis gleich. Zudem können über diesen Zeitraum keine gesicherten Prognosen z.B. hinsichtlich Bevölkerungswachstums und damit ggf. notwendiger Friedhofsflächen oder auch sonstiger Freiflächenbedarfe gegeben werden. Eine vorausschauende Planung ist mit einem gesicherten Realisierungshorizont von maximal 7 Jahren nach Festsetzung des Bebauungsplans (Bezugnahme auf § 42 BauGB – entschädigungsfreie Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) denkbar.

Hieraus resultiert, dass gegenwärtig nur die Flächen unmittelbar angrenzend an die Hermannstraße überplant werden können. Der Bebauungsplan XIV-269-1b soll daher in die Bereiche XIV-269-1ba und XIV-269-1bb geteilt werden. Der Bebauungsplan XIV-269-1ba soll hierbei die kurzfristig entwickelbaren Flächen an der Hermannstraße bis zu einer Tiefe von max. 40 m umfassen (s. Übersichtsplan) und mit Priorität zur Festsetzung gebracht werden. Die verbleibenden Flächen werden dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-269-1bb zugeordnet, der auf Grund der fehlenden Festsetzungsfähigkeit bis auf Weiteres ruht.

Konkret ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-269-1ba auf der nördlichen und südlichen Teilfläche jeweils die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses geplant. In dem Wohn- und Geschäftshaus südlich der Kapelle ist durch den evangelischen Friedhofsverband die Unterbringung eines Umweltzentrums, in welchem Projekte rund um die Themen Umweltbildung, Kochen und Ernährung angeboten werden sollen, vorgesehen. Im Umweltzentrum könnten auch gewerblich nutzbare Räume u.a. für den Träger Nomadisch Grün gGmbH, der auch die Prinzessinnengärten betreibt und bereits Teilflächen auf dem Friedhof Jacobi II nutzt, entstehen.

Die Planungsziele für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-269-1bb können abschließend erst festgelegt werden, wenn der Bebauungsplan

Aussicht auf Verwirklichung hat. Die bisherigen Überlegungen sahen vor, die Flächen ebenfalls einer Bebauung zuzuführen. Eine gemeinschaftliche Nutzung von Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan XIV-269-1bb durch die Prinzessinnengärten ist, nach vorheriger Abstimmung und sofern mit den Festsetzungen des bisherigen Planungsrechts im Bebauungsplan XIV-269 (ff. 10.07.1995, GVBl. S. 470) und des Landschaftsplans XIV-L-4 (verk. am 28.05.1993, GVBl. S. 219) vereinbar, zulässig.

#### **4.2 Umstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-269-1ba**

Mit der Teilung des Bebauungsplans XIV-269-1b in die Pläne XIV-269-1ba und XIV-269-1bb soll für den Bebauungsplan XIV-269-1ba auch die Umstellung von einem „Normal“-Verfahren auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Mit der erneuten Teilung befinden sich die bislang unbebauten Freiflächen ausschließlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-269-1bb, der von der Verfahrensumstellung nicht berührt wird.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Bei der Frage, ob ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt, kommt es nicht darauf an, ob es sich um Gebiete nach den §§ 34, 35 BauGB oder § 30 BauGB handelt, sondern, ob der Bebauungsplan in einem bereits besiedelten Bereich aufgestellt werden soll. Das ist hier der Fall.

Der Bebauungsplan XIV-269-1ba soll die Voraussetzungen für die Umnutzung des bisher im Bebauungsplan XIV-269 festgesetzten Sondergebietes für Friedhofszwecke und einer Teilfläche der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentlicher Friedhof schaffen. Es handelt sich dabei um die Überplanung bereits bebauter und genutzter Flächen (eingeschossige Gewerbebauten, Kapelle und Erschließungsflächen).

Der rechtskräftige Bebauungsplan XIV-269 soll infolge notwendiger Änderungsmaßnahmen entlang der Hermannstraße bis zu einer Tiefe von max. 40 m durch den Bebauungsplan XIV-269-1ba abgelöst und die Flächen nördlich und südlich der Kapelle einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es handelt sich hier gemäß § 13a Abs. 1 um andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt, die an die festgesetzte Größe der Grundfläche gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 der BauNVO beziehungsweise an die zulässige nutzbare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO anknüpfen. Außerdem sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-269-1ba hat eine Größe von rd. 4.000 m<sup>2</sup>. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird innerhalb des zukünftigen Plangebietes deutlich unterschritten. Die bisherigen Überlegungen sehen eine überbaubare Fläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup> vor.

Westlich des Bebauungsplans XIV-269-1ba befinden sich die Bebauungspläne XIV-269-1bb und XIV-269-1a in Aufstellung. Der Bebauungsplan XIV-269-1bb kann erst langfristig bearbeitet werden und steht nicht in einem zeitlichen Zusammenhang. Der Bebauungsplan XIV-269-1a soll nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Damit entfällt für diese Pläne die Kumulationsregelung.

In der Nähe befinden sich darüber hinaus die Bebauungspläne XIV-284 und XIV-285 in Aufstellung.

Der Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan XIV-284 wurde am 28.05.1991 (BA-Vorlage Nr. 177/91) und der Beschluss zur Änderung des Planinhalts am 30.08.2016 (BA-Vorlage Nr. 171/16) gefasst. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes XIV-284 bleibt die vorrangige planungsrechtliche Sicherung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“. Für Teilflächen des Kirchhofs Luisenstadt II und des Alten St. Thomas Kirchhofs wurde eine bauliche Arrondierung auf der Grundlage des § 34 BauGB ermöglicht, eine darüber hinausgehende bauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan XIV-284 ist nicht beabsichtigt.

Die Bebauungsplan XIV-285 wurde am 18.06.1991 (BA-Vorlage Nr. 195/91) eingeleitet, am 10.01.2017 (BA-Vorlage Nr. 08/17) wurde eine Planinhaltsänderung beschlossen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist nunmehr die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung von Teilflächen des Friedhofs als Allgemeines Wohngebiet sowie als Mischgebiet entlang der Hermannstraße. Der Bebauungsplan XIV-285 soll nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Damit entfällt ebenfalls die Kumulationsregelung.

Bezogen auf die Umstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-269-1ba liegen aktuell keine Anhaltspunkte vor, dass die Grundflächen anderer in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne nach Maßgabe des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB hinzuzurechnen wären. Auch die weiteren in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen (keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter / Natura 2000-Gebiete) sind erfüllt.

Für den Bebauungsplan XIV-269-1bb ist das Verfahren mit Konkretisierung der Planungsziele zu Beginn der Bearbeitung festzulegen.

#### **4.3 Verfahrensschritte**

Aufgrund der geänderten Nutzungsabsichten ist parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne jeweils auch die Aufhebung des Landschaftsplans in den Geltungsbereichen erforderlich. Hierbei sind die Ziele / Festsetzungen des Landschaftsplans hinsichtlich ihrer Umsetzung und Umsetzbarkeit zu überprüfen und ggf. als Festsetzungen in den Bebauungsplan XIV-269-1ba und ggf. nach erneuter Überprüfung auch in den Bebauungsplan XIV-269-1bb zu überführen.

Über die Änderung der Planungsabsicht (erneute Teilung) wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gem. § 5 AGBauGB durch Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Stellungnahme vom 12.04.2021 mitgeteilt, dass die Plangebiete im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR liegen und die Planung damit an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C 11, hat mit Stellungnahme vom 29.04.2021 mitgeteilt, dass gegen die Teilung des Bebauungsplans XIV-269-1b keine Bedenken bestehen. Die Bebauungsplanverfahren XIV-269-1ba und XIV-269-1bb berühren dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB und sind daher nach § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 AGBauGB durchzuführen.

Die Entwicklungsfähigkeit des künftigen Bebauungsplans XIV-269-1ba aus dem Flächennutzungsplan kann abschließend erst nach Vorlage konkreter Festsetzungsabsichten beurteilt werden. Allerdings scheint angesichts der Vornutzungen,

der angrenzenden Bebauung und der geringen Flächengröße des Bebauungsplans eine Vereinbarkeit mit dem Flächennutzungsplan im Sinne einer untergeordneten Grenzkorrektur möglich. Die Durchführung einer Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich im Verfahren. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass das Planwerk Südostraum Berlin weitgehend die Beibehaltung der Friedhofsnutzung darstellt (Stellungnahme SenSW, I B 17, vom 16.04.2021).

Durch die Wohnungsbauleitstelle wurde mitgeteilt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine dringenden Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AG-BauGB berührt sind. Die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung liegt somit in der alleinigen Verantwortung des Bezirks (Stellungnahme WBL 7 vom 23.04.2021).

Durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, III B 17, wurde mit Stellungnahme vom 27.04.2021 angemerkt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-269-1ba die Möglichkeit von sozialverträglichem Wohnraum weiter ausgebaut und der Anteil der Gewerbe- / Büroräume reduziert werden sollte. Vorschläge die Kompensation für die Bebauung im Bebauungsplan XIV-269-1ba auf der verbleibenden Friedhofsfläche des St. Jacobi-Kirchhofs durchzuführen, sind ohne abschließendes Gesamtkonzept für den Friedhof und ohne umfangreiche Bestandsaufnahmen nicht beurteilbar. Zudem sind die durch den Wohnungsbau ausgelösten öffentlichen wohnungs- (6 m<sup>2</sup> je EW) und siedlungsnahen (7 m<sup>2</sup> je EW) Grünflächen nachzuweisen und ein Regenwasserkonzept zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu erbringen. Die Verwendung von vogelfreundlichem Glas sowie ein insektenfreundliches Beleuchtungskonzept sind unabdingbar.

Bezogen auf den Bebauungsplanentwurf XIV-269-1bb und die Absicht, Flächen gemeinschaftlich durch die Prinzessinnengärten zu nutzen, sofern mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-269 und des Landschaftsplans XIV-L-4 vereinbar, wird kritisiert, dass damit vor der planungsgemäßen Fortführung des Bebauungsplans XIV-269-1bb tiefgreifende Veränderungen in der Vegetationsstruktur und dem Landschaftsbild hingenommen und befördert werden. Damit ist eine korrekte Beurteilung des Istzustandes zum Zeitpunkt des Eingriffs durch Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-269-1bb nicht mehr abbildbar. Hier wird der Mangel deutlich, dass die Friedhofsflächen nicht in Gänze und im Zusammenhang (alle Friedhofsflächen entlang der Hermannstraße) einer Umweltprüfung im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderungen unterzogen worden sind.

Durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, III C 221, wird darauf hingewiesen, dass gem. § 7 Friedhofsgesetz Voraussetzung für die Umnutzung einer Friedhofsfläche die Aufhebung der Friedhofsfläche ist.

Bereits im Zusammenhang mit der vorherigen Teilung des Bebauungsplans XIV-269-1 in die Bebauungspläne XIV-269-1a und XIV-269-1b wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, mit Stellungnahme vom 23.10.2018 bestätigt, dass für den Bebauungsplan XIV-269-1b die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB vorliegen. Es ist daher davon auszugehen, dass bei einem weiter reduzierten Geltungsbereich die Voraussetzungen weiterhin erfüllt sind. Ein erneutes Mitteilungsverfahren ist daher nicht erforderlich, die Senatsverwaltung wird über die Verfahrensumstellung nach der Beschlussfassung gem. AV Unterrichtsverpflichtung informiert.

Die Stellungnahmen im Rahmen des Mitteilungsverfahrens sind in der Abwägung zum Bebauungsplan XIV-269-1ba zu berücksichtigen. Zu den Äußerungen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, III B 17, ist vorab anzumerken, dass sowohl eine Biotopkartierung, einschl. Erfassung der Frühblüher (Stand:

07/2020), als auch faunistische Erfassungen (Stand: 11/2020) für den Friedhof St. Jacobi Kirchhof II vorliegen. Für den Friedhof Jerusalem und Neue Kirche V sind ebenfalls Kartierungen der Flora und Fauna erfolgt (Stand: 2017, ergänzt durch Untersuchungen im Jahr 2020).

Eine Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-269-1bb kann im Übrigen wie dargelegt erst zu einem späteren Zeitpunkt nach Konkretisierung der Planungsziele fortgeführt werden.

## 5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen können erst nach Stellungnahme der einzelnen Dienststellen auf Grund dieses Beschlusses ermittelt werden.

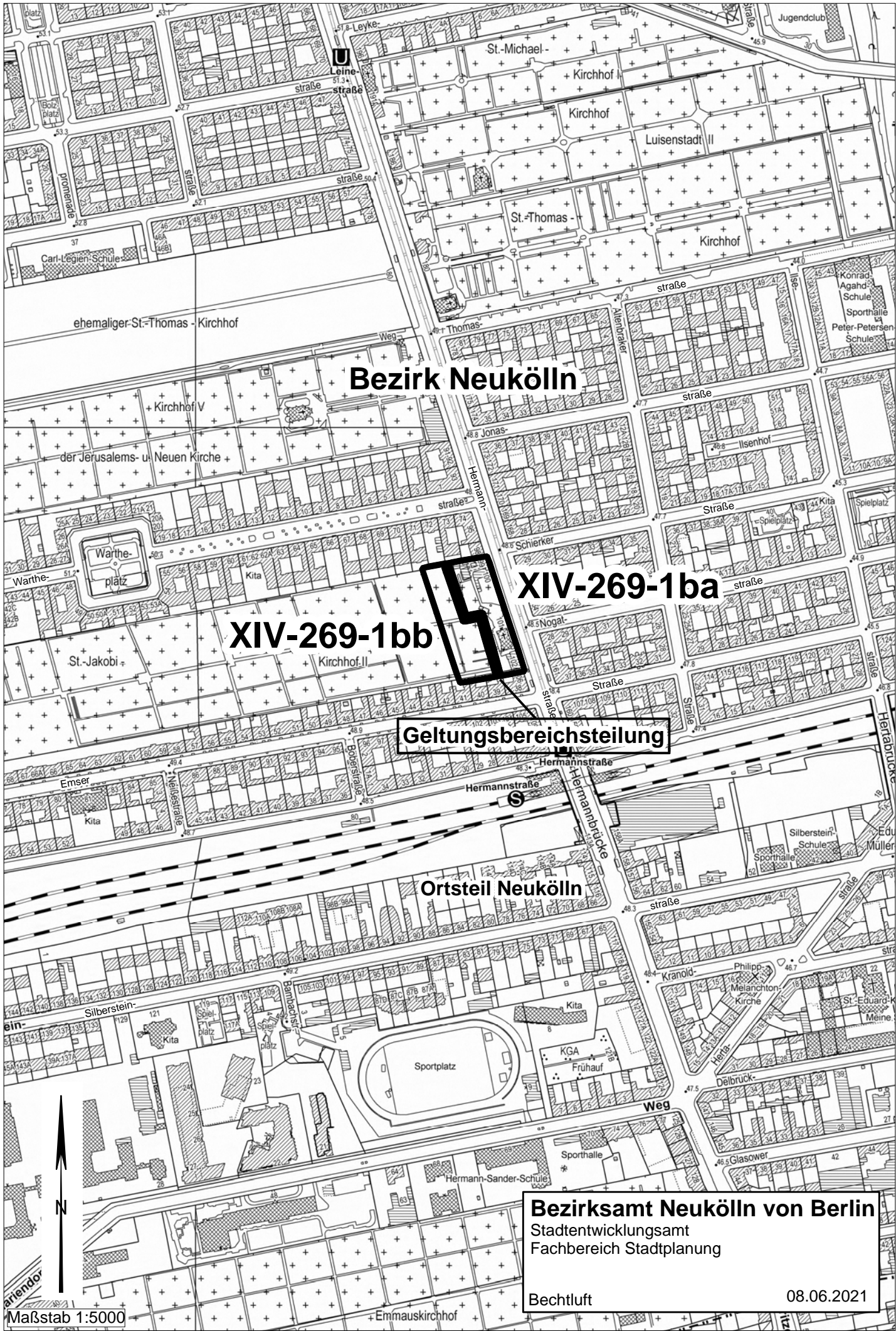
## 6. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

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 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807).

Jochen Biedermann  
Bezirksstadtrat



**Bezirk Neukölln**

**XIV-269-1bb**

**XIV-269-1ba**

**Geltungsbereichsteilung**

**Ortsteil Neukölln**

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

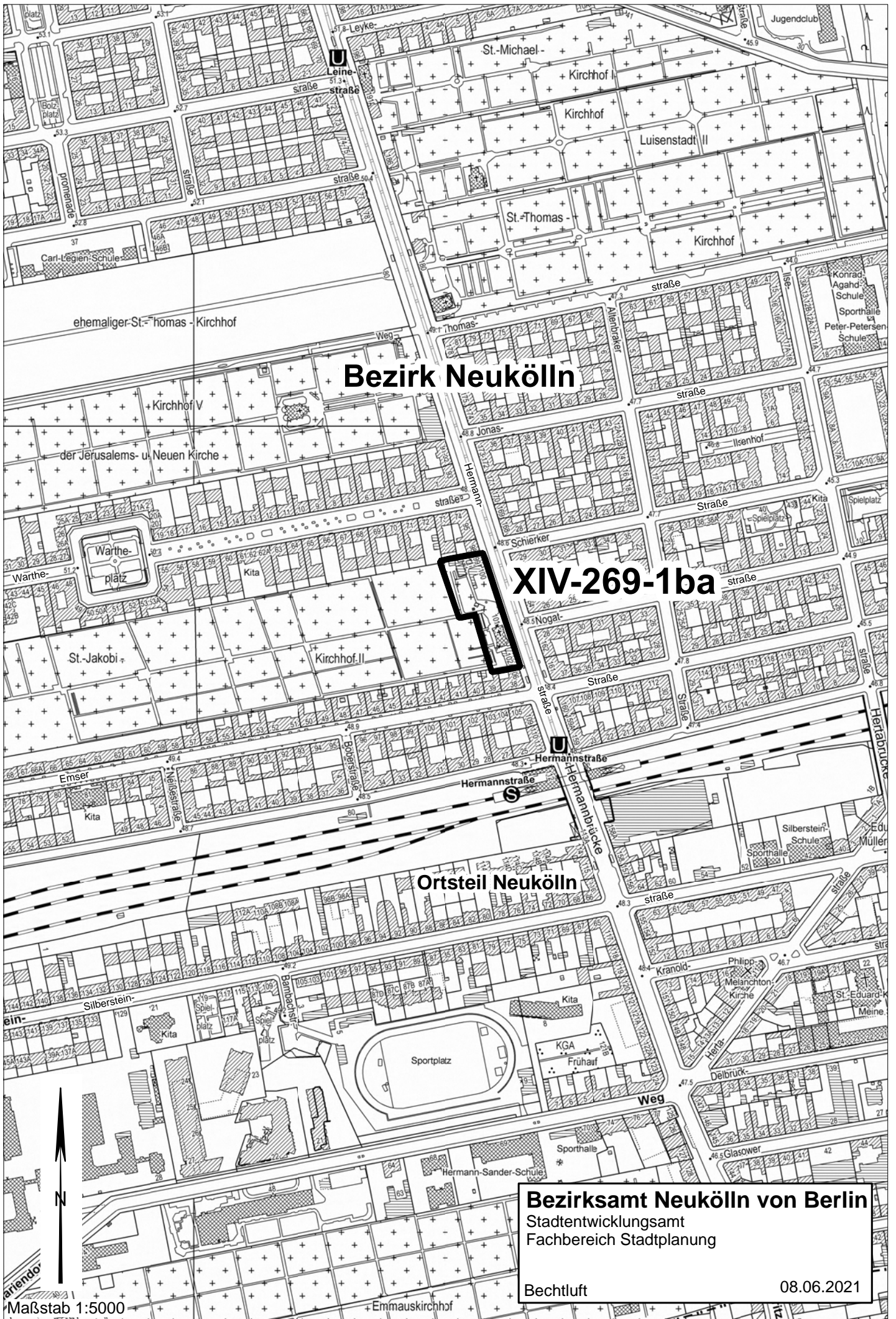
Bechtluft

08.06.2021

Maßstab 1:5000



ariendor



**Bezirk Neukölln**

**XIV-269-1ba**

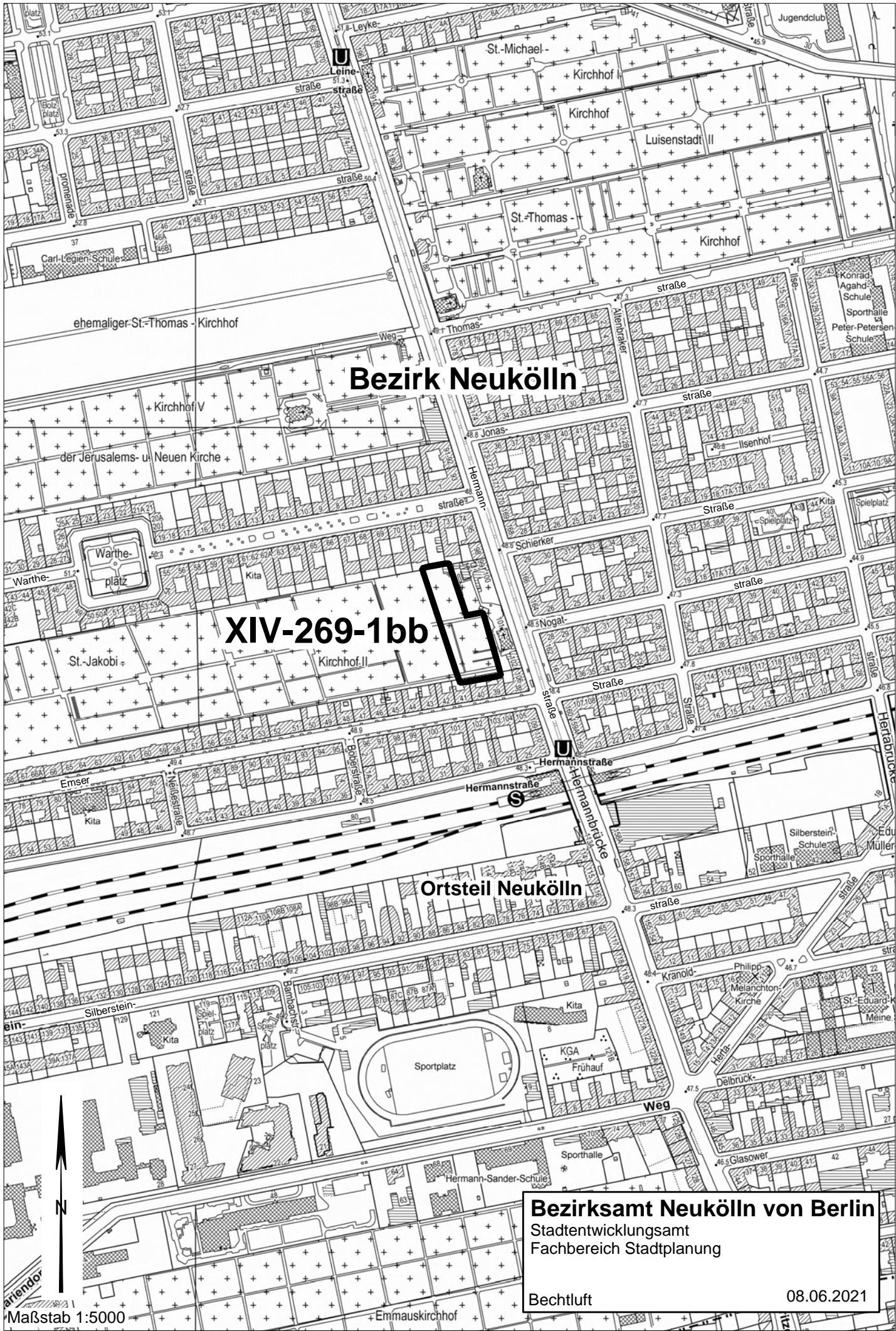
**Ortsteil Neukölln**

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft

08.06.2021

Maßstab 1:5000



**Bezirk Neukölln**

**XIV-269-1bb**

**Ortsteil Neukölln**

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft

08.06.2021

Maßstab 1:5000

