

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Stadtplanung  
Stapl b5-6144/8-106/02

**BESCHLOSSEN**  
am  
05. APRIL 2022  
Büro Bzbm

03.03.2022  
Tel: -2421

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 3.1/22

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 05.04.22

1. **Gegenstand der Vorlage:** **Bebauungsplan 8-106**  
(„Saltykowstraße“)  
- Änderung / Konkretisierung des Planinhaltes -  
- Änderung des Verfahrens -
2. **Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
3. **Beschlussentwurf:**
  - a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an den Bezirksamtsbeschluss Nr. 05/2021 vom 12.01.2021, den Planinhalt für den Bebauungsplan **8-106** zu ändern bzw. zu konkretisieren.

Wesentliches Planungsziel ist nunmehr die planungsrechtliche Sicherung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO (statt eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO) für östliche Teilflächen entlang der Karl-Marx-Straße, einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärtenland“ im Blockinnenbereich, einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ für das Grundstück Bornsdorfer Straße 37A, eines Allgemeinen Wohngebiets für die sonstigen westlichen Teilflächen entlang der Bornsdorfer Straße, einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ vor dem Grundstück Bornsdorfer Straße 37A sowie von Straßenverkehrsflächen für angrenzende Straßenabschnitte.

Das Bezirksamt beschließt zudem, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern. Der Bebauungsplan 8-106 soll nunmehr als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-106 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 21.10.2020.

- b. Der Bebauungsplan 8-106 bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
- c. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

## 4. Begründung

### 4.1 Änderung des Planinhaltes

Die vorhandene Nutzungsstruktur entlang der Karl-Marx-Straße wird geprägt von kleinteiligen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben in den Erdgeschosszonen, Arztpraxen, Büros, sonstigen Dienstleistungen sowie Wohnen in den oberen Stockwerken der Vorderhäuser an der Karl-Marx-Straße sowie eine sehr hohe Wohnnutzung vor allem in den Seitenflügeln und Hinterhäusern. Die Wohnnutzung in diesem Bereich beträgt nach der letzten Erhebung aus dem Jahr 2015 über 80 %. Die Sicherung eines hohen Wohnanteils ist ein erklärtes Sanierungs- und Planungsziel, um eine Belebung des zentralen Versorgungsbereiches auch nach der Schließung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu gewährleisten.

Aufgrund der hohen Einzelhandelsdichte ist der Teilbereich des Plangebietes entlang der Karl-Marx-Straße Bestandteil des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm und im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) für Neukölln als „Nebenlage“ ausgewiesen. Das EHK sieht eine Verträglichkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (mit einer Verkaufsfläche ab 800 m<sup>2</sup>) nur in den beiden „Hauptlagen“ des Versorgungszentrums (am Hermannplatz und entlang der Karl-Marx-Straße zwischen Weichselstraße und Saltykowstraße) und nicht in den „Nebenlagen“. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind regelmäßig in Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO und Kerngebieten nach § 7 BauNVO zulässig.

Aufgrund des hohen Wohnanteils und der Ausweisung als „Nebenlage“ des Hauptzentrums, in welchem keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden sollen, erscheint eine Beibehaltung der Festsetzung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO nicht zweckmäßig. Entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur soll der Bereich entlang der Karl-Marx-Straße als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe muss gemäß § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO nicht gleichgewichtig sein. In einem Urbanen Gebiet sind neben der Wohnnutzung auch Gewerbebetriebe und andere Einrichtungen zulässig, sofern sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die westliche Abgrenzung des Urbanen Gebietes orientiert sich weitgehend entlang der hinteren Bebauungskante. Entsprechend der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee und dem Entwicklungskonzept für den Block 182 sollen an das Urbane Gebiet westlich angrenzende, innenliegende Freiflächen weitgehend von Bebauung freigehalten und als Grünflächen gesichert werden. Zu diesem Zweck ist für

diese Teilflächen eine Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privates Gartenland“ beabsichtigt. Für westliche Teilflächen entlang der Bornsdorfer Straße soll weiterhin eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgen. Ausgenommen hiervon ist das landeseigene Grundstück Bornsdorfer Straße 37A, das bestandsbezogen als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dauerhaft planungsrechtlich gesichert wird.

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP)<sup>1</sup> stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche M1 mit straßenbegleitender Einzelhandelskonzentration sowie als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dar. Die geplanten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des FNP des entwickelbar.

## 4.2 Änderung des Verfahrens

Der Bebauungsplan 8-106 soll als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt der Bebauungsplan 8-106 aufgrund seiner Größe und Lage im Stadtgebiet. Danach kann „ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) [...] im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, [...] wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind“.

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Neukölln und weist bereits im Bestand eine hohe bauliche Dichte (GFZ von 1,82 und GRZ von 0,43) auf. Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB beträgt rund 15.500 m<sup>2</sup> (bei einer Flächengröße von 36.377 m<sup>2</sup>). Die Planungsziele sehen weniger eine bauliche Entwicklung als vielmehr eine Bewahrung der städtebaulichen Situation vor. Entsprechend der Sanierungsziele für den Block 182 zielen die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor allem darauf, den grünen Blockinnenbereich vor Bebauung zu schützen und die Freiflächen im weiteren Verfahren - als andere Maßnahme der Innenentwicklung - näher zu qualifizieren.

---

<sup>1</sup> Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. 2015 S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl.2021 S.3809)

Das Nutzungsmaß soll sich zukünftig nach § 34 BauGB richten. Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baulinien und Baugrenzen auf die im Wesentlichen bereits überbauten Bereiche ergeben sich nur auf sehr wenigen Grundstücke Baupotentiale zur Arrondierung der Bestandsbebauung (Karl-Marx-Straße 144, 148, 150 und 168). Angesichts einer Bestandsbebauung auf diesen Grundstücken mit Vorderhäusern, Seitenflügeln und ein- bis dreigeschossigen Anbauten sowie der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine zusätzliche Grundfläche von maximal 600 m<sup>2</sup> vorstellbar. Zusammen mit der Grundfläche der Bestandsbebauung von ca. 15.500 m<sup>2</sup> ergibt sich eine maximale Grundfläche von ca. 16.100 m<sup>2</sup>.

In der näheren Umgebung befinden sich derzeit keine Bebauungspläne in Aufstellung. Der Bebauungsplan 8-106 erfüllt die Voraussetzung einer Grundfläche von maximal 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB werden ebenfalls erfüllt.

a) Prüfung der UVP-Pflichtigkeit

Der Bebauungsplan 8-106 setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet, ein Urbanes Gebiet, eine Gemeinbedarfsfläche sowie die Verkehrsflächen fest und sichert die Grünfläche im Blockinnenbereich vor Bebauung.

Diese Planung unterliegt nach Art und Größe nicht dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und ermöglicht auch keine Vorhaben, welche in der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtigen Vorhaben“ aufgeführt sind.

Auch das Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G-Bln) trifft auf die vorliegende Planung nicht zu.

b) Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuchs genannten Schutzgüter

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB wird auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Bezug genommen. Natura 2000-Gebiete besteht aus einem Netz besonderer Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG). Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in südöstlicher Richtung, in über 10 km Entfernung. Dabei handelt es sich um die beiden FFH-Gebiete „Müggelspree-Müggelsee“ und „Teufelsseemoor Köpenick“.

c) Prüfung der Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung - Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO und Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO - sind schädliche Umweltauswirkungen bzw. schwere Unfälle, die vom Plangebiet selbst ausgehen, auszuschließen. Da zudem weder von der Ansiedlung von Störfallbetrieben oder sonstigen Gefahren durch schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen noch von sonstigen, auf das Plangebiet einwirkenden schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auszugehen ist, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit der entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.

Da die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Anforderungen an das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall erfüllt werden, kann der Bebauungsplan 8-106 als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Somit gelten gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

#### 4.3 Verfahren

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abt. I C 1 sowie die Gemeinsame Landesplanungsplanungsabteilung Berlin-Brandenburg - GL 5 - wurden durch Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage mit Schreiben vom 04.02.2022 über die beabsichtigten Änderungen informiert. Gegen die Änderungen wurden keine Bedenken vorgebracht.

#### 5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

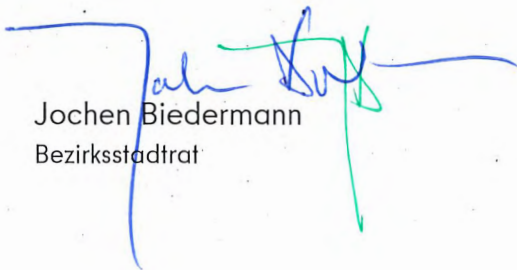
Haushaltsrechtliche Auswirkungen können erst nach Stellungnahme der einzelnen Dienststellen aufgrund dieses Beschlusses ermittelt werden.

#### 6. Rechtsgrundlagen

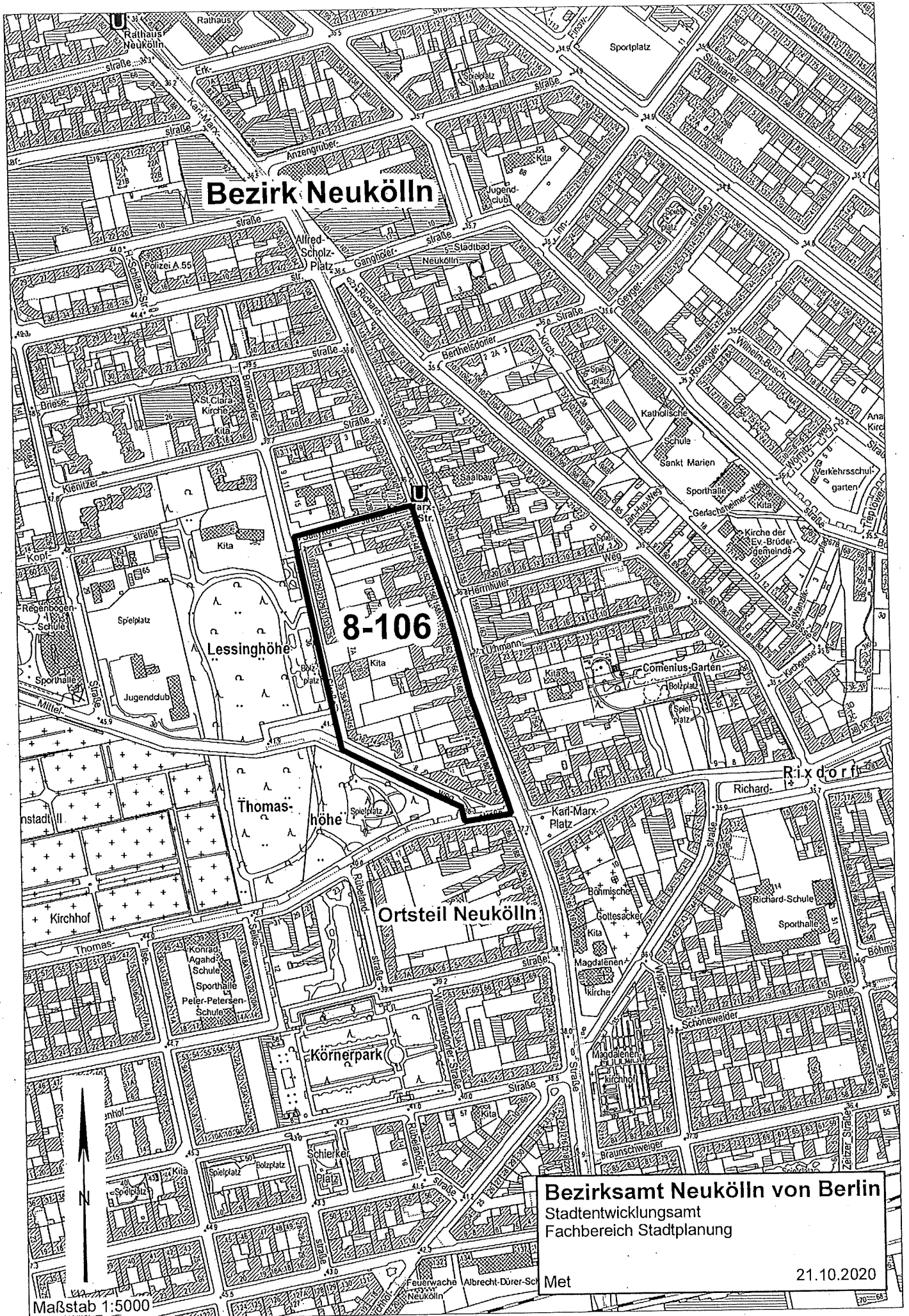
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung 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).



Jochen Biedermann  
Bezirksstadtrat



# Bezirk Neukölln

**8-106**

## Ortsteil Neukölln

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Maßstab 1:5000

Met

21.10.2020