

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 89/22

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 23.08.2022

**1. Gegenstand der Vorlage:      Bebauungsplan 8-79B**

(„Lahnstraße - Ost“)

- Geltungsbereichsänderung -
- Planinhaltsänderung -

**2. Berichterstatter:                      Bezirksstadtrat Jochen Biedermann**

**3. Beschlusentwurf:**

- a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an den Bezirksamtsbeschluss Nummer 33/18 vom 30.01.2018, den **Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-79B zu ändern** und um die Grundstücke Lahnstraße 31, Lahnstraße 5, 9, Am Oberhafen 1-2, die Grundstücke mit der Lagebezeichnung Neuköllner Schifffahrtskanal Unterhafen (Schleuse) und Lahnstraße IGB Industriebahn-Gesellschaft Berlin zu reduzieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-79B umfasst nunmehr die Grundstücke Lahnstraße 6/10, Lahnstraße 12 / Niemetzstraße 51, Niemetzstraße 33/41, Niemetzstraße 47/49, Niemetzstraße 32, Mittelbuschweg 6 / Lahnstraße 34, Mittelbuschweg 8, Lahnstraße 1, 3-3A, Lahnstraße 11/25 und Lahnstraße 36 im Bezirk Neukölln.

Gleichzeitig beschließt das Bezirksamt, den **Planinhalt des Bebauungsplans 8-79B zu ändern** und das Bebauungsplanverfahren mit den geänderten Planinhalten fortzuführen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist die planungsrechtliche Sicherung von Gewerbegebieten gemäß § 8 Baunutzungsverordnung und Urbanen Gebieten gemäß § 6a Baunutzungsverordnung. Zugleich erfolgt im

Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-79B eine Gliederung der zulässigen Nutzungen innerhalb der einzelnen Teilflächen.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-79B bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 21.06.2022.

- b. Der Bebauungsplan 8-79B bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
- c. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

## 4. Begründung

### 4.1 Anlass und Erforderlichkeit der Geltungsbereichsänderung und Planinhaltsänderung

Der generelle Bebauungsplan 8-79B wurde durch Bezirksamtsbeschluss vom 30.01.2018 (Bezirksamtsvorlage-Nummer 33/18) eingeleitet. Anlass für die Einleitung war seinerzeit die planungsrechtliche Verhinderung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup> / Geschossfläche > 1.200 m<sup>2</sup>). Durch den Bebauungsplan 8-79B sollte eine Überleitung der Art der baulichen Nutzung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung erfolgen. Durch die Festsetzungen Gewerbe- beziehungsweise Mischgebiet gemäß aktueller Fassung der Baunutzungsverordnung wäre die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt; über weitergehende Zulässigkeitseinschränkungen sollte im Bebauungsplanverfahren entschieden werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde, da von konkreten Plänen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Folge Abstand genommen wurde, seitdem nicht weiterbetrieben.

In den letzten Jahren ist das Industrie- und Gewerbegebiet zwischen S-Bahntrasse, Grenzallee und Karl-Marx-Straße, einschließlich der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-79B, durch einen zunehmenden Veränderungsdruck und eine erhöhte Nachfrage nach Büroflächen, verbunden mit einer erheblichen Bodenwertsteigerung, bei gleichzeitiger Verknappung von gewerblichen Bauflächen und Produktionsstandorten gekennzeichnet. Die überwiegend angefragten Nutzungen (Bürogebäude, Hotels) sind geeignet, das Gebiet weiter dauerhaft zu verändern und produktionsgeprägte Nutzungen zu verdrängen. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2020 die „Städtebauliche Rahmenplanung Naumburger Straße, Teil des Industrie- und Gewerbegebietes Neukölln-Südring“ erarbeitet.

Die städtebauliche Rahmenplanung definiert gewerblich-industrielle Nutzungsschwerpunkte und ihre Abgrenzungen beziehungsweise die Übergangsbereiche zu sensiblen Nutzungen, einschließlich möglicher Standorte für zukünftige (*selbständige*) Büronutzungen. Der städtebaulichen Rahmenplanung wurde durch die Bezirksverordnetenversammlung am 19.05.2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch zugestimmt.

In weitergehenden Abstimmungen zwischen dem Stadtentwicklungsamt und der Wirtschaftsförderung wurden die Zielsetzungen für die einzelnen Teilgebiete Bezug nehmend

auf die Bestandsnutzungen und / oder genehmigten Vorhaben sowie im Hinblick auf eine sinnvolle Gliederung weiter konkretisiert und fortgeschrieben.

Nach einer erneuten Prüfung des Planerfordernisses sollen die Teilflächen südlich der Lahnstraße im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XIV-24 (festgesetzt am 29.12.1966, Gesetz- und Verordnungsblatt 1967, Seite 23) nicht mehr durch den Bebauungsplan 8-79B überplant werden. Vielmehr ist beabsichtigt, an der bisherigen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung - Industriegebiet - im Bebauungsplan XIV-24 festzuhalten. Die Festsetzung sichert vor dem Hintergrund der Unzulässigkeit von (*selbständigen*) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden die gewerbliche und industrielle Entwicklung am Standort. Im Weiteren wird geprüft, ob gegebenenfalls für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-24 die Einleitung eines einfachen Bebauungsplans zum Ausschluss weiterer unerwünschter Nutzungen städtebaulich erforderlich ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-79B soll außerdem um die Grundstücke Lahnstraße 5, 9 reduziert werden. Bei der vorhandenen Nutzung: Schrotthandel und Metallverwertung handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der vorzugsweise im Industriegebiet untergebracht werden sollte. Insofern entspricht die Festsetzung aus dem Baunutzungsplan - reines Arbeitsgebiet - nach wie vor der aktuellen und auch angestrebten Nutzung für die Grundstücke. Es ist beabsichtigt, die Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-108B einzubeziehen, in welchem der Ausschluss unerwünschter Nutzungen im reinen Arbeitsgebiet geregelt werden soll.

Mit der Planinhaltsänderung sollen die bezirklichen Entwicklungsziele aus der städtebaulichen Rahmenplanung und unter Berücksichtigung der Bestandsnutzungen (hier insbesondere auch Wohnen entlang der Niemetzstraße) für die östlichen Teilflächen zwischen S-Bahntrasse und Lahnstraße sowie Teilflächen zwischen Ober- und Unterhafen planungsrechtlich umgesetzt werden.

## **4.2 Wesentlicher Planinhalt**

Die Grundstücke mit Bestandswohngebäuden Niemetzstraße 33/37, 51, Lahnstraße 10, 12 sollen als Urbane Gebiete gemäß § 6a Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. In den Urbanen Gebieten sollen neben den allgemein zulässigen Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie sonstigen Gewerbebetrieben, Einzelhandelsbetriebe (Läden), Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sein (Einzelfallentscheidung).

Die übrigen Flächen sollen mit Ausnahme des Grundstücks Mittelbuschweg 8 (Fläche für den Gemeinbedarf) als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Das Gewerbegebiet soll dahingehend gegliedert werden, dass östlich der Niemetzstraße zwischen den Grundstücken des Urbanen Gebietes und südlich der Lahnstraße auf dem Grundstück Lahnstraße 11/23 (teilweise), analog dem Bestand, ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht wird. So sollen hier Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften (Unterart von Gewerbebetrieben aller Art) ausnahmsweise zulässig sein (Einzelfallbeurteilung). Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Großhandelsbetriebe sollen, zumindest entlang der Niemetzstraße auf der Fläche zwischen den Urbanen Gebieten (Niemetzstraße 41, 47/49 teilweise), aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

Der überwiegende Flächenanteil im Geltungsbereich (Lahnstraße 6/8, Niemetzstraße 41 (teilweise), Niemetzstraße 47/49 (teilweise), Niemetzstraße 32, Mittelbuschweg 6, Lahnstraße 34, Lahnstraße 1, 3-3A, Lahnstraße 11/25 (teilweise) und Lahnstraße 36 soll jedoch weiterhin insbesondere (*produzierenden*) Gewerbebetrieben beziehungsweise Reparatur- und Handwerksbetrieben vorbehalten bleiben. Dem entsprechend sollen auf den verbleibenden Gewerbeflächen (*selbständige*) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zukünftig ausgeschlossen werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften (Unterart von Gewerbebetrieben) sollen hier nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten (Unterarten von Gewerbebetrieben aller Art), Tankstellen und Selfstorage (Unterart von selbständigen Lagerhäusern) sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-79B nicht zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe sollen gemäß den Überlegungen des in Fortschreibung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zukünftig im Gewerbegebiet ebenfalls unzulässig sein, davon ausgenommen ist der Werksverkauf von im Gebiet hergestellten / bearbeiteten Waren.

## Verfahren

Über die beabsichtigte Geltungsbereich- und Planinhaltsänderung wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I C, sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5, gemäß § 5 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch durch Übersendung des Entwurfs der Bezirksamtsvorlage informiert.

Mit Schreiben vom 05.07.2022 wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I C, mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu reduzieren, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Der Bebauungsplan enthält beziehungsweise grenzt an übergeordnete Verkehrsanlagen und berührt damit dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr- und Klimaschutz, IV B).

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I B, wird die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan bestätigt. Regionalplanerische Festsetzungen des Flächennutzungsplans werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I A, wird ausgeführt, dass die Vereinbarkeit mit sonstigen städtebaulichen Planungen (Stadtentwicklungspläne Zentren 2030, Wirtschaft 2030 sowie Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel) zu erwarten ist. Eine Beurteilung kann abschließend erst nach Vorlage des Bebauungsplanentwurfs beurteilt werden.

Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5, wurde mit Schreiben vom 01.07.2022 mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

## 5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

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

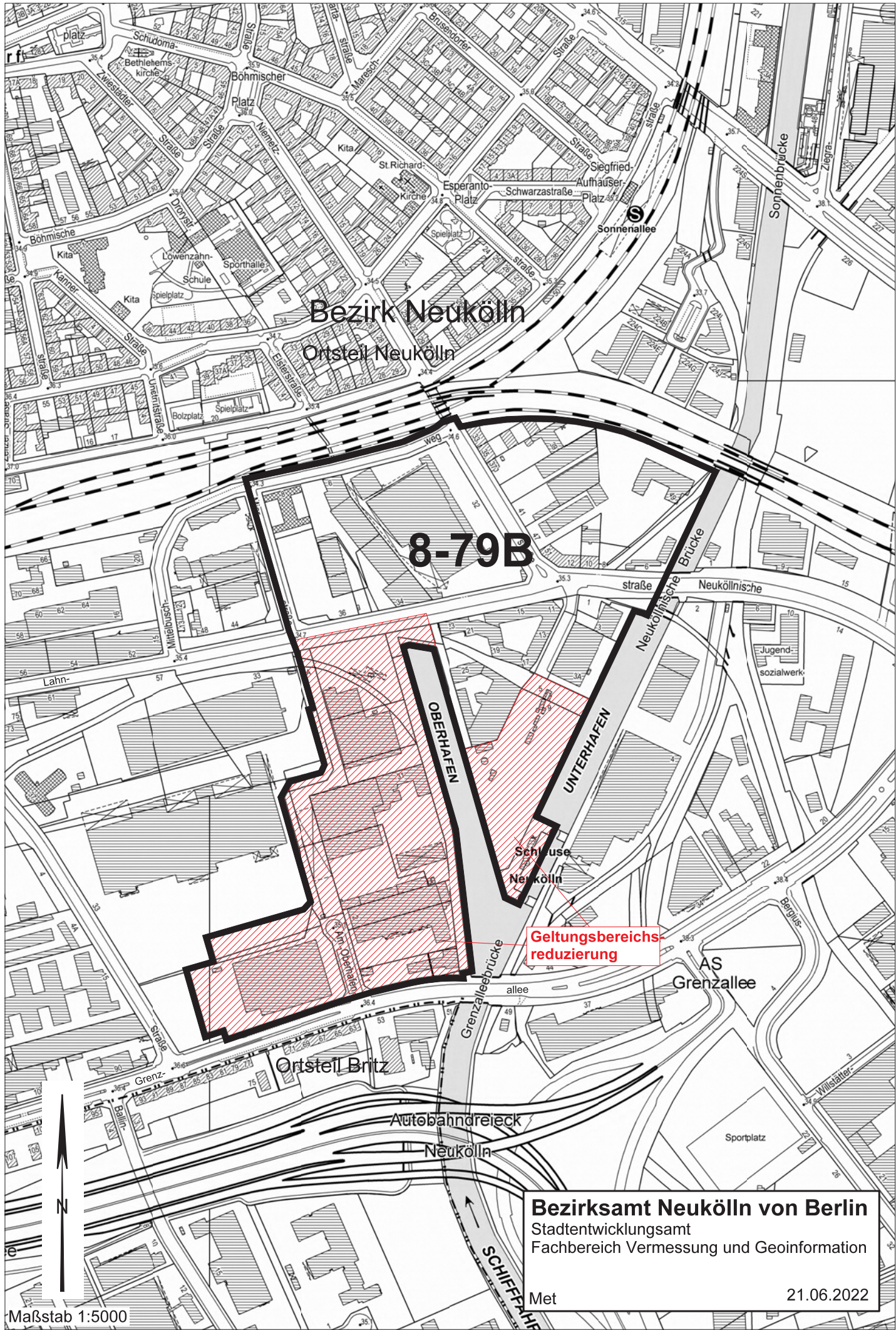
## 6. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (Bundesgesetzblatt I Seite 674);

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

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. September 2021 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1119).

Jochen Biedermann  
Bezirksstadtrat



Bezirk Neukölln  
Ortsteil Neukölln

8-79B

OBERHAFEN

UNTERHAFEN

Geltungsbereichsreduzierung

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

Met

21.06.2022

Maßstab 1:5000

