

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 90/22

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 23.08.2022

1. Gegenstand der Vorlage: Bebauungsplan 8-85B

(„Lahnstraße - West“)

- Geltungsbereichsänderung -
- Planinhaltskonkretisierung -

2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Jochen Biedermann

3. Beschlusentwurf:

- a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an den Bezirksamtsbeschluss Nummer 32/18 vom 30.01.2018, den **Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-85B zu ändern** und um die Grundstücke Lahnstraße 33, 57, 61 und 73/77, Naumburger Straße 37, 41-42 und 44 sowie die südlich an der Lahnstraße angrenzende Fläche der IGB Industriebahn-Gesellschaft Berlin zu reduzieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-85B umfasst nunmehr die Grundstücke Mierstraße 7, Lahnstraße 42/46 / Mittelbuschweg 12, Mittelbuschweg 20, Lahnstraße 52 / Mittelbuschweg 15 und Lahnstraße 54/56 im Bezirk Neukölln.

Gleichzeitig beschließt das Bezirksamt, den **Planinhalt des Bebauungsplans 8-85B zu konkretisieren** und das Bebauungsplanverfahren mit den geänderten Planinhalten fortzuführen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 Baunutzungsverordnung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-85B soll eine Gliederung der zulässigen Nutzungen innerhalb der einzelnen Teilflächen erfolgen.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-85B bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 21.06.2022.

- b. Der Bebauungsplan 8-85B 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 Geltungsbereichsreduzierung und Planinhaltsänderung

Der generelle Bebauungsplan 8-85B wurde durch Bezirksamtsbeschluss vom 30.01.2018 (Bezirksamtsvorlage-Nummer 32/18) eingeleitet. Anlass für die Einleitung war seinerzeit die planungsrechtliche Verhinderung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Verkaufsfläche > 800 m² / Geschossfläche > 1.200 m²). Durch den Bebauungsplan 8-85B sollte eine Überleitung der Art der baulichen Nutzung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung erfolgen. Durch die Festsetzungen als 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 8-85B, 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, Hotel, Einzelhandel) sind geeignet, das Gebiet weiter dauerhaft zu verändern und produktionsgeprägte Nutzungen zu verdrängen. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2020 die „Städtebauliche Rahmenplanung Naumberger 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 8-85B 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.

Mit der Planinhaltsänderung sollen die bezirklichen Entwicklungsziele aus der städtebaulichen Rahmenplanung und unter Berücksichtigung der Bestandsnutzungen für die westlichen Teilflächen zwischen S-Bahntrasse und Lahnstraße planungsrechtlich umgesetzt werden.

4.2 Wesentlicher Planinhalt

Die Flächen im Geltungsbereich des generellen Bebauungsplans 8-85B sollen als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Das Gewerbegebiet soll dahingehend gegliedert werden, dass entlang der Lahnstraße und entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs (zum Grundstück Karl-Marx-Straße 231, außerhalb des Geltungsbereichs), entsprechend 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 aus städtebaulichen Gründen an der Lahnstraße ausgeschlossen werden.

Der überwiegende Flächenanteil im Geltungsbereich soll jedoch weiterhin insbesondere (produzierenden) Gewerbebetrieben beziehungsweise Reparatur- und Handwerksbetrieben vorbehalten bleiben. Dem entsprechend sollen auf den Grundstücken Mierstraße 7, Lahnstraße 42/46 / Mittelbuschweg 12 (teilweise), Mittelbuschweg 20, Lahnstraße 58/78 / Mittelbuschweg 16 (teilweise) (selbständige) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsge-

bäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke (auch kommerziell betriebene) zukünftig ausgeschlossen werden. Über Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften (Unterart von Gewerbebetrieben aller Art) soll nach Einzelfallbeurteilung entschieden werden (ausnahmsweise Zulässigkeit).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten (*Unterarten von Gewerbebetrieben aller Art*), Tankstellen, Selfstorage (*Unterart von selbständigen Lagerhäusern*) sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-85B nicht zulässig sein. Einzelhandelsbetriebe sollen gemäß den Überlegungen des in Fortschreibung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zukünftig ebenfalls nicht mehr zugelassen werden, davon ausgenommen ist der Werksverkauf von im Gebiet hergestellten / bearbeiteten Waren. Vorhandene Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich haben Bestandsschutz. Im Verfahren ist der erweiterte Bestandsschutz gemäß § 1 Absatz 10 Baunutzungsverordnung (sogenannte Fremdkörperfestsetzung) für diese Betriebe zu prüfen.

Da die Flächen südlich der Lahnstraße nicht mehr überplant werden sollen, entfällt die Festsetzung von Mischgebiet für die bestehenden Wohngebäude.

4.3 Verfahren

Über die beabsichtigte Geltungsbereich- und Planinhaltsänderung wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I C, sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL5, 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 Bebauungsplan 8-85B zu ändern und den Geltungsbereich 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 bestätigt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist. Regionalplanerische Festsetzungen des Flächennutzungsplans werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I A, wird ausgeführt, dass die Übereinstimmung mit den 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. Für das Gebiet südlich der Lahnstraße, das aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden soll, sollte geprüft werden, ob das dortige Planungsrecht aus den Jahren 1966/67 ausreichend ist, um künftige Einzelhandelsvorhaben (auch Erweiterungen) im Sinne des bezirklichen Zentrenkonzeptes und der Steuerungsgrundsätze des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030 (Kapitel 2.2) wirksam auszuschließen. Andernfalls sollte das Vorliegen eines Planerfordernisses auch auf Basis der Ziffern 3.4.5 und 3.7 Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel geprüft 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

8-85B

Geltungsbereichs-
reduzierung

Ortsteil Neukölln

Ortsteil Britz

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

Met

21.06.2022

Maßstab 1:5000



