

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 91/22

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 23.08.2022

1. **Gegenstand der Vorlage:** **Bebauungsplan 8-109**
 - Aufstellung des Bebauungsplans -**Bebauungsplan XIV-B5**
 - Geltungsbereichsänderung -
2. **Berichtersteller:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
3. **Beschlussentwurf:**
 - a. Das Bezirksamt beschließt, für die Grundstücke Karl-Marx-Straße 245, 255, 259, 267, Naumburger Straße 4-4A und 15 im Bezirk Neukölln einen **Bebauungsplan mit der Bezeichnung 8-109 einzuleiten**.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans 8-109 ist die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-109 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 17.06.2022.
 - b. Das Bezirksamt beschließt ferner, im Anschluss an die Bezirksamtsbeschlüsse Nummer 238/88 vom 23.08.1988 und Nummer 106/09 vom 28.07.2009, den **Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-B5 (Bereich 2) zu ändern**.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-B5 umfasst nunmehr

den **Bereich 1** mit den Grundstücken

Ringbahnstraße 15-28, Bendastraße 23, Silbersteinstraße 9/23, 12/16, 22/26, 30, 36, Reinholdstraße 1-5, 7-15, Delbrückstraße 1, 3, 4, 4A, 5-8, 8A-D, 9-11, Bruno-Bauer-Straße 19, 20, 20A, 21, 21A, 22-24, Edmundstraße 1-4, 4A, 5-12, Walterstraße 2/4, 8, 16, 20/22, 26/30,

den **Bereich 2a** mit den Grundstücken

Karl-Marx-Straße 231, 237/243, Lahnstraße 80, 82-87, 89 und 91-98 und Naumburger Straße 1-2,

den **Bereich 2b** mit den Grundstücken

Grenzallee 90 und 100,

den **Bereich 3** mit den Grundstücken

Buschkrugallee 21, 23, 27, 31, 31A, 33, 35, 43, 32/36, Ballinstraße 10, 12, 16, 20, Sieversufer 2/10, 9, Jahnstraße 1, 5, 7, 11/43, Rungiusstraße 29/35,

den **Bereich 4** mit den Grundstücken

Buschkrugallee 83/87, 89/91, 95, 103/109, 84, 92, Zaandamer Straße 1, 5/21, Scheveninger Straße 2/22, 3/9, 9A, 13/21, Marientaler Straße 40/54, 41, 49, Leidener Straße 8, und Haarlemer Straße 40, 48/60, Hannemannstraße 1/3, 6, 14,

den **Bereich 5** mit den Grundstücken

Zadekstraße 1, 2, Rudower Straße 80/90, 94, 100/102, 108/112, 116, 120, 124, 124A,

im Bezirk Neukölln, Ortsteile Neukölln, Britz und Buckow.

Die Planunterlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-B5 bilden die Planausschnitte im Maßstab 1 : 5.000 vom 17.06.2022 (Bereiche 1, 2a und 2b) und 10.07.2009 (Bereiche 3, 4 und 5).

- c. Die Bebauungspläne 8-109 und XIV-B5 bedürfen der Beschlüsse durch die Bezirksverordnetenversammlung.
- d. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

4. Begründung

4.1 Anlass und Erforderlichkeit der Geltungsbereichsänderung des Bebauungsplans XIV-B5 und der Neueinleitung des Bebauungsplans 8-109

Das Industrie- und Gewerbegebiet zwischen S-Bahntrasse, Grenzallee und Karl-Marx-Straße ist in den letzten Jahren 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, Einzelhandel) sind geeignet, das Gebiet dauerhaft zu verändern. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2020 die „Städtebauliche Rahmenplanung Naumburger Straße, Teil des Industrie- und Gewerbegebietes Neukölln-Südring“ erarbeitet.

Die städtebauliche Rahmenplanung soll dazu beitragen, die Belange der ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe hinsichtlich des Bestandserhalts und ihrer Entwicklung am Standort mit den Interessen des Bezirksamtes an einer geordneten Standortentwicklung zu vereinbaren. Es wird eine verträgliche nachbarschaftliche Nutzungsordnung angestrebt, in der auch produktionsgeprägte oder vergleichbare Nutzungen mit geringerem Bodenwert gegenüber der Entwicklung finanzstärkerer Projekte bzw. Unternehmen berücksichtigt werden. In diesem Sinne wurden in der Rahmenplanung gewerblich-industrielle Nutzungsschwerpunkte und ihre Abgrenzungen bzw. die Übergangsbereiche zu sensiblen Nutzungen, einschließlich möglicher Standorte für zukünftige (*selbständige*) Büronutzungen, definiert. 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, im Hinblick auf eine sinnvolle Gliederung weiter konkretisiert und fortgeschrieben sowie in Hinblick auf ein hieraus resultierendes Planerfordernis priorisiert.

Die Liegenschaften entlang der Karl-Marx-Straße unterliegen aufgrund ihrer sehr guten Erschließung einem besonders hohen Entwicklungsdruck. Neben dem grundsätzlichen Schutz und Erhalt der Flächen für produzierendes Gewerbe / Kleingewerbe und Handwerksbetriebe ist die städtebaulich räumliche Fassung der Karl-Marx-Straße ein lang verfolgtes bezirkliches Planungsziel.

Mit dem Bebauungsplan 8-109 sollen die bezirklichen Entwicklungsziele für den mittigen Bereich zwischen Karl-Marx-Straße und Naumburger Straße planungsrechtlich umgesetzt werden. Mit dem bisher für die Grundstücke eingeleiteten einfachen Bebauungsplan XIV-B5, Bereich 2, können die über die Art der baulichen Nutzung hinausgehenden Zielsetzungen nicht sichergestellt werden. Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 8-109 für dieses Teilgebiet der Städtebaulichen Rahmenplanung Naumburger Straße wird hierbei dem bestehenden Entwicklungsdruck entsprechend Rechnung getragen.

Mit dem Bebauungsplan XIV-B5 sollen die Baugebiete im Geltungsbereich entlang der Hauptverkehrsachse Karl-Marx-Straße / Buschkrugallee - zwischen dem S-Bahnhof Neukölln und dem Teltowkanal - lediglich in die Gebietsarten der aktuellen Fassung der Baunutzungsverordnung übergeleitet werden. Zusätzlich sollen durch textliche Festsetzungen Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungstätten, soweit diese mit der Umstellung der Gebietsarten auf die Vorschriften der aktuellen Baunutzungsverordnung nicht ohnehin unzulässig werden, eingeschränkt werden. Spielhallen und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (zum Beispiel Sex-, Peep- und Live-Shows sowie Videovorführungen) sollen hierbei grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Planerfordernis für den Bebauungsplan XIV-B5 ist bei Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens erneut zu prüfen und darzulegen.

4.2 Beschreibung des Plangebietes 8-109, Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse, geplante Inhalte des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-109 umfasst die im Bestand überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke zwischen Karl-Marx-Straße und Naumburger Straße (Karl-Marx-Straße 245, 255, 259, 267, Naumburger Straße 4, 15). Im Geltungsbereich befinden sich Großhandels-, Logistik- und Versandunternehmen, produzierende Gewerbebetriebe, reparaturorientierte Gewerbe- und Handwerksbetriebe, zwei Tankstellen mit Autowaschanlagen, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, ein größerer Ausbildungsstandort, kleinere Weiterbildungseinrichtungen sowie Einrichtungen eines Versorgungsunternehmens.

Die Grundstücke sind privat und die Eigentümerstruktur zeichnete sich in der Vergangenheit durch große Beständigkeit, geringe Verkaufsfälle und bereits langjährig bestehende Nachbarschaften aus. Dies hat sich marktbedingt seit einiger Zeit geändert.

Die Grundstücke sind hervorragend an das übergeordnete sowie überregionale Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Zukünftig, nach Fertigstel-

lung des 16. Bauabschnitts vom Autobahndreieck Neukölln bis zur Anschlussstelle Trep-
tow sind neben dem direkten Anschluss an das übergeordnete Straßennetz (Karl-Marx-
Straße, Grenzallee) für das Industrie- und Gewerbegebiet drei Möglichkeiten des Auto-
bahnanschlusses gegeben (A 100 mit AS Buschkrugallee, A 100 mit AS Sonnenallee, A
113 mit HAS Grenzallee). Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch den
S-Bahnhof Neukölln und die beiden U-Bahnhöfe Neukölln und Grenzallee gewährleistet.
Zusätzlich gibt es zwei Buslinien.

Die Gewerbeflächen sollen als zukunftsorientierter Gewerbestandort weiterentwickelt wer-
den. Der Gefahr einer Verdrängung von produzierenden Betrieben durch eine übermä-
ßige Aufwertung des Umfeldes soll entgegengewirkt, die nachbarschaftlichen Konflikte
zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten sollen über eine funktionale Zonierung inner-
halb der gewerblich genutzten Bereiche minimiert werden.

Dem entsprechend ist im Bebauungsplan 8-109 überwiegend die Festsetzung von Ge-
werbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung beabsichtigt. Das Gewerbegebiet soll
dahingehend gegliedert werden, dass entlang der Karl-Marx-Straße in noch festzulegen-
der Tiefe ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht wird. So sollen Gewerbebetriebe aller
Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig, Tankstellen, Anlagen
für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnü-
gungsstätten ausnahmsweise zulässig sein (Einzelfallbeurteilung). Die städtebauliche Auf-
wertung der Karl-Marx-Straße in diesem Abschnitt ist eines der langjährig verfolgten Pla-
nungsziele. Aus diesem Grund sollen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
sowie Großhandelsbetriebe an der Karl-Marx-Straße ausgeschlossen werden.

Der überwiegende Flächenanteil im Gewerbegebiet zwischen Karl-Marx-Straße und
Naumburger Straße soll jedoch, analog dem Bestand, insbesondere (produzierenden)
Gewerbebetrieben bzw. Reparatur- und Handwerksbetrieben vorbehalten bleiben. Dem
entsprechend sollen im Bereich Naumburger Straße Betriebe des Beherbergungsgewer-
bes (Unterart von Gewerbebetrieben aller Art), (selbständige) Geschäfts-, Büro- und Ver-
waltungsgebäude, Tankstellen, Selfstorage (Unterart von selbständigen Lagerhäusern)
sowie Anlagen für sportliche Zwecke zukünftig nicht zulässig sein. Der Ausschluss dient
gleichzeitig dem Schutz bestehender und zukünftiger Nutzungen im Industriegebiet östlich
der Naumburger Straße vor heranrückenden schutzbedürftigeren Nutzungen.

Einzelhandelsbetriebe sollen gemäß den Überlegungen des in Fortschreibung befindli-
chen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im gesamten Geltungsbereich des Bebau-
ungsplans 8-109 ausgeschlossen werden, davon ausgenommen ist der Werksverkauf von
im Gebiet hergestellten / bearbeiteten Waren.

Wohnnutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-109 nicht vorhanden und auch zukünftig nicht gewünscht.

Das Grundstück Karl-Marx-Straße 245 soll dem Bestand entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt werden.

4.3 Beschreibung des Plangebietes des Bebauungsplans XIV-B5, geplante Inhalte des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-B5 umfasst weiterhin 5 Bereiche entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptverkehrsachse Karl-Marx-Straße / Buschkrugallee / Rudower Straße (siehe Punkt 3, Seite 1-2), allerdings wird der Bereich 2 („Lahnstraße / Grenzallee“) gegenüber dem bisherigen Stand deutlich verkleinert und in die Bereiche 2a („Lahnstraße“) und 2b („Grenzallee“) geteilt.

Der Geltungsbereich XIV-B5, Bereich 2a („Lahnstraße“), umfasst nunmehr die Grundstücke mit Wohnbebauung nördlich und südlich der Lahnstraße (Karl-Marx-Straße 237/243, Lahnstraße 80, 82-87, 89 und 91-98 und Naumburger Straße 1-2) sowie das Grundstück Karl-Marx-Straße 231 mit dem Einkaufscenter Neuköllner Tor.

Der Geltungsbereich XIV-B5, Bereich 2b („Grenzallee“), umfasst die Grundstücke Grenzallee 90 und 100. Für die Grundstücke ist eine Befreiung für eine Büronutzung nach § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch angefragt. Der Vorbescheidsantrag wird aktuell geprüft. Die Beibehaltung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplan XIV-B5 erfolgt für den Fall, dass dem Antrag nicht zugestimmt werden kann.

Die Grundstücke Grenzallee 95/117, Ballinstraße 4, Buschkrugallee 7/9 werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-5 (bisher Bereich 2) herausgenommen, da kein Planerfordernis gegeben ist. Die vorhandene und ergänzend geplante Wohnbebauung (Dachgeschossausbau, Neubau) ist bereits nach dem geltenden Planungsrecht im Baunutzungsplan - gemischtes Gebiet, Baustufe IV/3 - zulässig. Die Grundstücke befinden sich im Gebiet „Silbersteinstraße / Glasower Straße“, für das am 05.08.2017 eine soziale Erhaltungsverordnung beschlossen wurde (Gesetz- und Verordnungsblatt, Nummer 21, Seite 405 und folgend). Bereits seit längerer Zeit laufen Abstimmungen zwischen dem Eigentümer und dem Stadtentwicklungsamt, um die Voraussetzungen für die Umsetzung der Bauvorhaben zu klären. Hierbei geht es insbesondere um Fragen des Erhaltungsrechts und die Anwendung des Neuköllner Modells.

Die bisherigen Inhalte im Bereich 2a

- für das Grundstück Karl-Marx-Straße 231 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung EINKAUFSZENTRUM (§ 11 Baunutzungsverordnung),
- für die Grundstücke Karl-Marx-Straße 237/239, 241/243, Lahnstraße 80/86, 86A, 92/98, 83/97, Naumburger Straße 1, 2, Mischgebiet (MI, § 6 Baunutzungsverordnung), alternativ Urbanes Gebiet (MU, § 6a Baunutzungsverordnung)

werden beibehalten und sind im Rahmen der Bearbeitung zu überprüfen.

Für den Bereich 2b soll bei Bedarf, die Festsetzung eines (*eingeschränkten*) Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung erfolgen.

Die Abgrenzungen und Zielsetzungen für die Bereiche 1 („Silbersteinstraße“), 3 („Sieversufer/Jahnstraße“), 4 („Haarlemer Straße“) und 5 („Rudower Straße“) im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-B5 bleiben unverändert bestehen.

Der Bebauungsplan XIV-B5 soll weiterhin als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch nur Aussagen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung treffen.

4.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation Bebauungsplan 8-109

Der **Flächennutzungsplan Berlin** (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Amtsblatt Seite 31), zuletzt geändert am 02.09.2021 (Seite 3809), stellt das Plangebiet überwiegend als Gemischte Baufläche M2 dar. Im nördlichen Abschnitt der Karl-Marx-Straße (in etwa bis in Höhe des Grundstücks Karl-Marx-Straße 255) ist straßenbegleitend Gemischte Baufläche M1 mit Einzelhandelskonzentration ausgewiesen.

Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 20.07.2021 (Amtsblatt Seite 3677) kann die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan aus bezirklicher Sicht als gegeben betrachtet werden. Auf Grund der Bestandssituation und zur Vermeidung negativer stadtstruktureller Auswirkungen bestehen hierbei hinreichende städtebauliche Gründe für die Festsetzung eines Gewerbegebiets auch bei einer Größe von mehr als 3 ha. Im weiteren Verfahren werden die städtebaulichen Gründe näher dargelegt. Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I B, wird diese Einschätzung bestätigt (Schreiben vom 14.06.2022).

Dem **Landschafts- / Artenschutzprogramm Berlin** in der Neufassung vom 26.05.2016 (Amtsblatt Seite 1314), lassen sich für den Geltungsbereich folgende Entwicklungsziele und Nutzungsanforderungen aus den Programmplänen vom 17.06.2016 entnehmen:

Programmplan Biotop- und Artenschutz

- städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen;
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

- sonstige Flächen außerhalb von Wohngebieten;
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen, Entwicklung von Wegeverbindungen, Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen

Programmplan Landschaftsbild

- städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen;
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)

Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz

- Industrie und Gewerbe mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel;
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen, Förderung flächensparender Bauweise, Förderung emissionsarmer Technologien, Boden- und Grundwasserschutz, Dach- und Wandbegrünung, Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege, Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung.

Der **Baunutzungsplan** (Amtsblatt 1961, Seite 742) weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-109 als reines Industriegebiet mit der Baustufe 6 aus. Damit gilt eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Baumassenzahl von 8,4.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan 8-109 liegt westlich der Naumberger Straße ein Teil des Geltungsbereichs des am 29.12.1966 festgesetzten **Bebauungsplans XIV-24** (Gesetz- und Verordnungsblatt vom 10.01.1967, Seite 23). Für diese Fläche ist überwiegend Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Förmlich festgesetzte **Straßen- und Baufuchtlinien** sind vorhanden.

4.5 Umweltprüfung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Bebauungsplan 8-109

Das Bebauungsplanverfahren 8-109 wird im Normalverfahren durchgeführt, für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung sind mögliche Eingriffe zu erfassen und zu

bewerten. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen oder vertragliche Regelungen. Ein Ausgleich ist gem. § 1a Absatz 3 Satz 6 Baugesetzbuch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4.6 Verfahren

Über die beabsichtigte Planaufstellung (Bebauungsplan 8-109) und Geltungsbereichsänderung (Bebauungsplan XIV-B5) wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I C, sowie die Gemeinsame Landesplanungsplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, GL 5, gemäß § 5 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch durch Übersendung des Entwurfs der Bezirksamtsvorlage informiert.

Mit Schreiben vom 24.06.2022 (Bebauungsplan 8-109) und 27.06.2022 (Bebauungsplan XIV-B5) wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I C, mitgeteilt, dass gegen die Absicht den Bebauungsplan 8-109 einzuleiten und den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-B5 zu ändern, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Beide Bebauungspläne berühren aufgrund der Nähe zu übergeordneten Verkehrsanlagen und -planungen dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I B, wurde darauf hingewiesen, dass die Grundstücke Grenzallee 95/117, Ballinstraße 4, Buschkrugallee 7/9, die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-B5 herausgenommen werden sollen (bisher im Bereich 2), im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 als kurzfristiges Neubaupotenzial mit 200 bis 999 Wohneinheiten dargestellt sind. Seitens des Bezirks ist zu prüfen, wie die Umsetzung des im Stadtentwicklungsplan Wohnen definierten Potentials erfolgen kann (siehe hierzu Kapitel 4.3 dieser Vorlage).

Aus Sicht der Stadtentwicklungspläne Wirtschaft 2030 und Zentren 2030 werden die Planungsziele befürwortet (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I A).

Durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, III B, wurde darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne geeignete Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen, Solaranlagen auf Dächern, Regenwasserversickerung auf Dach- und Grundstücksflächen zu treffen sind.

Das Landesdenkmalamt hat auf Baudenkmale, Ensemble und archäologische Fundstellen innerhalb und in der Nähe der Geltungsbereiche hingewiesen.

Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5, wurde mit Schreiben vom 29.06.2022 mitgeteilt, dass die angezeigten Planungsabsichten keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

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);

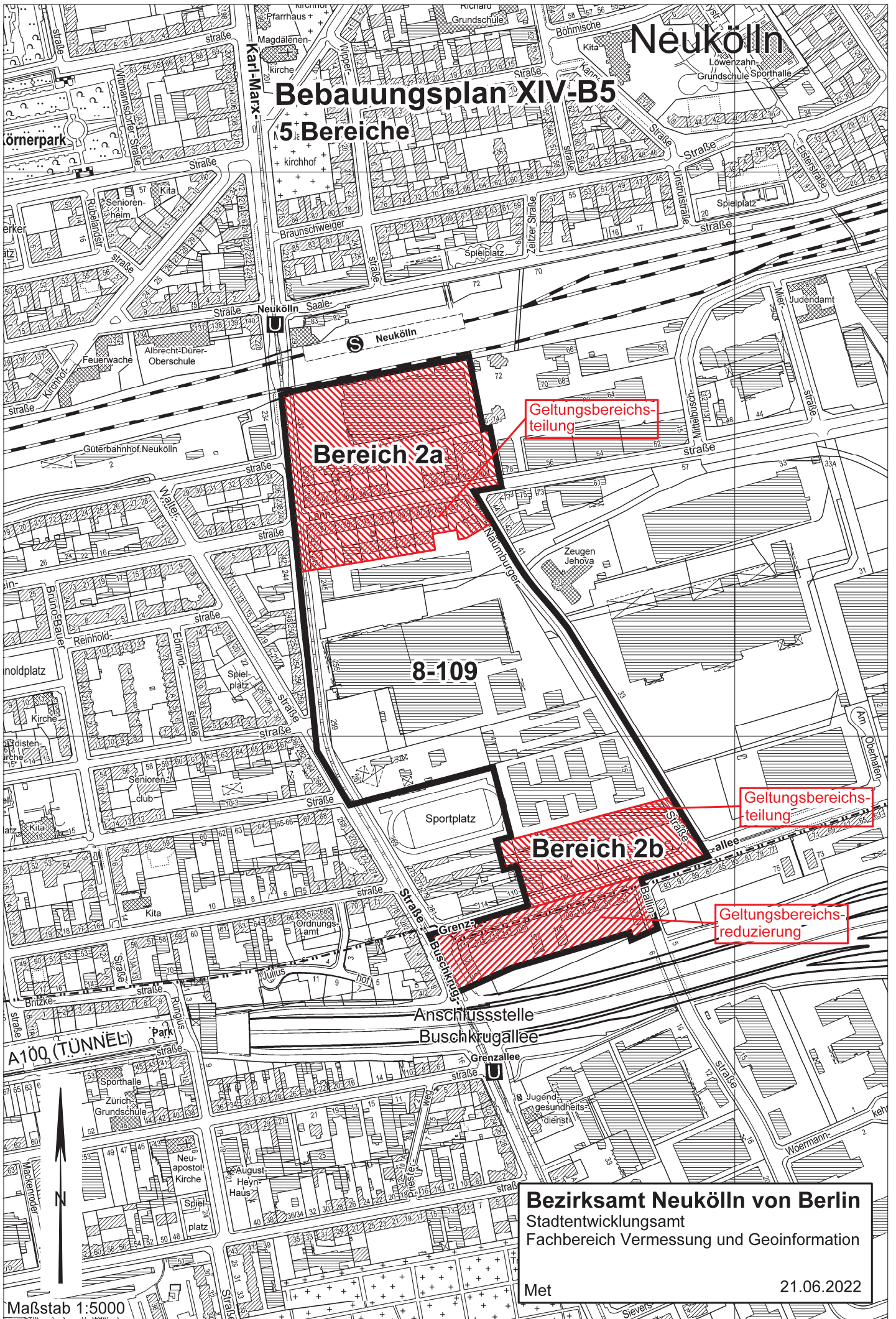
Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1119).

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat

Neukölln

Bebauungsplan XIV-B5

5 Bereiche



Bereich 2a

Geltungsbereichsteilung

8-109

Bereich 2b

Geltungsbereichsteilung

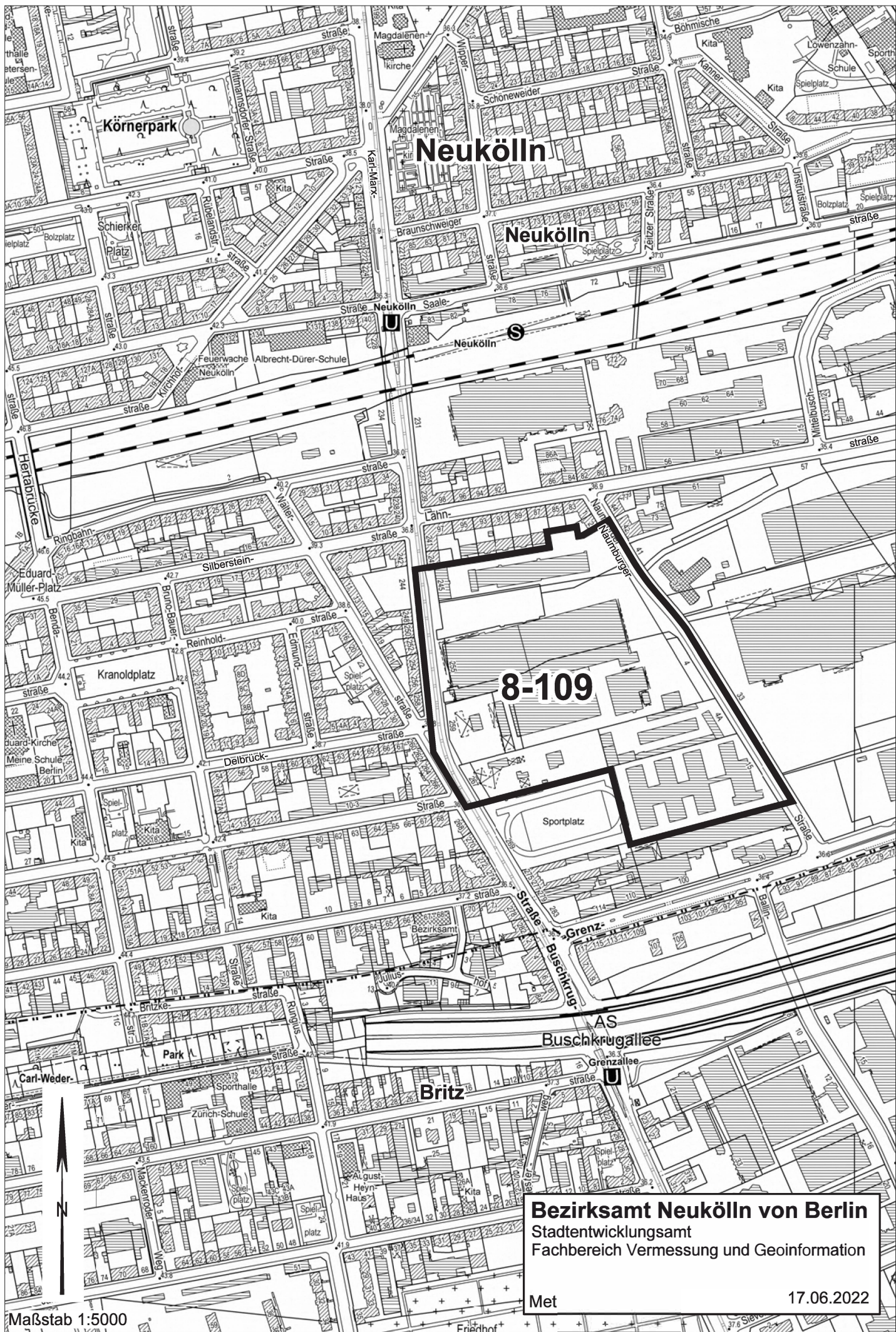
Geltungsbereichsreduzierung

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

Met

21.06.2022

Maßstab 1:5000



Neukölln

Neukölln

8-109

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

Met

17.06.2022

Maßstab 1:5000

Bebauungsplan XIV-B5

5 Bereiche

Neukölln

Neukölln

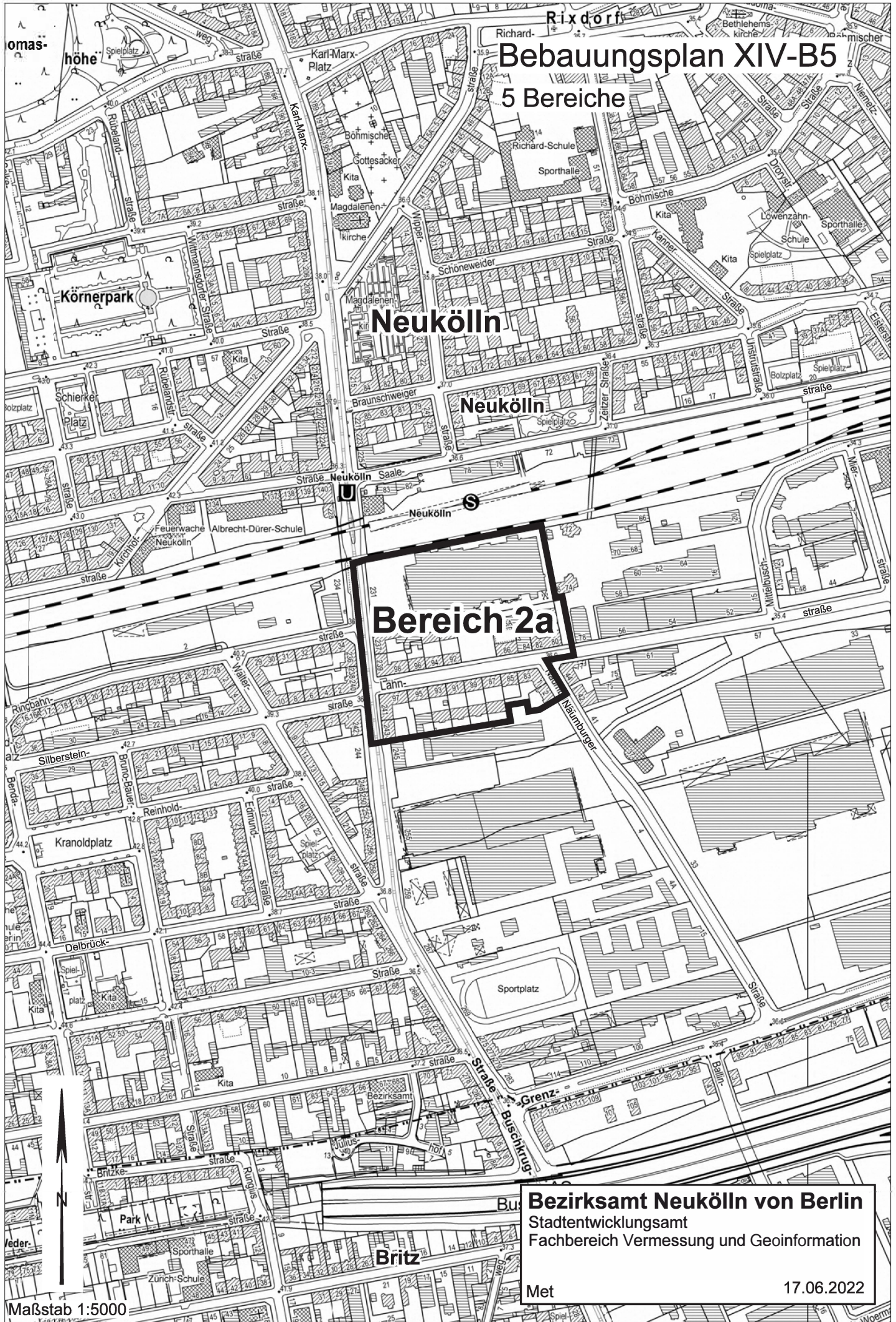
Bereich 2a

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

Met

17.06.2022

Maßstab 1:5000



Bebauungsplan XIV-B5

5 Bereiche

Neukölln

Neukölln

Bereich 2b

Britz

AS Buschkrugallee

Grenzallee

Friedhof

Buschkrugallee

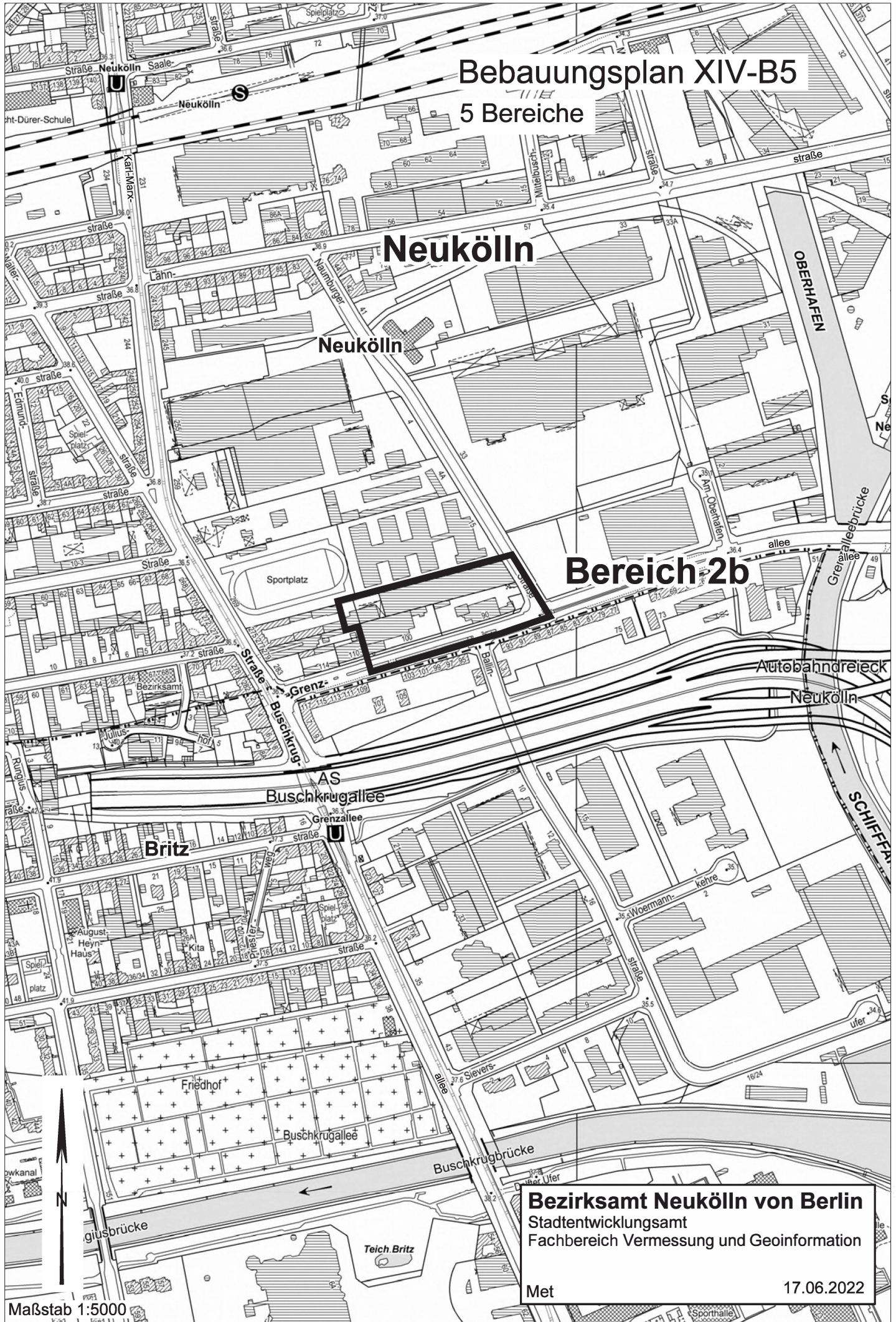
Teich Britz

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

Met

17.06.2022

Maßstab 1:5000



Bebauungsplan XIV-B5 5 Bereiche

Bezirk Neukölln

Bereich 1

Ortsteil Neukölln

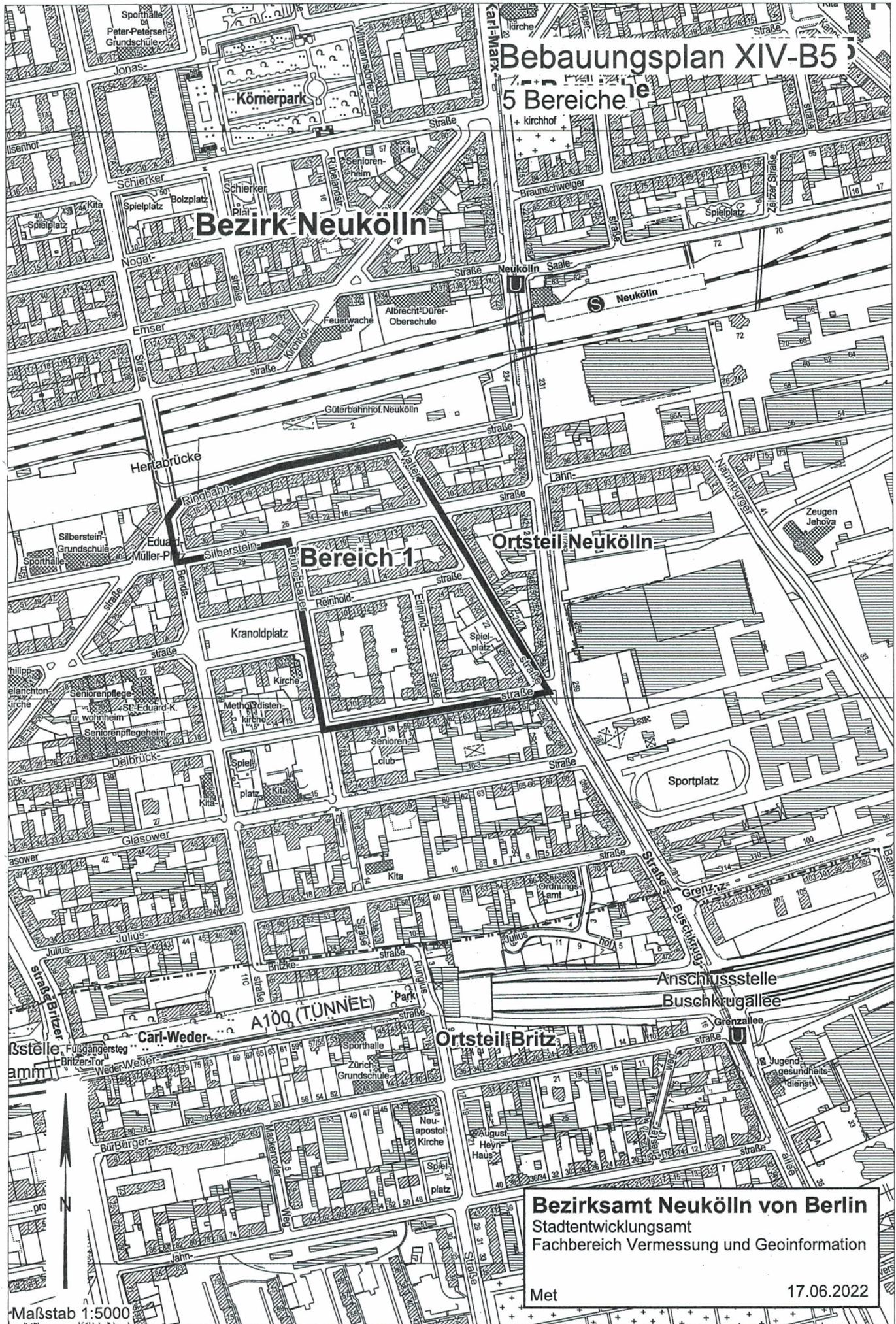
Ortsteil Britz

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

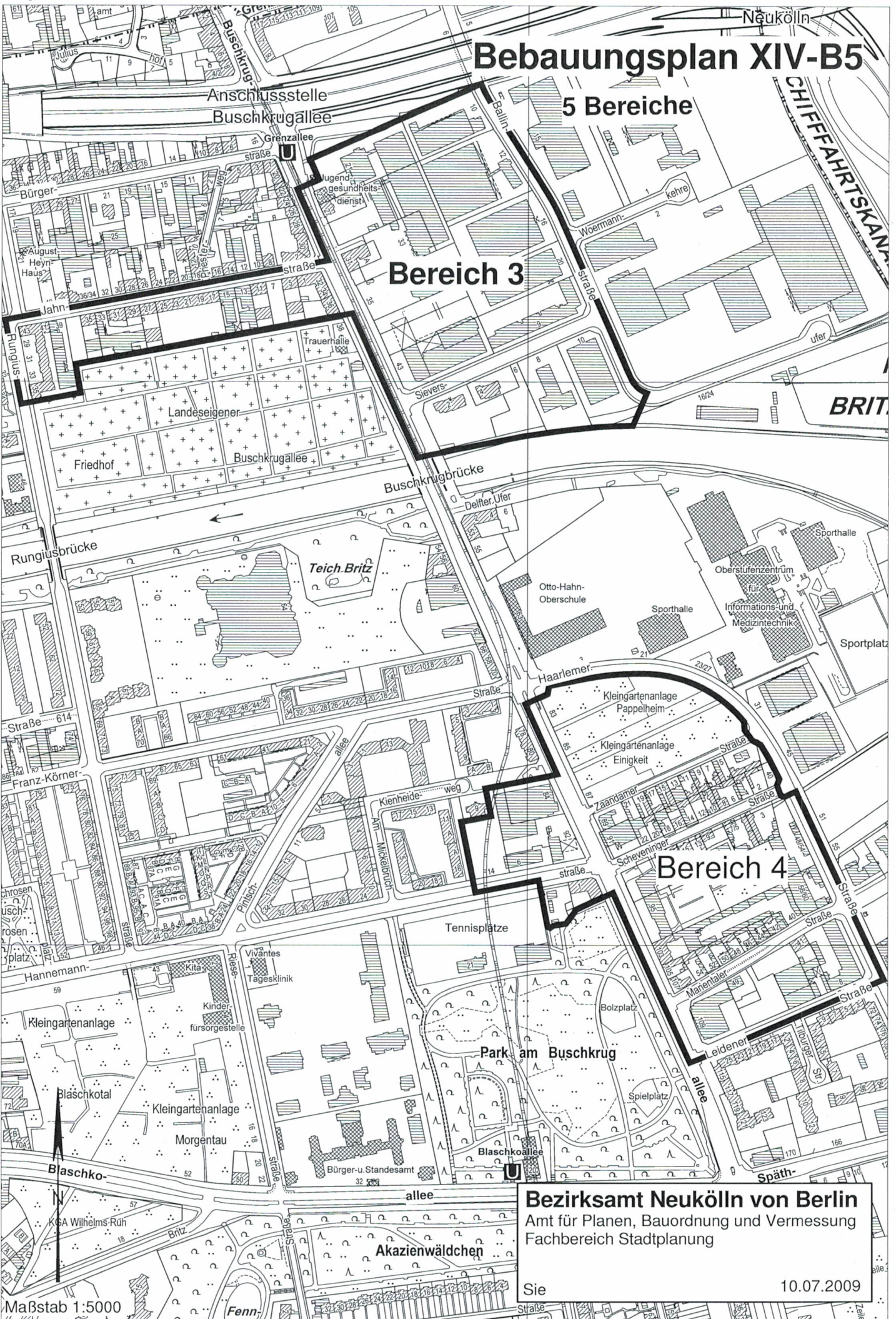
Met

17.06.2022

Maßstab 1:5000



Bebauungsplan XIV-B5



Anschlussstelle
Buschkrugallee

5 Bereiche

Bereich 3

Bereich 4

Bezirksamt Neukölln von Berlin
 Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
 Fachbereich Stadtplanung

Sie 10.07.2009

Maßstab 1:5000

Bebauungsplan XIV-B5

5 Bereiche

Buckow
Bereich 5

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung
Sie 10.07.2009

Maßstab 1:5000

