

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 239/22

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 06.12.2022

- 1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan 8-111B****
(„Juliusstraße 56-58“)
- Einleitung des Bebauungsplanverfahrens-

Bebauungsplan XIV-185cbb
(„Carl-Weder-Park“)
- Geltungsbereichsreduzierung -
- 2. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
- 3. Beschlussentwurf:**

 - a. Das Bezirksamt beschließt die **Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes 8-111B** für die Grundstücke Juliusstraße 56-58, Bruno-Bauer-Straße 13, 13A und Britzkestraße 10 im Bezirk Neukölln. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes.

Gleichzeitig beschließt das Bezirksamt im Anschluss an die Beschlüsse vom 17.04.2007 (BA-Vorlage Nr. 51/07, ABl. S. 1201), vom 10.11.2009 (BA-Vorlage Nr. 182/09, ABl. S. 2643), vom 17.07.2018 (BA-Vorlage Nr. 181/18, ABl. 2019, S. 1294) und vom 15.03.2022 (BA-Vorlage Nr. 20/22) die **Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XIV-185cbb** um die Grundstücke Juliusstraße 56-58, Bruno-Bauer-Straße 13, 13A, Bendastraße 11A, 11B und Britzkestraße 1-10.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-185cbb umfasst nunmehr die Grundstücke Juliusstraße 49-53, Bruno-Bauer-Straße 12, 12A, Britzkestraße 14, 16, 17 und Bendastraße 12 (Bereich 1), Wederstraße 41/45, Rungiusstraße 10/12 und Bürgerstraße 38/44 (Bereich 2) im Bezirk Neukölln, Ortsteile Neukölln und Britz.

Die Planunterlagen für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 8-111B und XIV-185cbb bilden die Planausschnitte im Maßstab 1 : 5.000 vom 26.09.2022.

- b. Die Bebauungspläne 8-111B und XIV-185cbb bedürfen der Beschlüsse durch die Bezirksverordnetenversammlung.
- c. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

4. Begründung

4.1 Anlass, Ziele, Zwecke und Erfordernis der Neueinleitung (B-Plan 8-111B) bzw. Geltungsbereichsreduzierung (XIV-185cbb)

Mit dem Beschluss vom 15. Januar 2008 (BA-Vorlage Nr. 06/08, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 6 vom 08.02.2008, S. 273) hatte das Bezirksamt zum vierten Mal die Sanierungsziele für das ehemals förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Neukölln-Wederstraße fortgeführt bzw. neu formuliert. Damit folgte es den damaligen dynamischen Entwicklungen, denen das ehemalige Sanierungsgebiet seit seiner Festlegung gemäß § 142 Abs. 3 des BauGB durch den Senatsbeschluss Nr. 6328/95 am 26. Oktober 1995 (11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 25.10.1995, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 64 vom 09.11.1995) unterworfen war.

Die im ehemaligen Sanierungsgebiet Wederstraße vorhandenen städtebaulichen Missstände waren zu einem überwiegenden Teil aus dem ungeordneten oder über lange Zeit gewachsenen Nebeneinander verschiedener Nutzungsarten entstanden. Hieraus ergaben sich neben den städtebaulichen Sanierungserfordernissen vor allem auch erhebliche Nutzungskonflikte, z.B. zwischen Wohnen und Gewerbe oder Verkehr. Wesentliches Sanierungsziel war daher die Beseitigung von Nutzungskonflikten zwischen den verschiedenen Nutzungen im Gebiet. Hierbei wurde ersichtlich, dass eine alleinige Zuordnung der Grundstücke zu einzelnen Baugebieten (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) zur erforderlichen Konfliktbewältigung nicht ausreicht und eine Feinjustierung zulässiger Nutzungsarten gemäß § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO erforderlich ist.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 8-111B und XIV-185cbb liegen innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes. Durch die Planinhaltskonkretisierung für den Bebauungsplan XIV-185cbb durch den BA-Beschluss Nr. 20/22 vom 15.03.2022 haben sich hierbei folgende Modifikationen für die Grundstücke ergeben:

Auf allen Grundstücken im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Wederstraße, die den Gebietskategorien Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen sind, sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 / § 6 Abs 2 Nr. 5 / § 8 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Versammlungsstätten (gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 7a BauOBln) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Zulässigkeit ist abhängig von einer Prüfung der Auswirkungen der geplanten Nutzung in Hinblick auf ihre Verträglichkeit und Konfliktfreiheit auf dem Grundstück sowie in dessen Umgebung. Dies gilt insbesondere für Einrichtungen mit hoher Besucherfrequenz, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Neben störenden Gewerbebetrieben sind auch Einrichtungen mit hoher Besucherfrequenz, wie z.B. Versammlungsstätten und Anlagen für kirchliche Zwecke, geeignet, die gleichberechtigte Existenz verschiedener Nutzungen aus dem Gleichgewicht zu bringen. Die Straßen und Grundstücke innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes sind nicht ausreichend dimensioniert, um Anlagen mit starkem Publikumsverkehr ohne Belästigung der Nachbargrundstücke aufnehmen zu können. Die Zulassung von derartigen Einrichtungen bedarf somit zur Gewährleistung der Einhaltung der damals formulierten Sanierungsziele der jeweiligen Einzelfallprüfung hinsichtlich ihres Störpotenzials. Dieses Prüferfordernis gilt grundsätzlich auf allen Grundstücken innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes, um die Einhaltung der Sanierungsziele flächendeckend zu gewährleisten.

Konkreter Anlass für die Veränderungssperre XIV-185cbb/36 (BVV-Beschluss vom 22.06.2022, Drs. Nr. 0323/XXI, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 41 am 20.08.2022 auf Seite 506) bildet die Nutzungsaufnahme eines Vereins auf dem Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10. Diese ist geeignet, zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung beizutragen, da von dieser Nutzung Störungen für die Umgebung ausgehen können. Die Planinhaltskonkretisierung für den Bebauungsplan XIV-185cbb durch den BA-Beschluss Nr. 20/22 vom 15.03.2022 bildete hierbei die Voraussetzung, um von den Sicherungsinstrumenten der Planung gemäß §§ 14, 15 BauGB Gebrauch machen zu können.

Auf Grund der Veränderungssperre XIV-185cbb/36 ist eine zügige Fortführung des Bebauungsplanverfahrens notwendig. Deshalb wird der Geltungsbereich des einzuleitenden Bebauungsplanentwurfes **8-111B** aus dem bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-185cbb herausgetrennt und separat weiterbetrieben. Die bisherigen Planungsziele für die betreffenden Grundstücke ändern sich hierdurch nicht:

- Für das Grundstück Juliusstraße 56-57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A soll als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Das Grundstück ist mit einem viergeschossigen Wohngebäude und einer Garagenanlage bebaut, die Freiflächen sind begrünt.
- Das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 ist zur Juliusstraße hin mit einem eingeschossigen Gebäude, zur Britzkestraße hin mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut, dieses Gebäude wird gewerblich genutzt, während das Gebäude Juliusstraße 58 von einem religiösen Verein genutzt wird. Als Art der baulichen Nutzung soll Mischgebiet (MI) festgesetzt werden.

Als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB soll der Bebauungsplan 8-111B nur Angaben zur zulässigen Art der baulichen Nutzung enthalten. Die derzeit geltenden Vorschriften des Baunutzungsplans (Baustufe IV/3) zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden hierdurch nicht berührt.

Auf Grund vorhandener Baurechte ist kein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes **XIV-185cbb** wird um die betreffenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-111B sowie ergänzend um die Grundstücke Bendastraße 11A, 11B sowie Britzkestraße 1-9 reduziert. Die vorgenannten Grundstücke sind vollständig bebaut und werden zu Wohnzwecken genutzt, eine Nachverdichtung der dreigeschossigen Wohnnutzung ist nicht beabsichtigt. Ein Planerfordernis für diesen Bereich ist nicht erkennbar.

Möglicherweise bestehende oder zukünftig auftretende Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe sowie Verkehr auf den Grundstücken Juliusstraße 49-53, Bruno-Bauerstraße 12, 12A, Britzkestraße 14, 16, 17, Bendastraße 12 (Bereich 1) und Wederstraße 41/45, Rungiusstraße 10, 12 sowie Bürgerstraße 38/44 (Bereich 2) bedürfen einer Konfliktbewertung bzw. -bewältigung und somit einer Fortführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-185cbb.

4.2 Verfahren

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - IC - sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg - GL 5 - wurden durch die Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage mit Schreiben - Stapl b4 - vom 06.10.2022 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 8-111B sowie die Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XIV-185cbb informiert.

Mit Stellungnahme - GL 5.8 - vom 03.11.2022 wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - I C 15 - vom 04.11.2022 wurde mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan 8-111B einzuleiten, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, es werden auch keine dringenden Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB berührt.

Die Planung des Bebauungsplanentwurfs 8-111B ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplans sind nicht berührt (textliche Darstellung 1).

Städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder sonstigen städtebaulichen Planungen, beschlossen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder beschlossenen Entwicklungsplanungen gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB wird entsprochen.

Seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz wurde mit Schreiben - IV B 22 - vom 19.10.2022 darauf hingewiesen, dass keine übergeordneten Verkehrsanlagen und -planungen berührt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 1 und 3 AGBauGB durchgeführt.

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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353);

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 Gesetzes vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578).

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat

Bezirk Neukölln

Ortsteil Neukölln

Bereich 1

Geltungsbereichsreduzierung

Bereich 2

XIV-185cbb

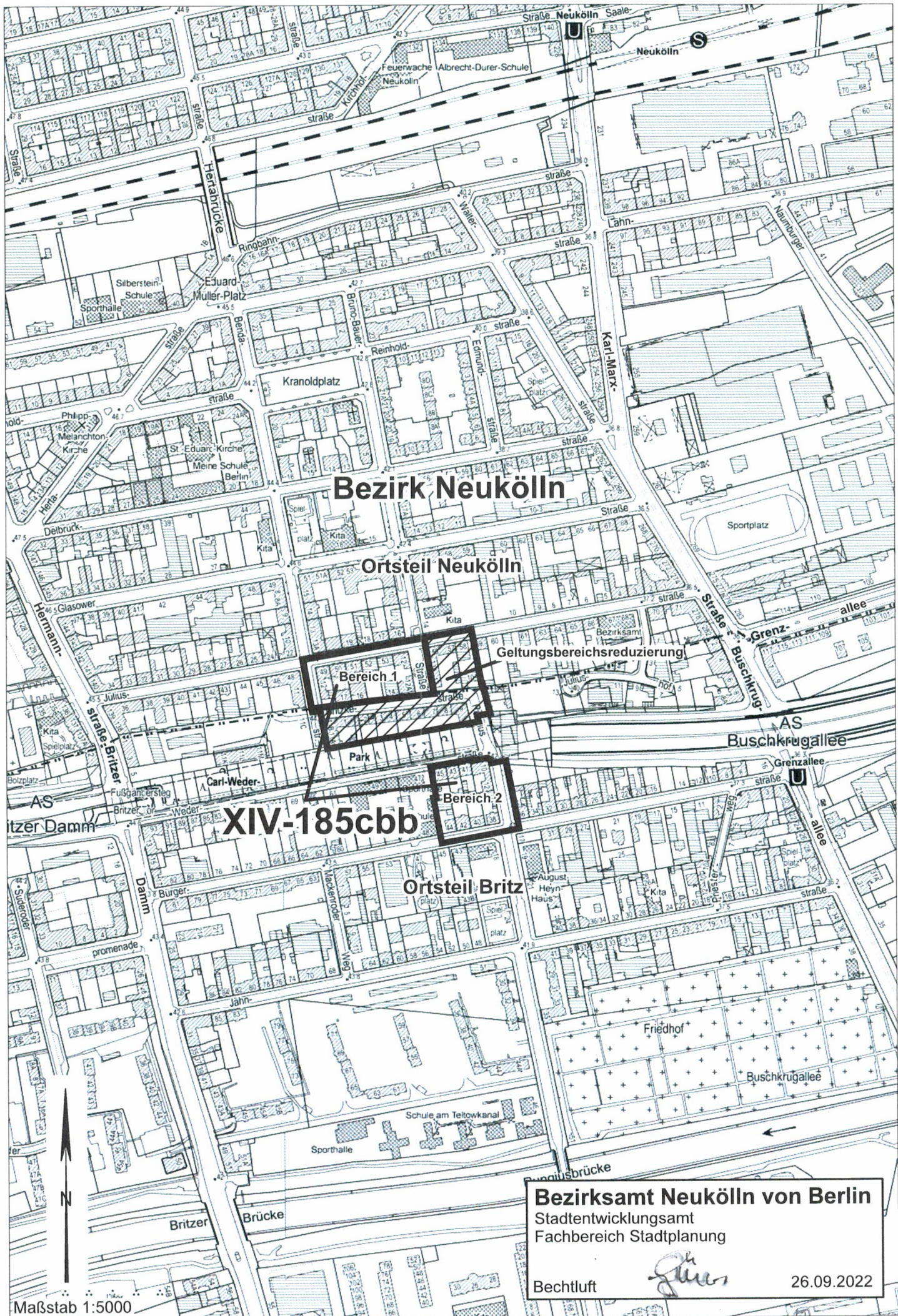
Ortsteil Britz

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft

26.09.2022

Maßstab 1:5000



Bezirk Neukölln

Ortsteil Neukölln

XIV-185cbb

Bereich 1

Bereich 2

Ortsteil Britz

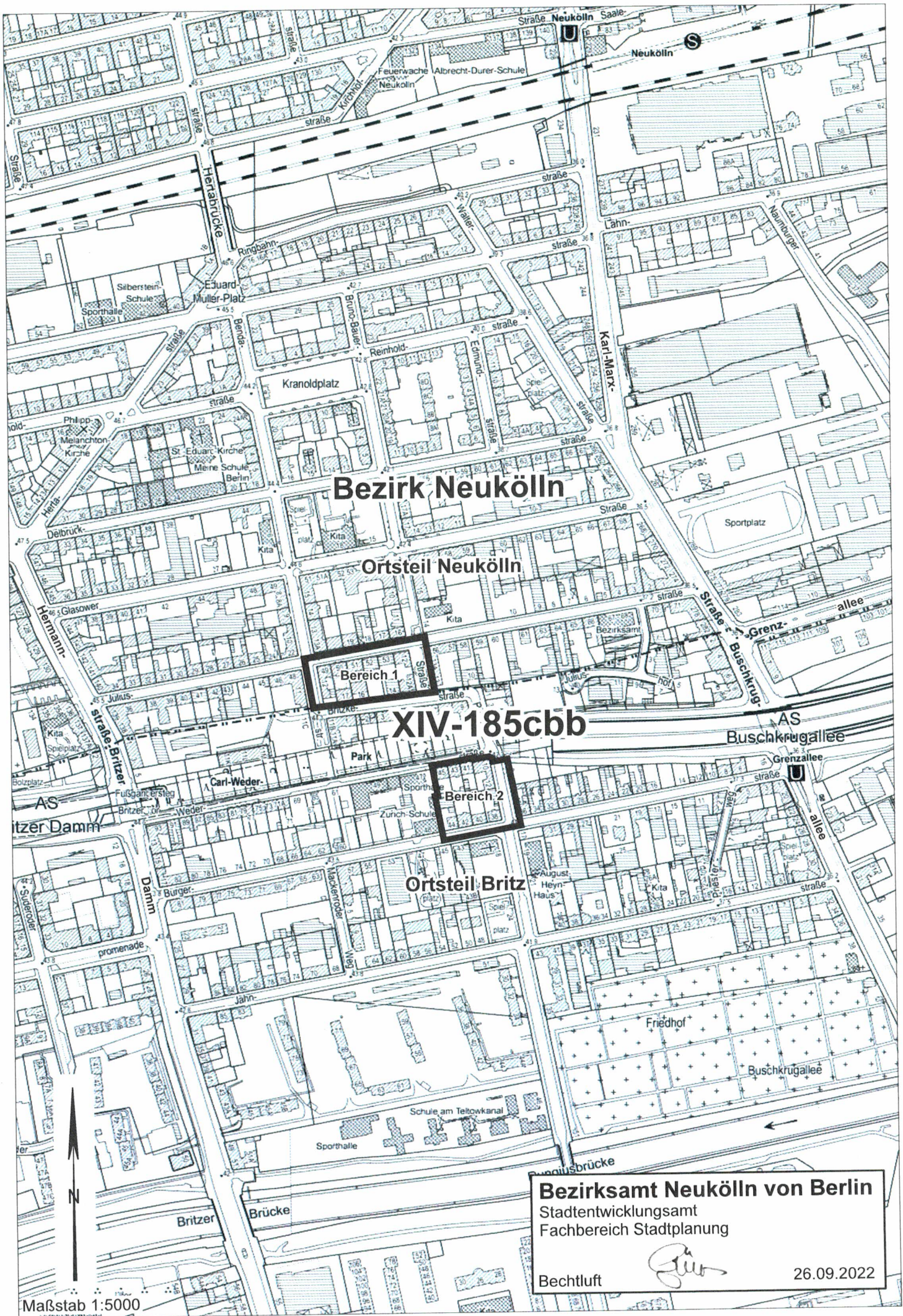
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft



26.09.2022

Maßstab 1:5000





Bezirk Neukölln

Ortsteil Neukölln

8-111B

Ortsteil Britz

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

[Handwritten signature]

Bechtluft

26.09.2022

Maßstab 1:5000