

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR.: 17/23

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 17.01.2023

1. Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan 8-88
(„Juliusstraße / Carl-Weder-Park“)
- Geltungsbereichsreduzierung -

2. Berichterstatter:

Bezirksstadtrat Jochen Biedermann

3. Beschlussentwurf:

- a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an den Bezirksamtsbeschluss vom 17.07.2018 (BA-Vorlage Nr. 181/18, ABl. 2019, S. 1294), den **Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-88** um die Grundstücke Hermannstraße 138-139, Juliusstraße 36, 38-39, 46, 48, Bendastraße 11, 11C, 11D, 11K, 11L, 11M und Britzer Damm 5 **zu reduzieren**.

Der Bebauungsplan 8-88 umfasst nunmehr die Grundstücke Juliusstraße 40-45 und Britzer Damm 1/3 im Bezirk Neukölln, Ortsteile Neukölln und Britz. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist die planungsrechtliche Sicherung von Urbanen Gebieten gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-88 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 08.11.2022.

- b. Der Bebauungsplan 8-88 bedarf der Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung.
- c. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Stadtplanung - beauftragt.

4. Begründung:

4.1 Anlass, Ziele, Zwecke und Erfordernis der Geltungsbereichsreduzierung des Bebauungsplanes 8-88

Im Zuge des zunehmenden Wohnraummangels in Berlin während der vergangenen Jahre hat ein - sich verstärkender - wirtschaftlicher Verwertungsdruck auch im Bereich Neubritz und somit auch auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-88 eingesetzt. Durch Eigentümerwechsel oder Nutzungsaufgabe werden vermehrt Fragen nach einer Neuausrichtung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke an den Fachbereich Stadtplanung gestellt. Durch Zeitablauf werden hierbei auch die abgestimmten Sanierungsziele des Sanierungszeitraums (1995 - 2010, Sanierungsgebiet Wederstraße) in Frage gestellt. Somit ist es aus Sicht des Fachbereichs Stadtplanung notwendig, die abgestimmten Planungsziele auf ihre Zukunftsfähigkeit hin zu überprüfen und gegebenenfalls zu konkretisieren. Zu berücksichtigen ist hierbei auch eine geänderte planungsrechtliche Situation durch die Obsoleszens des Baunutzungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (siehe Pkt. 4.2). Das Planerfordernis ist hierbei erneut zu überprüfen.

Aus Sicht des Fachbereichs Stadtplanung ist ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB für die nachfolgend genannten Grundstücke nicht mehr gegeben:

Die Grundstücke Hermannstraße 138-139, Juliusstraße 36, 38-39, 46, 48, Bendastraße 11, 11C, 11D, 11K, 11L, 11M und Britzer Damm 5 sind vorwiegend mit Wohngebäuden - mit gelegentlicher gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sowie einer dreigeschossigen Kindertagesstätte auf dem Grundstück Bendastraße 11D - bebaut. Nachverdichtungen sind nicht beabsichtigt bzw. auf Grund der weitgehenden Grundstücksausnutzung sowie durch die weiterhin geltende Begrenzung des zulässigen Nutzungsmaßes durch den Baunutzungsplan nicht zu erwarten.

Die Grundstücke Juliusstraße 40-45 sowie Britzer Damm 1/3 weisen hingegen eine heterogene Nutzungsstruktur mit Entwicklungspotenzialen auf, die aus Sicht des Fachbereichs Stadtplanung weiterhin ein Planerfordernis begründen. Bisheriges Planungsziel ist die Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der BauNVO. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Auf Grund der bestehenden Gemengelage wird die geplante Festsetzung weiterverfolgt. Hierdurch soll eine vorrangige Wohnnutzung ermöglicht werden, ohne die Entwicklungsmöglichkeit bestehender Gewerbebetriebe nicht unzumutbar einzuschränken. Im Falle des Entwicklungsinteresses einzelner Eigentümer ist eine erneute Geltungsbereichsteilung und prioritäre Fortführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zu prüfen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-88 soll entsprechend um die Grundstücke Hermannstraße 138-139, Juliusstraße 36, 38-39, 46, 48, Bendastraße 11, 11C, 11D, 11K, 11L, 11M und Britzer Damm 5 reduziert und mit dem geänderten Geltungsbereich - Grundstücke Juliusstraße 40-45 und Britzer Damm 1/3 - weitergeführt werden.

4.2 Bestandsnutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-88 liegt ca. 0,6 Kilometer südlich des S-Bahnrings, beidseitig der Grenze zwischen den Ortsteilen Neukölln und Britz und umfasst eine Größe von ca. 0,7 Hektar.

Die Grundstücke Juliusstraße 41-45 werden überwiegend gewerblich genutzt. Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes Britzer Damm 1/3 befinden sich Garagen nebst einer Kfz-Werkstatt. Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst Teilbereiche der statistischen Blöcke 308 (im Ortsteil Neukölln) und 666/1 (im Ortsteil Britz).

4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im **Flächennutzungsplan Berlin** (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. Nr. 2 S. 31), zuletzt geändert am 02. September 2021 (ABl. S. 3809), ist das Grundstück entlang des Britzer Damms (Nr. 1/3) als „gemischte Baufläche, M 2“ dargestellt. Die Entwickelbarkeit der geplanten Festsetzung aus den Darstellungen des FNP ist aus bezirklicher Sicht bei den dargelegten Planungszielen (siehe Pkt. 4.4) gegeben. Östlich angrenzende Flächen, bis hin zur Bendastraße, sind als Wohnbaufläche W1 dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-88 ist kein Teil der Flächenkulisse des **Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (Stadtentwicklungsplan - StEP Wirtschaft 2030)** (Senatsbeschluss vom 30.04.2019).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht als zentrentragender Stadtraum des **Stadtentwicklungsplans (StEP) Zentren 2030** (Senatsbeschluss vom 12.03.2019) ausgewiesen. Das nächstgelegene Zentrum ist das Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm.

Der **Baunutzungsplan**, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1961, S. 742, weist einen ca. 60 m breiten Streifen entlang des Straßenzuges Britzer Damm als „gemischtes Gebiet“ mit der Baustufe IV/3 aus. Die höchst zulässigen Nutzungsmaße lauten demnach: GRZ=0,5; GFZ=1,2; BMZ=4,8; Geschosszahl=4.

Der rückwärtige, 60 Meter vom Britzer Damm entfernte Teil des Grundstückes Britzer Damm 1/3 liegt, wie auch die Grundstücke Juliusstraße 40-45, nach den Ausweisungen des Baunutzungsplans in der Fassung vom 28.12.1960, der hier in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) von 1958, dem Bebauungsplan XIV-A von 1971 und den förmlich festgestellten (f.f.) Baufluchtlinien als übergeleiteter (einfacher) Bebauungsplan weiter gilt, im „beschränkten Arbeitsgebiet“ gemäß § 7 Nr. 10 BauO Bln 1958.

Aufgrund einer Widerspruchsentscheidung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 03. März 2021 wurde das gesamte „beschränkte Arbeitsgebiet“ im ehemaligen Sanierungsgebiet Wedderstraße hinsichtlich der Art der Nutzung für funktionslos erklärt, da sich in diesem Gebiet eine

Entwicklung hin zu einer Wohnbebauung mit kleinteiliger Mischnutzung vollzogen hat. Die tatsächlichen Verhältnisse weichen so wesentlich und offenkundig von dem festgesetzten Baugebiet ab, dass der Baunutzungsplan für diesen Teil seines Geltungsbereiches die städtebauliche Gestaltungsfunktion nicht mehr erfüllen kann. Bauanträge und Bauvorbescheide sind deshalb hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 BauGB zu prüfen.

Anders als die Art der baulichen Nutzung stellt sich die Festsetzung des Baunutzungsplans hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht als funktionslos dar.

Förmlich festgesetzte **Straßen- und Baufuchtlinien** befinden sich in der Juliusstraße und dem Britzer Damm. Durch die Planfeststellung für die Bundesautobahn BAB A 100 (Beschluss der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe, VB 2/95 vom 07.09.1995, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 44 vom 08.09.1995) liegt die förmlich festgesetzte Straßenfluchtlinie im Britzer Damm außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes.

Im Hof der Juliusstraße 38, außerhalb des Plangebiets, befindet sich das **Gartendenkmal** „Innenhof Juliusstraße 38 mit Brunnen und Gartenlaube“ (Obj-Dok-Nr.; 09046183).

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Vorranggebietes für Luftreinhaltung**.

Für die Grundstücke Juliusstraße 45 sowie Britzer Damm 1/3 bestehen wegen jahrzehntelanger gewerblicher Nutzungen Verdachte auf **Bodenverunreinigungen**. Aktuelle Erkenntnisse sind im weiteren Bebauungsplanverfahren zu ermitteln.

Der **Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen 2030)**, beschlossen am 20.08.2019 vom Berliner Senat, sieht die Innenentwicklung im Vordergrund einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Die Deckung des weiterhin bestehenden Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen erfolgen und durch Nachverdichtung auf innerstädtische Standorte konzentriert werden. Die Innenstadt soll als Wohnort gesichert und qualifiziert werden. Diese Zielsetzung liegt auch dem Entwurf des Bebauungsplans 8-88 zugrunde. Der aktuelle Stadtentwicklungsplan Wohnen weist hierbei für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-88 zwei Bebauungspotenziale von jeweils 50-199 WE in kurz- und mittelfristiger Umsetzungsperspektive auf und trifft damit räumliche Aussagen zum Geltungsbereich.

Die sonstigen Stadtentwicklungspläne treffen keine relevanten Aussagen für das Plangebiet.

Das **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung** stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine stadtweit einheitliche Basis und trägt auf diese Weise zur Transparenz sowie zur Beschleunigung des Wohnungsbaus in Berlin bei. Als Orientierungsrahmen und Leitlinie entlastet es die Verwaltungen und die Projektträger. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete soll nach den derzeit geltenden Leitlinien ein Anteil von mindestens 30 Prozent der geplanten Geschossfläche Wohnen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen realisiert werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des **Milieuschutzgebiets „Silbersteinstraße / Glasower Straße“** (soziale Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 19.07.2017, veröffentlicht am 05.08.2017 im Gesetz-

und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 21 auf den Seiten 405-406).

Es befindet sich zudem im **Quartiersmanagementgebiet Glasower Straße**. Unter Beteiligung der Bezirke wurden seit 2018 Gebiete mit besonderen städtebaulichen und sozialräumlichen Handlungsbedarfen identifiziert und auf ihre Eignung für das Programm Soziale Stadt (ab 2020 "Sozialer Zusammenhalt") hin untersucht. Im Ergebnis wurde auch das Gebiet Glasower Straße durch einen Senatsbeschluss vom 14.01.2020 beschlossen. Anfang 2021 nahm die Managementarbeitsgruppe ihre Tätigkeit im Vorortbüro Juliusstraße 41A auf.

4.4 Geplante Inhalte des Bebauungsplanes 8-88

Der Geltungsbereich soll nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Gemäß § 6a BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mittels einer textlichen Festsetzung wird für diesen Bebauungsplan bestimmt, dass die ansonsten in einem Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Tankstellen haben große Flächenansprüche, um wirtschaftlich betrieben zu werden. Sie verursachen zudem Verkehrsströme, die die Wohnqualität (Störung der Wohnruhe) beeinträchtigen können.

Auch Vergnügungsstätten können sich negativ auf die Wohnruhe auswirken und sind zudem geeignet, auf Grund möglicher höherer Renditeerwartungen zu einer Verdrängung kleingewerblicher Nutzungen beizutragen. Sie werden daher ebenfalls im Plangebiet ausgeschlossen.

Aus den gleichen städtebaulichen Gründen wird die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben eingeschränkt, diese sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Ein Teilabschnitt der Juliusstraße soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit einer Straßenbegrenzungslinie als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

4.5 Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Das Bebauungsplanverfahren wird im Normalverfahren durchgeführt. Somit bedarf es im weiteren Verfahren einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Ein naturschutzrechtlicher Eingriff gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG ist auf Grund bestehenden Baurechts nicht zu erwarten. Eine nähere Prüfung erfolgt mit Konkretisierung der Planungsüberlegungen.

4.6 Verfahren

Über die beabsichtigte Geltungsbereichsreduzierung wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 AGBauGB durch die Übersendung des Entwurfes der BA-Vorlage mit Schreiben - Stapl b4 - vom 08.11.2022 über die beabsichtigte Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 8-88 informiert.

Mit Stellungnahme - GL 5.8 - vom 29.11.2022 wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

Mit dem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen I C 15 vom 05.12.2022 wurde mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-88 zu reduzieren, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, IB 17, teilt in ihrer Stellungnahme vom 23.11.2022 u. a. mit, dass die Planung des Bebauungsplanentwurfs 8-88 aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplans sind nicht berührt (textliche Darstellung 1).

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, IV B 22, teilt in ihrer Stellungnahme vom 10.11.2022 mit, dass zur geplanten Geltungsbereichsreduzierung aus übergeordneter verkehrlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Die Stellungnahme vom 15.05.2018 hat weiterhin Gültigkeit (die Straßenzüge Hermannstraße - Britzer Damm sowie die Autobahn BAB A 100 sind Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes, dringende Gesamtinteressen Berlin sind berührt, deren Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können).

Die Wohnungsbauleitstelle teilt in ihrer Stellungnahme WBL 6 vom 17.11.2022 mit, dass gegen die beabsichtigte Reduzierung des Geltungsbereichs keine Bedenken bestehen. Es werden keine dringenden Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind nicht gegeben. Die Belange der Wohnungsbauleitstelle sind nicht berührt.

Da der Bebauungsplanentwurf 8-88 weiterhin dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB berührt, wird das Bebauungsplanverfahren nach § 6 Abs. 2 in Verbindung mit § 7 AGBauGB weitergeführt.

5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

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

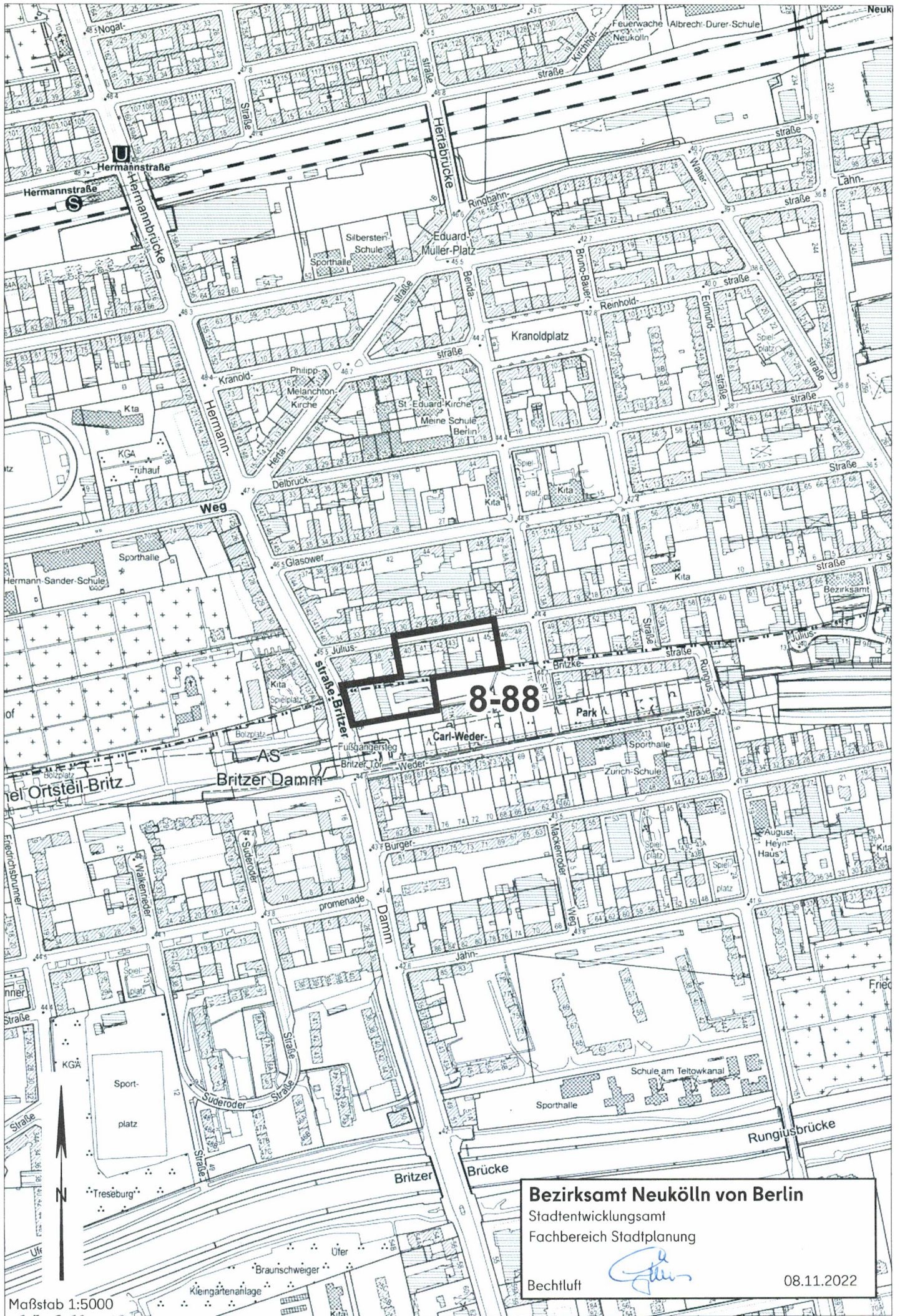
6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726),


Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578).

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft 

08.11.2022