

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 268/22

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 03.01.2023

1. **Gegenstand der Vorlage:**                   Bebauungsplan 8-113  
  („Zeitzer Straße 6“)  
  - Einleitung des Bebauungsplanverfahrens -
  
2. **Berichtersteller:**                         Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
  
3. **Beschlussentwurf:**
  - a. Das Bezirksamt beschließt die **Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-113** im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch für das Grundstück Zeitzer Straße 6 im Bezirk Neukölln. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“.  
  
Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-113 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 02.12.2022.
  - b. Der Bebauungsplan 8-113 bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
  - c. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

## 4. Begründung:

### 4.1 Anlass, Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit Rechtsverordnung vom 17.09.2013 wurde der Bebauungsplan **XIV-263b** festgesetzt, dieser war mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 27.09.2013 auf Seite 515 rechtswirksam. Hierdurch wurde das Grundstück Zeitzer Straße 6, das im Jahr 2010 von einer bundeseigenen Immobiliengesellschaft an einen Privateigentümer veräußert wurde, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt. Das Planungsziel resultiert hierbei aus einer fehlenden Versorgung mit Spielplätzen im betreffenden Versorgungsbereich.

In Folge des Eigentümerwechsels im Jahr 2010 erfolgte eine Kündigung des bisherigen Mietvertrages und eine Aufgabe der öffentlichen Spielplatznutzung mit Wirkung zum 31.10.2011. Das Grundstück liegt seitdem brach. Auf Grund der fehlenden Einigung über den Grundstückserwerb wurde durch die hierfür zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ein Enteignungsverfahren eingeleitet.

Auf Grund des festgesetzten Bebauungsplanes wurden mehrere Anträge des Eigentümers im bauaufsichtlichen Verfahren abschlägig beschieden und waren gerichtsanhängig. Im Rahmen einer Inzidentkontrolle des Verwaltungsgerichts Berlin im Zusammenhang mit einem Antrag auf Bauvorbescheid bzw. einem Bauantrag wurde die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans überprüft. Im Ergebnis wurde in der Sitzung der 19. Kammer am 03.11.2022 der Bebauungsplan XIV-263b für unwirksam erklärt; die Berufung wurde nicht zugelassen.

Entsprechend der Urteilsbegründung des VG Berlin - 19 K 150.19 - vom 03.11.2022 liegt eine beachtliche Verletzung des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 7 BauGB) und des Gebots der Ermittlung und Bewertung der für die Abwägung bedeutsamen Belange (§ 2 Abs. 3 BauGB) vor. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgeblich.

Zu den wesentlichen Entscheidungsgründen des Verwaltungsgerichts:

„Den vorhandenen Unterlagen ist nicht zu entnehmen, dass im Rahmen der Abwägung (...) die hervorgehobene Bedeutung des durch Art. 14 GG geschützten Eigentumsrechts des Klägers mit dem ihm zukommenden Stellenwert in die Abwägung eingestellt wurde.“

„Darüber hinaus lässt sich aus den Unterlagen nicht entnehmen, ob Ermittlungen und Erwägungen zu der Frage angestellt wurden, ob ein Ausgleich zwischen dem öffentlichen Interesse und dem privaten Interesse des Klägers dahingehend geschaffen werden könnte, dass nur ein Teil des Grundstücks überplant und dem Eigentümer damit eine bauliche Ausnutzung seines Grundstücks weiterhin ermöglicht wird.“

„Schließlich kann den übersandten Unterlagen auch nicht entnommen werden, dass Ermittlungen zu der Frage erfolgt sind, ob sich das Grundstück des Klägers aufgrund seiner spezifischen Lage in unmittelbarer Nähe zur Bahntrasse überhaupt als Kinderspielplatz

eignet. ... Ermittlungen dazu, wie hoch im Beschlusszeitpunkt die Verkehrslärmimmission auf dem Grundstück konkret war, ob die heranzuziehenden Grenzwerte eingehalten wurden und ob ggfs. durch Lärmschutzmaßnahmen die Geeignetheit des Grundstücks für einen Spielplatz hergestellt werden könnte, hat der Bezirk nicht angestellt.“

Diese beachtlichen Ermittlungs- und Bewertungsfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wirken sich im vorliegenden Fall auf den gesamten Bebauungsplan aus und führten zu dessen Unwirksamkeit.

Zu den Rechtsfolgen:

Durch die Unwirksamkeit des Bebauungsplans XIV-263b gilt für das Grundstück Zeitzer Straße 6 nunmehr wieder der Baunutzungsplan. Dieser weist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet, Baustufe IV/3 (4 Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 1,2, geschlossene Bauweise) aus. Auf dieser Grundlage wurden seitens des Verwaltungsgerichts die vorliegenden Anträge des Klägers beurteilt.

Bezüglich des Bauantrages zur Errichtung eines viergeschossigen Wohngebäudes (VG 19 K 229/20) wird seitens des Verwaltungsgerichts die planungsrechtliche Zulässigkeit nach dem Baunutzungsplan bestätigt. Ein Anspruch des Klägers auf Erteilung einer Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren für den eingereichten Bauantrag besteht jedoch nicht, da die notwendigen bautechnischen Nachweise nicht vorliegen und bisher nicht von der Behörde geprüft wurden.

In Folge der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes XIV-263b sind die Voraussetzungen eines durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen durchzuführenden Enteignungsverfahrens entfallen.

Zu den bezirklichen Planungszielen:

Das bezirkliche Planungsziel des ursprünglichen Bebauungsplans XIV-263b für das Grundstück Zeitzer Straße 6 wird auf Grund fehlender Alternativstandorte für einen Spielplatz weiterverfolgt. Ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist somit gegeben. Mit der Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens **8-113** soll eine entsprechende Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ erfolgen.

Im weiteren Verfahren sind die Rahmenbedingungen insbesondere hinsichtlich der Spielplatzversorgung, möglicher Alternativstandorte sowie der Lärmimmissionen erneut zu ermitteln, zu bewerten und in Hinblick auf die Inanspruchnahme einer in Privateigentum befindlichen Fläche und dem damit verbundenen Eingriff in die grundgesetzlich geschützte Eigentumsгарantie sowie die finanziellen Auswirkungen durch den Ankauf des Grundstücks sachgerecht abzuwägen.

Die Möglichkeit einer angestrebten einvernehmlichen Lösung mit den Eigentümern wird durch den geplanten Aufstellungsbeschluss nicht berührt. Im gemeinsamen Interesse, ein weiteres langjähriges Brachliegen einer innerstädtischen Fläche zu verhindern, ist hierbei auch die Möglichkeit einer Teilnutzung als Spielplatz im weiteren Verfahren zu prüfen.

Zur Sicherung der bezirklichen Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und deren ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin erforderlich. Diese bildet die Voraussetzung, um im Falle eines genehmigungsfähigen, aber den bezirklichen Planungszielen nicht entsprechenden Vorhabens von den Sicherungsinstrumenten der

Planung gemäß §§ 14, 15 BauGB (Zurückstellung, Veränderungssperre) Gebrauch machen zu können. Über eine Veränderungssperre entscheidet die Bezirksverordnetenversammlung.

#### **4.2 Beschreibung des Plangebietes, Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-113 befindet sich innerhalb des S-Bahnring, nordöstlich des U-/S-Bahnhofs Neukölln, im Ortsteil Neukölln und umfasst das Grundstück Zeitzer Straße 6 sowie angrenzende Teilabschnitte der Saalestraße und Zeitzer Straße (ca. 0,28 ha). Es liegt in unmittelbarer Nähe zum Hauptzentrum entlang der Karl-Marx-Straße. Das Plangebiet ist günstig an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz und an den öffentlichen Personennahverkehr (S-Bahnlinien S 41, S 42, S 45, S 46, S 47, U-Bahnlinie U 7, Buslinie 171) angebunden.

Das Grundstück Zeitzer Straße 6 befindet sich in Privateigentum und liegt derzeit brach.

Die Saalestraße und die Zeitzer Straße befinden sich im Eigentum des Landes Berlin (Fachvermögen SGA).

#### **4.3 Planerische Ausgangssituation**

Der **Flächennutzungsplan** Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dar. Die geplante Festsetzung einer Grünfläche ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

Im **Landschaftsprogramm** für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) ist der Geltungsbereich als Innenstadtbereich und Wohnquartier mit höchster Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung klassifiziert. Zu den Entwicklungszielen zählt u. a. die Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume bei baulicher Verdichtung, Kompensation von baulicher Verdichtung, Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf Flächen.

Im **Baunutzungsplan** in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt für Berlin 1961, Seite 742), der zusammen mit den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch gilt, ist der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet, Baustufe IV/3 (vier Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 1,2, geschlossene Bauweise) ausgewiesen.

Im **Bodenbelastungskataster** der Senatsverwaltung liegt für das Plangebiet kein Eintrag vor.

Das **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**, das Regelungen zur anteiligen Errichtung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen sowie zur Errichtung bzw. Kostenübernahme von Maßnahmen der technischen und sozialen Infrastruktur enthält, kommt vorliegend nicht zur Anwendung, da die Voraussetzungen hierfür nicht gegeben sind. Die Belange der Wohnungsbauleitstelle sind nicht berührt (Schreiben der Wohnungsbauleitstelle - WBL 6 - vom 21.11.2022).

Südlich des Planungsbereichs befindet sich der als **Baudenkmal** geschützte S- und U-Bahnhof Neukölln. Die angestrebte Nutzung des Grundstücks als öffentliche Spielplatzfläche hat keine absehbaren Auswirkungen auf das Denkmal. Ein dringendes Gesamtinteresse Berlins wird aus Sicht der Denkmalpflege nicht berührt (Schreiben des Landesdenkmalamtes - LDA 2 TÖB 2 - vom 5. Dezember 2022).

#### **4.4 Intention des Planes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 8-113 erfolgt eine Flächensicherung zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur. Die geplante Zweckbestimmung ergibt sich hierbei aus dem dringenden Bedarf an Spielplätzen innerhalb des betreffenden Versorgungsbereichs 404C.

Mit dem Bebauungsplan 8-113 werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Funktionale Ergänzung des Wohnquartiers nördlich des S-Bahnhofs Neukölln,
- Verbesserung der stark defizitären Versorgung mit wohnungsnahen Spiel- und Grünflächen.

#### **4.5 Geplante Inhalte des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich soll als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsfläche (Saalestraße, Zeitzer Straße) planungsrechtlich gesichert. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

Das Erfordernis weiterer Festsetzungen, insbesondere in Hinblick auf Maßnahmen zur Lärminderung, sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

#### **4.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Umweltprüfung / Eingriff in Natur und Landschaft**

Als andere Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Somit bedarf es keiner näheren Betrachtung zur Eingriffsbilanzierung. Die Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB liegen vor und sind im weiteren Verfahren in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 8-113 darzulegen.

Im Übrigen ist auch in tatsächlicher Hinsicht - auf Grund der beabsichtigten Einschränkung bestehender Baurechte - kein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten.

Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ist nicht erforderlich. Dies entbindet nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich

der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

#### **4.7 Verfahren**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit Schreiben - Stapl b - vom 12.11.2022 durch die Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 8-113 informiert.

Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung - GL 5.8 - vom 6.12.2022 wurde mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - I C 15 - wurde mit Schreiben vom 12.12.2022 mitgeteilt, dass gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes 8-113 keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Der Bebauungsplanentwurf 8-113 berührt keine dringenden Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 AGBauGB. Die Einstufung erfolgt nach § 6 Abs. 1 und 3 AGBauGB.

#### **5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen**

Durch die Festsetzung kann ein Übernahmeanspruch bzw. Anspruch auf Entschädigung im Sinne von §§ 39 ff. BauGB entstehen. Im Bebauungsplanverfahren XIV-263b wurde hierbei von einem Grundstückswert von 20 bis 40 Euro pro Quadratmeter ausgegangen. Nach Unwirksamkeit des Bebauungsplanes XIV-263b sind die finanziellen Auswirkungen und der damals abgeschätzte Grundstückswert neu zu bewerten. Die Ermittlung der finanziellen Auswirkungen erfolgt im weiteren Verfahren.

Mögliche finanzielle Auswirkungen auf der Grundlage von § 18 BauGB (Entschädigung bei Veränderungssperre) sind gegebenenfalls im Rahmen der Beschlussfassung über eine Veränderungssperre darzulegen.

#### **6. Rechtsgrundlagen**

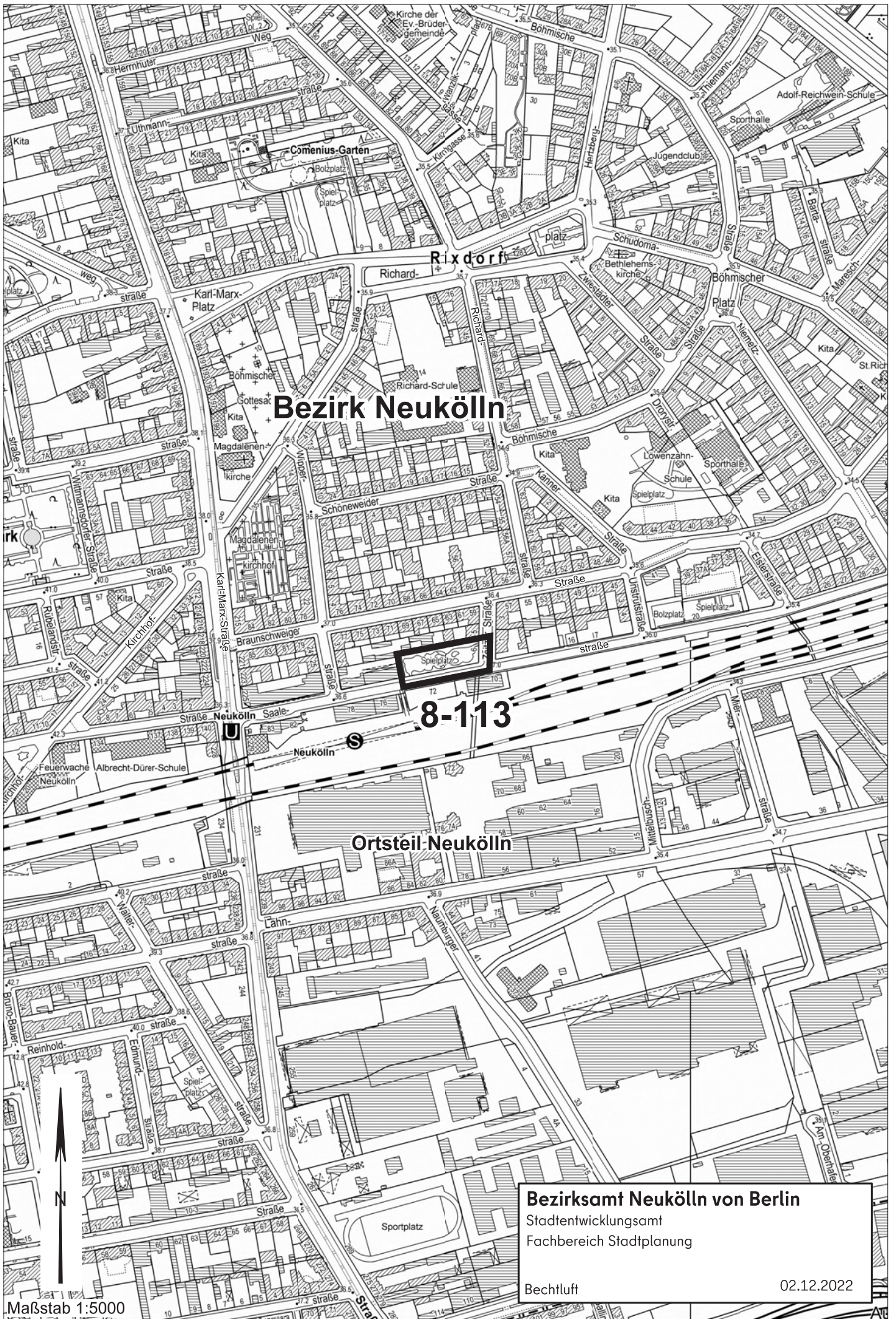
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726);

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 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578).

Biedermann

Bezirksstadtrat



# Bezirk Neukölln

8-113

Ortsteil Neukölln

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Bechtluft

02.12.2022

Maßstab 1:5000

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 47/23

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 24.01.2023

1. **Gegenstand der Vorlage:** Bebauungsplan 8-113  
(„Zeitzer Straße 6“)
  - Einleitung des Bebauungsplanverfahrens -
  - Korrektur der Planungsziele -
  
2. **Berichtersteller:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
  
3. **Beschlussentwurf:**
  - a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an den Beschluss vom 3.1.2023 (BA-Vorlage Nr. 268/22), das Planungsziel des **Bebauungsplanentwurfs 8-113** für das Grundstück Zeitzer Straße 6 im Bezirk Neukölln wie folgt zu korrigieren:

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung **„Öffentlicher Spielplatz“**.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-113 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 02.12.2022.
  - b. Der Bebauungsplan 8-113 bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
  - c. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

#### 4. **Begründung:**

In der Begründung der BA-Vorlage Nr. 268/22 wurde das wesentliche Planungsziel - Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ - richtig wiedergegeben. Im Beschlusstext wurde die Zweckbestimmung hingegen fehlerhaft mit „Öffentlicher Parkanlage“ angegeben. Somit bedarf es einer Korrektur des Beschlusstextes.

Ein erneutes Mitteilungsverfahren gemäß § 5 AGBauGB ist nicht erforderlich, da die in der Begründung der BA-Vorlage Nr. 268/22 genannten, korrekt wiedergegebenen Planungsziele die Beurteilungsgrundlage bildeten.

#### 5. **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Keine.

#### 6. **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6);

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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6);

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578).

Biedermann

Bezirksstadtrat