

BEZIRKSAMTSVORLAGE NUMMER: 125/25

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 01.07.2025

1. **Gegenstand der Vorlage:** **Bebauungsplan 8-109**
 - Geltungsbereichserweiterung -
 - Planinhaltskonkretisierung -**Bebauungsplan XIV-B5**
 - Geltungsbereichsänderung -**Bebauungspläne 8-3 und 8-6**
 - Einstellung der Bebauungsplanverfahren -
2. **Berichtersteller:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
3. **Beschlussentwurf:**

- a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an den Bezirksamtsbeschluss Nummer 91/22 vom 23.08.2022 (Amtsblatt Seite 2380), den **Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-109** um die Grundstücke Karl-Marx-Straße 275/279, 283 und Grenzallee 90, 100, 110 und 114 **zu erweitern**. Der Bebauungsplan umfasst nunmehr die Grundstücke Karl-Marx-Straße 245, 255, 259, 267/269, 275/279, 283, Naumburger Straße 3, 4, 4A, 15 und Grenzallee 90, 100, 110, 114 im Bezirk Neukölln.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans 8-109 ist die planungsrechtliche Sicherung eines Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO für das Grundstück Karl-Marx-Straße 275/277 sowie eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO für die sonstigen Grundstücke im Plangebiet.

Die Planungsziele werden dahingehend konkretisiert, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen werden und nur noch auf Teilflächen des Urbanen Gebiets sowie des Gewerbegebiets entlang der Karl-Marx-Straße ausnahmsweise nach Prüfung des Einzelfalls zugelassen werden sollen.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-109 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 14.11.2024.

- b. Das Bezirksamt beschließt ferner, im Anschluss an die Bezirksamtsbeschlüsse Nummer 238/88 vom 23.08.1988, Nummer 106/09 vom 28.07.2009 und Nummer 91/22 vom 23.08.2022, den **Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-B5 um den Bereich 2b** für die Grundstücke Grenzallee 90, 100 **zu reduzieren**.

Die Bezeichnung des Bereichs des Bebauungsplanentwurfs XIV-B5 für die Grundstücke Karl-Marx-Straße 231, 237/239, 241/243, Lahnstraße 80/86, 86A, 92/98, 83/97, Naumburger Straße 1, 2 (bisher **Bereich 2a**) lautet nunmehr Bebauungsplan XIV-B5, **Bereich 2**.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplanentwurf XIV-B5 mit den Bereichen 1, 3, 4 und 5, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nummer 36 am 09.09.2022 auf Seite 2380, ändert sich hierdurch nicht.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-B5, Bereich 2, bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 18.02.2025.

- c. Das Bezirksamt beschließt ferner, die **Bebauungsplanverfahren 8-3**, aufgestellt mit Bezirksamtsbeschluss Nummer 121/02 vom 10.09.2002, **und 8-6**, aufgestellt mit Bezirksamtsbeschluss Nummer 120/02 vom 10.09.2002, beide veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin auf Seite 4053, **einzustellen**.

Die Planunterlage bilden die Planausschnitte vom 01.11.2002 (B-Plan 8-3) und 24.04.2002 (B-Plan 8-6).

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

4. Begründung

4.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planinhaltsänderung und Geltungsbereichsänderung des Bebauungsplans 8-109, der Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-B5 sowie der Einstellung der Bebauungspläne 8-3 und 8-6

Mit Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 19.05.2021 (Drucksache Nummer. 2315/XX) wurde die Städtebauliche Rahmenplanung Naumburger Straße, Teil des Industrie- und Gewerbegebietes Neukölln-Südring, beschlossen. Die Rahmenplanung dient der Weiterentwicklung als zukunftsorientierter Produktionsstandort in Lagegunst am Rand der Innenstadt mit guter Verkehrsanbindung. Zu den Leitsätzen zählen unter anderem der Erhalt und die Weiterentwicklung der gemischten gewerblich-industriellen Nutzungsstruktur, die Nutzung vorhandener Verdichtungspotenziale, die Herbeiführung einer Nutzungszonierung und baulichen Abschirmung sowie die Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und des öffentlichen Raums. Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB ist die Rahmenplanung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und der Prüfung des Planerfordernisses im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB zu berücksichtigen.

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 23.08.2022 (Amtsblatt Seite 2380) wurde der Bebauungsplan 8-109 aufgestellt, um als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 1 BauGB die Ziele der Städtebaulichen Rahmenplanung Naumburger Straße planungsrechtlich zu sichern und umzusetzen.

Anlass für die geplante Geltungsbereichsänderung und Planinhaltskonkretisierung des Bebauungsplans 8-109 sind konkrete Nutzungsüberlegungen entlang der Grenzallee, außerhalb des Plangebiets, die u. a. die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben beinhalten. Diese sind geeignet, zu einer Erhöhung des Nutzungsdrucks auch auf umliegende Gewerbegrundstücke und, damit verbunden, zu einer Umstrukturierung des Industrie- und Gewerbegebietes und zu einer Verdrängung produktionsgeprägter Nutzungen beizutragen. Aus diesem Grund sollen die Planungsziele dahingehend ergänzt und konkretisiert werden, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Absatz 5 BauGB nur ausnahmsweise in Lagegunst zur Karl-Marx-Straße zugelassen werden sollen. Dies betrifft die straßenseitigen Teilflächen der Grundstücke Karl-Marx-Straße 255, 267, 269, 275/277, 279, die Grundstücke Karl-Marx-Straße 259, 281 und, unmittelbar angrenzend, Grenzallee 114. Hierdurch wird sichergestellt, dass mögliche Verdrängungseffekte produktionsgeprägter Nutzungen durch Beherbergungsbetriebe wirksam reduziert werden und zudem

im Bereich der Karl-Marx-Straße in Hinblick auf Lage und Umfang einer Prüfung unterliegen, die zu möglichen Einschränkungen oder gegebenenfalls zur Versagung führen können. (Zu den weiteren Planungszielen siehe Punkt 4.2.)

Auf Grund des räumlich-funktionalen Zusammenhangs wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-109 um südlich angrenzende Flächen bis zur Grenzallee hin erweitert und umfasst zukünftig somit auch Flächen der bisherigen Bebauungspläne 8-3, 8-6 und XIV-B5 (Bereich 2b). Hierdurch werden zugleich die bisherigen Planungsziele für die Bebauungspläne 8-3 und 8-6 aktualisiert, an die Ziele der Rahmenplanung angepasst und, zusammen mit den in das Plangebiet einbezogenen Teilbereich des Bebauungsplans XIV-B5, Bereich 2b, um die Zulässigkeitseinschränkungen für die Betriebe des Beherbergungsgewerbes ergänzt. Das Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne 8-3 und 8-6 wird entsprechend eingestellt, der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-B5 wird um den Bereich 2b reduziert.

Der Bebauungsplan XIV-B5, Bereich 2a wird entsprechend umbenannt (zukünftig: Bebauungsplan XIV-B5, Bereich 2), inhaltliche Änderungen des Bebauungsplans XIV-B5, der als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 3 BauGB nur Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung treffen soll, sind für den Bereich 2 mit der Beschlussfassung zunächst nicht verbunden (Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“, Mischgebiet / Urbanes Gebiet). Im Falle der Umsetzung des Integrierten Innenentwicklungskonzepts für den Bereich S- und U-Bahnhof Neukölln / „Neuköllner Tor“ (BVV-Beschluss vom 16.10.2024, Drucksache Nummer 1430/XXI) und der Entwicklungsziele für das Grundstück Karl-Marx-Straße 231 - Wohnungsneubau, ergänzt durch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, kleinteiligem Einzelhandel und Gewerbeflächen - ist das Planerfordernis für das Grundstück Karl-Marx-Straße 231 erneut zu überprüfen und über eine entsprechende Planinhaltsänderung zu entscheiden.

4.2 Geplante Inhalte des Bebauungsplans 8-109

Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-109 umfasst die im Bestand überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke zwischen Karl-Marx-Straße, Naumburger Straße und Grenzallee, südlich des Grundstücks Karl-Marx-Straße 245. Diese befinden sich in Privateigentum. Wohnnutzungen sind auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 275/277 vorhanden, das angrenzende Grundstück Karl-Marx-Straße 269 wird temporär als Unterkunft für Geflüchtete genutzt.

Entsprechend der Ziele der Rahmenplanung wird die Wohnnutzung im Plangebiet auf das Bestandswohnen beschränkt. Damit bleibt das Plangebiet weiterhin vorwiegend einer gewerblichen Nutzung vorbehalten und mögliche Konflikte, die aus einem Heranrücken einer schützenswerten (Wohn-)Nutzung resultieren könnten, werden reduziert.

Das Grundstück Karl-Marx-Straße 275/277 soll entsprechend den Zielen der Rahmenplanung Naumburger Straße als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Das ursprüngliche Planungsziel des Bebauungsplans 8-6 eines Mischgebiets wird nicht weiterverfolgt. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets wird hierbei eine Mischnutzung ermöglicht, deren Wohn- und Gewerbeanteile nicht gleichgewichtig sein müssen, was der Bestandsnutzung am ehesten entspricht. Die Zulässigkeit zusätzlicher, bisher nicht zulässiger Wohnnutzungen wird hierdurch nicht begründet; die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung liegen somit nicht vor.

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sollen die nach § 6a Absatz 2 BauNVO in einem Urbanen Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt werden; danach wären die in Nummer 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sowie in Nummer 5 aufgeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nach § 6a Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) sollen ausgeschlossen werden.

Für die übrigen Grundstücke im Plangebiet ist eine differenzierte Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO vorgesehen, deren Gliederung sich im Wesentlichen aus der Rahmenplanung Naumburger Straße ergibt.

Von den in einem Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen auf den Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilflächen entlang der Karl-Marx-Straße (einschließlich das Grundstück Grenzallee 114) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Von den allgemein zulässigen Nutzungen sollen Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die mögliche ausnahmsweise Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben sowie von Tankstellen soll so auf Grund der Erschließungsgunst und Eingangssituation im Ortsteil Neukölln unter Berücksichtigung der Bestandssituation auf die Karl-Marx-Straße beschränkt bleiben.

Für die Grundstücke Grenzallee 90, 100, 110 sollen, abweichend von den geplanten Festsetzungen entlang der Karl-Marx-Straße, Betriebe des Beherbergungswesens grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ebenso sollen Tankstellen ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die produktionsgeprägten, im östlichen Plangebiet befindlichen Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteilflächen (Grundstücke Naumberger Straße 4, 4A, 15 sowie östliche Teilflächen der Grundstücke Karl-Marx-Straße 255, 267, 269, 275/277, 279) sollen Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. Selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sollen nur ausnahmsweise - bei untergeordnetem Nutzungsanteil - zugelassen werden. Schank- und Speisewirtschaften sollen ebenso nur ausnahmsweise zugelassen werden.

4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation des Bebauungsplans 8-109

Der **Flächennutzungsplan Berlin** (FNP) in der aktuellen Fassung stellt das Plangebiet überwiegend als Gemischte Baufläche M2 dar. Auf Grund der Bestandssituation und zur Vermeidung negativer stadtstruktureller Auswirkungen bestehen aus bezirklicher Sicht hierbei hinreichende städtebauliche Gründe für die vorrangige Festsetzung eines Gewerbegebiets auch bei einer Größe von mehr als 3 ha. Im weiteren Verfahren werden die städtebaulichen Gründe näher dargelegt.

Gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - I B 11 - vom 29.01.2025 ist der B-Plan gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Die Entwickelbarkeit aus dem FNP ist in diesem Einzelfall im Sinne einer örtlichen Konkretisierung grundsätzlich gegeben. Angesichts der bestehenden Nutzungen und den im FNP angrenzend dargestellten gewerblichen Bauflächen werden die Planungsziele des B-Plans mitgetragen. Entlang der Karl-Marx-Straße wird entsprechend der Lagegunst eine größere Nutzungsvielfalt und städtebauliche Fassung befürwortet.

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.

4.4 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. Ein Ausgleich ist hierbei gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 Baugesetzbuch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4.5 Verfahren

Über die beabsichtigte Geltungsbereichsänderung und Planinhaltskonkretisierung wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemäß § 5 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch mit Schreiben - Stapl b - vom 09.01.2025 durch Übersendung des Entwurfs der Bezirksamtsvorlage informiert.

Mit Schreiben vom 06.02.2025 wurde mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-109 um Flächen der bisherigen Bebauungspläne 8-3, 8-6 und XIV-B5 zu erweitern und den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-B5 um den Bereich 2b zu reduzieren, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Dringende Gesamtinteressen stehen der Einstellung der Bebauungsplanverfahren 8-3 und 8-6 nicht entgegen.

Weitere Hinweise erfolgten durch die im Rahmen des Mitteilungsverfahrens beteiligten Stellen (SenStadt, Referat I A; SenMVKU, Referate III B und IV B; LDA). Diese werden wie folgt berücksichtigt:

- Art der baulichen Nutzung

Die Ziele des Bebauungsplans werden aus Sicht des StEP Wirtschaft 2040 begrüßt, der Ausschluss beziehungsweise die örtlich ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben wird unterstützt. Es wird angeregt, dies auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zu prüfen. Diese Anlagen sollen grundsätzlich nur ausnahmsweise zulässig sein; dies reicht aus bezirklicher Sicht zur städtebaulichen Steuerung aus.

Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entspricht den Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 2030 und wird daher begrüßt. Mögliche weitere Einschränkungen (hier: die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für die Grundstücke Grenzallee 90, 100, 110) wird anhand der Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren im weiteren Verfahren geprüft.

- Denkmalbelange

Es erfolgten Hinweise zu Denkmälern in der näheren Umgebung sowie zur Bodendenkmalpflege. Diese werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt, Hinweise

zum Umgang mit möglichen archäologischen Funden werden in die Begründung aufgenommen. Aus Sicht des Landesdenkmalamts ist aus der Erweiterung des Geltungsbereichs des B-Plans 8-109 keine Beeinträchtigung erkennbar.

- Übergeordnete Landschaftsplanung

Es erfolgten Hinweise zum Landschaftsprogramm, zum Umweltatlas und zur Förderung der biologischen Vielfalt sowie Empfehlungen geeigneter Grünfestsetzungen und Maßnahmen im Plangebiet. Diese werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt beziehungsweise in Hinblick auf Eignung und Angemessenheit möglicher Festsetzungen näher geprüft.

- Übergeordnete Verkehrsplanung

Mit der Geltungsbereichsänderung werden übergeordnete Verkehrsanlagen und -planungen tangiert, wodurch dringende Gesamtinteressen berührt werden:

- Überordnete Straßenverbindungen, Stufe II: Karl-Marx-Straße (Bestand), Grenzallee
- Örtliche Straßenverbindung, Stufe III: Karl-Marx-Straße (Planung), Lahnstraße
- Ergänzungsstraße, Stufe IV: Naumburger Straße
- ÖPNV-Vorrangnetz: U-Bahnlinie 7, U-Bahnhof Grenzallee
- Rad-Vorrangnetz: Karl-Marx-Straße, Lahnstraße
- Rad-Ergänzungsnetz: Naumburger Straße, Grenzallee

Das B-Plan-Verfahren 8-109 wird daher nach § 6 Absatz 2 in Verbindung mit § 7 AG-BauGB weitergeführt.

5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen sind mit der Beschlussfassung nicht verbunden.

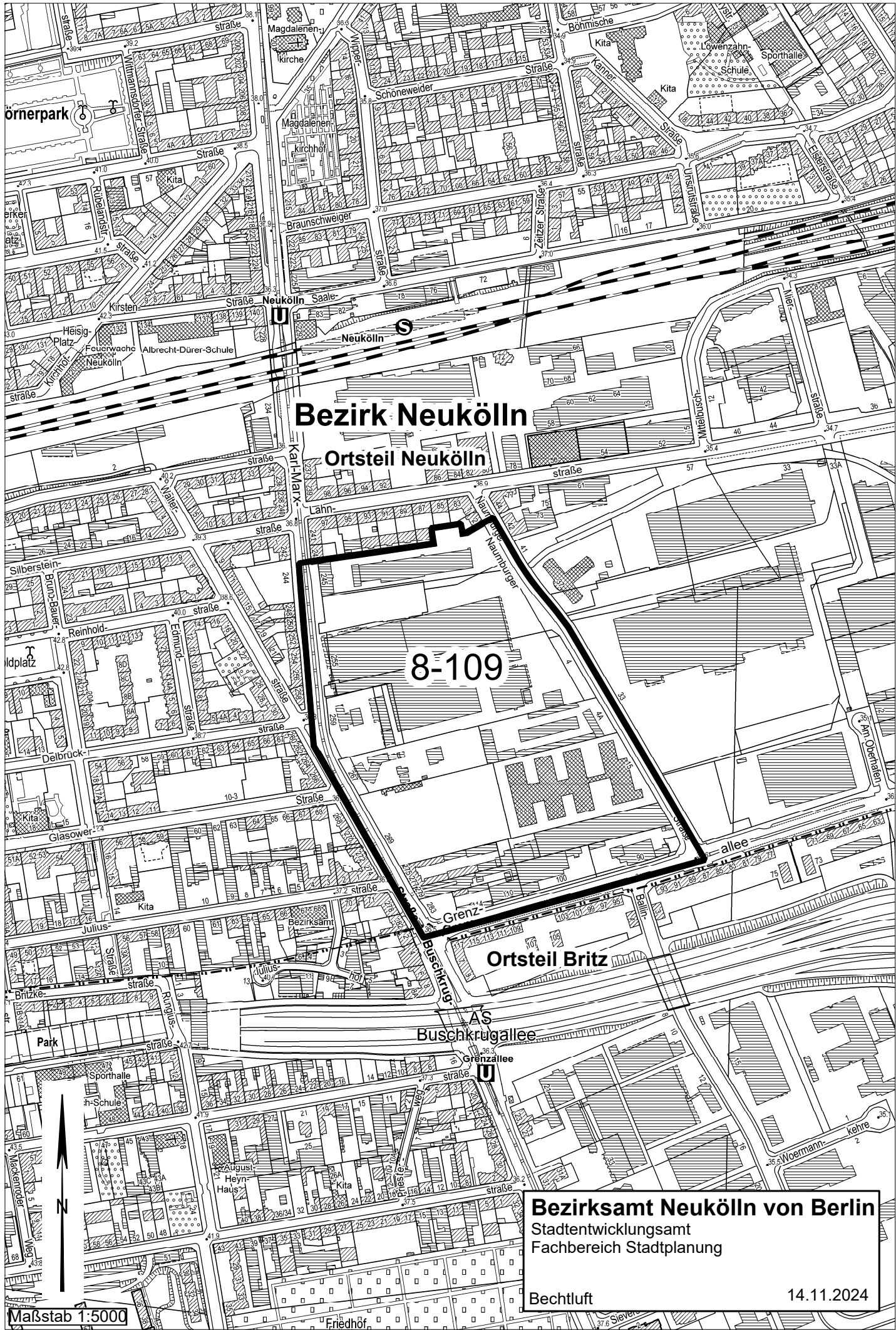
6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 616).

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat



Bezirk Neukölln
Ortsteil Neukölln

8-109

Ortsteil Britz

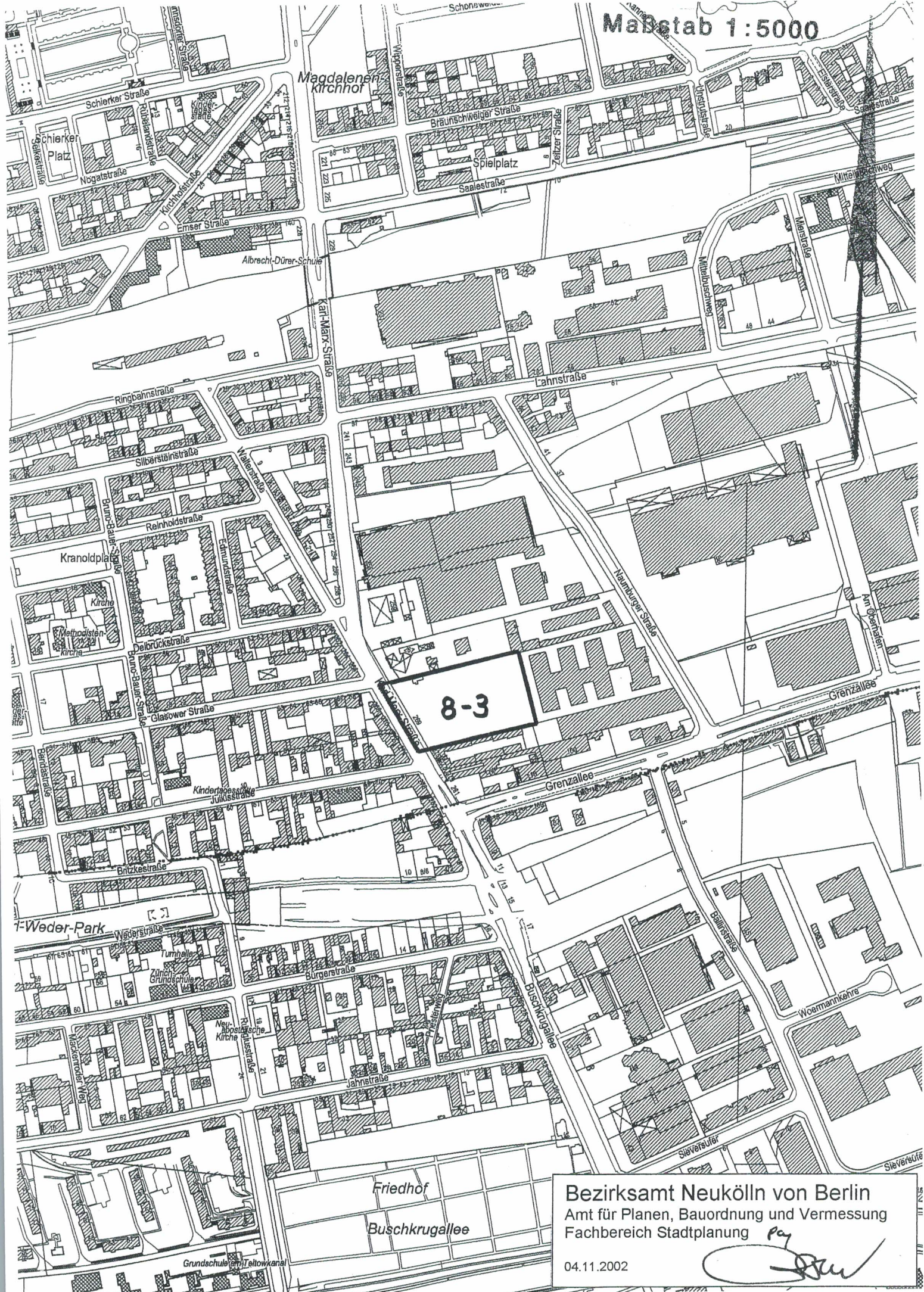
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft

14.11.2024

Maßstab 1:5000

Maßstab 1:5000

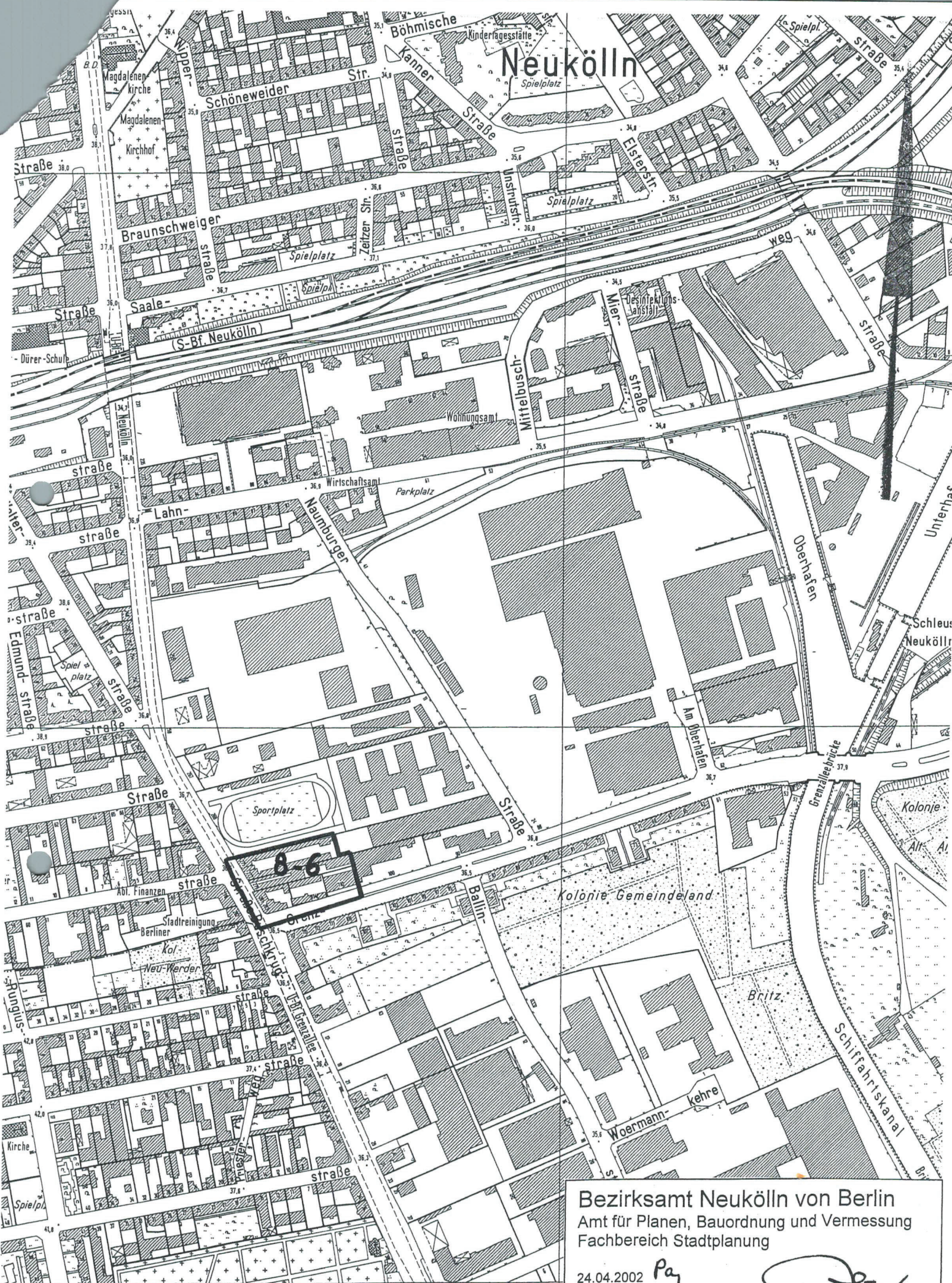


Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung

04.11.2002

pa
[Signature]

Neukölln



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

24.04.2002 Pa

Maßstab 1:5000

rechts 4598

28 000

REC

Bebauungsplan XIV-B5

5 Bereiche

Neukölln

Neukölln

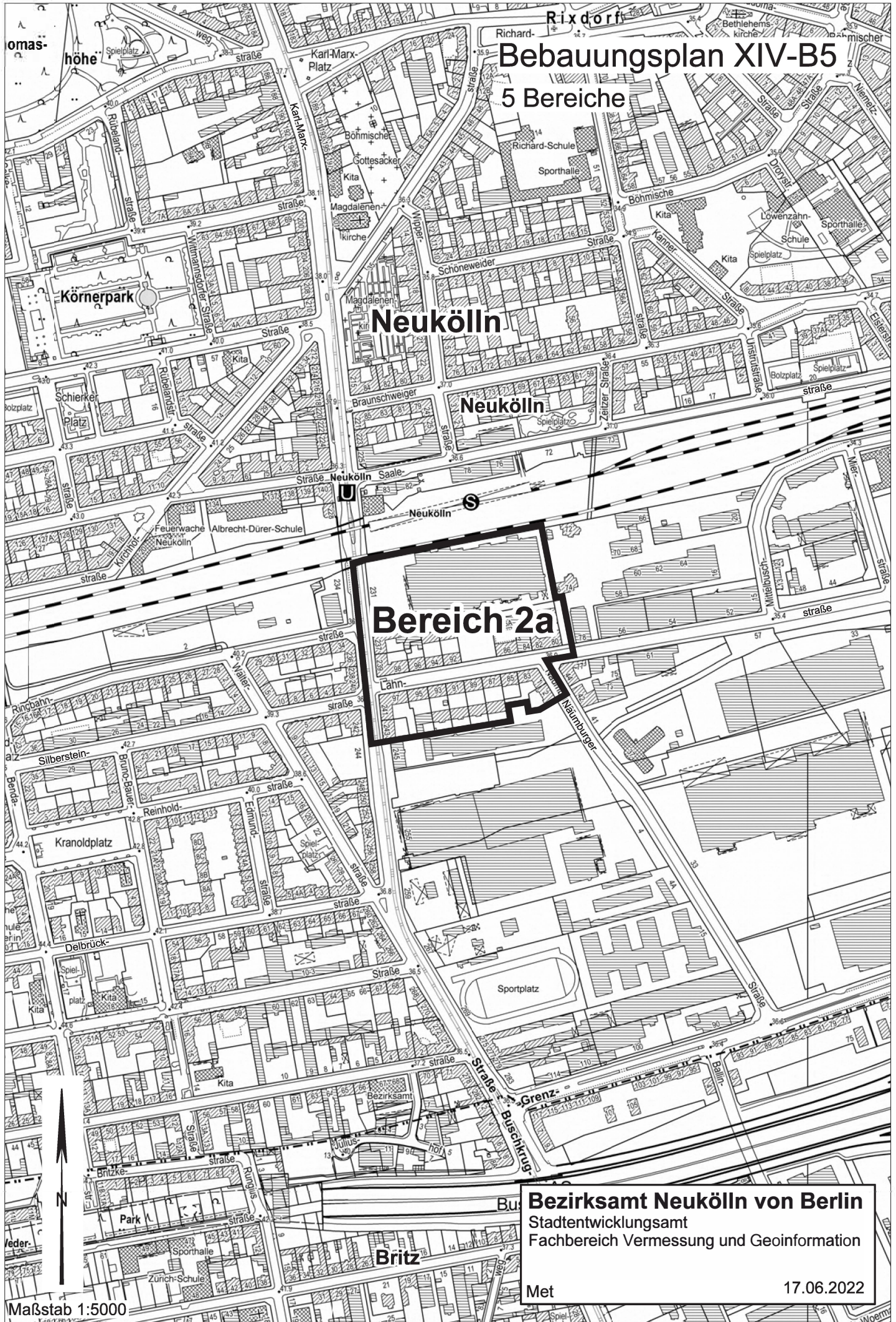
Bereich 2a

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

Met

17.06.2022

Maßstab 1:5000



Bebauungsplan XIV-B5

5 Bereiche

Neukölln

Neukölln

Bereich 2

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Bechtluft
18.02.2025

Maßstab 1:5000

