

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NR.079/25

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 27.05.2025

1. **Gegenstand der Vorlage:** Bebauungsplan XIV-281  
(„St.-Jakobi-Kirchhof I“)  
- Einstellung des Bebauungsplanverfahrens -
2. **Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
3. **Beschlussentwurf:**
  - a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an den Bezirksamtsbeschluss vom 18.6.1991 (ABl. S. 1420), das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes **XIV-281** für das Grundstück Karl-Marx-Straße 4 (St.-Jakobi-Kirchhof I) einzustellen.  
  
Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-281 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 11.06.1991.
  - b. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung - Allgemeines Städtebaurecht - beauftragt.

#### 4. Begründung

Der Bebauungsplan **XIV-281** wurde durch Beschluss des Bezirksamts Neukölln vom 18.6.1991 aufgestellt (BA-Vorlage Nr. 197/91). Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin am 12.07.1991 auf Seite 1240 ortsüblich bekannt gemacht.

Anlass für die Planaufstellung war die planungsrechtliche Sicherung des im Jahr 1852 entstandenen St.-Jakobi-Kirchhofs I. Durch die Sicherung der Friedhofsfläche sollte das erhebliche Freiflächendefizit des äußerst mangelhaft mit öffentlichen Grünanlagen ausgestatteten Ortsteils Neukölln abgemildert werden.

Nach geltendem Planungsrecht liegt die Friedhofsfläche im Nichtbauggebiet des Baunutzungsplans. Da diese Ausweisung als nicht übergeleitet gilt, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den §§ 34, 35 Baugesetzbuch. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes bestand die Absicht, hieraus resultierende planungsrechtliche Unklarheiten zu bereinigen.

Konkreter Anlass zur Überprüfung der Planungsziele des Bebauungsplan XIV-281 sind die Erweiterungsabsichten der Evangelischen Schule Neukölln. Der für die Sekundarstufe II genutzte Filialstandort Schillerpromenade ist nur noch temporär nutzbar, am Standort Mainzer Straße / Reuterstraße stehen Erweiterungspotenziale nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung. Zudem kann der Grundschulbereich auf Grund der begrenzten räumlichen Gegebenheiten - bei gleichzeitiger Unterbringung der Sekundarstufe I am Standort Mainzer Straße - trotz erhöhter Nachfrage derzeit nur zweizügig angeboten werden. Im Vorfeld erfolgte eine Untersuchung möglicher Standortalternativen auf der Grundlage von Bedarfsannahmen des Schulträgers.

Im Fazit bestehen seitens der Evangelischen Schulstiftung konkrete Nachnutzungsüberlegungen des St.-Jakobi-Kirchhofs I, die sich auf südliche Teilflächen beziehen, die vorwiegend als Lagerplatz und Gärtnereiflächen und nicht für Bestattungszwecke genutzt werden. Dieser Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Schulstandort Mainzer Straße. Die zukünftige Erschließung des Schulstandortes soll ausschließlich von der Hermannstraße erfolgen.

Zur Schaffung von Planungsrecht für den zu entwickelnden Gemeinbedarfsstandort wurde zunächst die Aufstellung eines eigenständigen, neuen Bebauungsplanes mit geänderten Planungszielen und der Bezeichnung **8-91** angestrebt und ein entsprechendes Mitteilungsverfahren durchgeführt.

Mit Stellungnahme des Landesdenkmalamtes - LDA 21 - vom 11.12.2018 wurde u. a. mitgeteilt, dass die Bewahrung denkmalgeschützter Friedhöfe in ihren Flächen und mit ihrer Ausstattung aus künstlerischen, geschichtlichen und Stadtbild prägenden Gründen für dringend erforderlich gehalten wird, aber in der Einzelfallabwägung des öffentlichen Interesses der Erhaltung des Gartendenkmals gegen das privat-öffentliche Interesse des Schulneubaus unter Auflagen zurückgestellt.

Zur Sicherung der Freiraumqualitäten des Friedhofs soll die angestrebte bauliche Nutzung in flächensparender, verdichteter Form unmittelbar nördlich der Wohnbebauung entlang der Biebricher Straße erfolgen. Hierdurch soll zugleich die mit dem Vorhaben verbundene Versiegelung reduziert werden. Die Genehmigungsfähigkeit eines entsprechenden Vorhabens ist auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch grundsätzlich gegeben. Ein Planerfor-

dernis für die zu entwickelnde Gemeinbedarfsfläche (und der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung 8-91) wird daher nicht mehr gesehen.

Auf Grund der Denkmaleigenschaft der verbleibenden Friedhofsflächen als Gartendenkmal, der Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit dem Lagesymbol Friedhof sowie der planungsrechtlichen Beurteilung als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch ist kein planungsrechtliches Sicherungserfordernis für die verbleibenden Friedhofsflächen erkennbar.

Ein Planerfordernis gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-281 ist daher nicht mehr gegeben. Das Bebauungsplanverfahren XIV-281 soll daher eingestellt werden. Zugleich soll auf die ursprünglich beabsichtigte Neuaufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung 8-91 verzichtet werden.

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren einzustellen, wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemäß § 5 AGBauGB mit Schreiben - Stapl BP - vom 22.04.2025 informiert. Mit E-Mail - SenStadt IC 31 - wurde mitgeteilt, dass gegen die Einstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen.

## **5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen**

Keine.

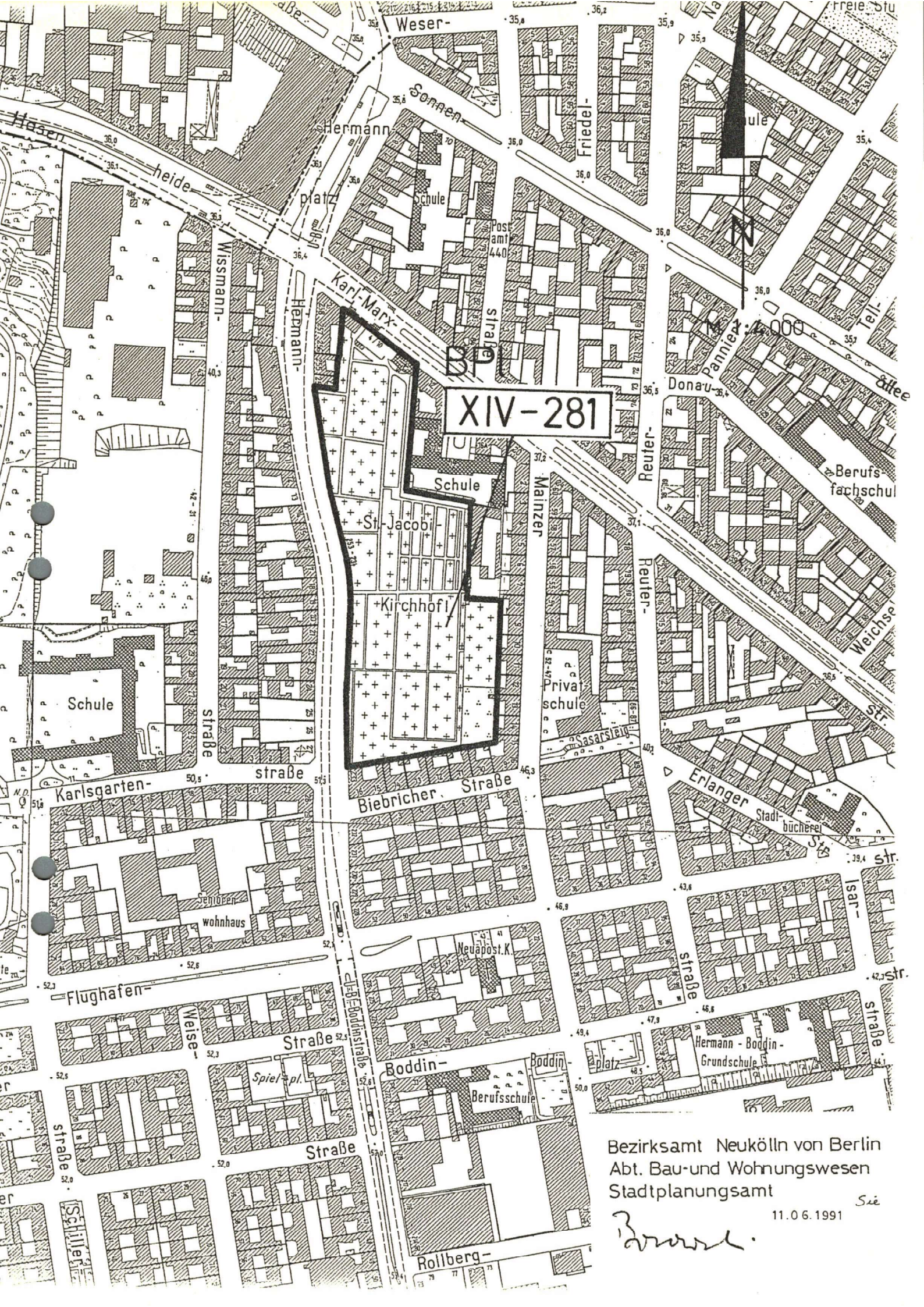
## **6. Rechtsgrundlagen**

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

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

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

Biedermann  
Bezirksstadtrat



XIV-281

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abt. Bau- und Wohnungswesen  
Stadtplanungsamt

*Brown*

11.06.1991 Sie