

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 49/26

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 14.04.2026

1. Gegenstand der Vorlage: Bebauungsplan **XIV-B 22**
- Geltungsbereichsänderung -

2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Jochen Biedermann

3. Beschlussentwurf:

- a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an den Beschluss vom 24.07.1986 (Vorlage Nummer 235/86), zuletzt geändert durch Bezirksamtsbeschluss vom 13.08.2019 (Vorlage Nummer 186/19), den Geltungsbereich des Bebauungsplanes **XIV-B 22** um den Bereich 2 für das Grundstück Gradestraße 73/81 (teilweise) und 83 sowie um den Bereich 3 für die Grundstücke Gradestraße 126, 127 zu reduzieren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-B 22 wird zugleich um die Grundstücke Späthstraße 33, 147B-D, Teilflächen der Grundstücke 140, 144, 145, 147 sowie um angrenzende Grünflächen entlang des Teltowkanals erweitert.

Der Bebauungsplan XIV-B 22 umfasst nunmehr die Grundstücke Haarlemer Straße 31, 45, 65, 73, 89, Neue Späthstraße 47, 49, 50, Späthstraße 21-24, 28-31, 33, 140, 144, 145, 147-148, 150-154, 158, angrenzende Grünflächen entlang des Teltowkanals und zwischen Neuer Späthbrücke und Späthstraße sowie Abschnitte der Haarlemer Straße, der Neuen Späthstraße und der Späthstraße im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich bildet der Planausschnitt im Maßstab 1:5.000 vom 11.12.2025.

- b. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung, Allgemeines Städtebaurecht - beauftragt.

4. Begründung:

4.1 Anlass, Ziele, Zwecke und Erfordernis der Geltungsbereichsänderung

Anlass für die Aufstellung des generellen Bebauungsplanes XIV-B 22 im Jahr 1986 war die Verhinderung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Die Nahversorgung der Bevölkerung in Wohnortnähe sollte gewährleistet bleiben. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollte den zentralen Standorten (Haupt-, Stadtteil-, Ortsteilzentren) vorbehalten bleiben.

Der Einsatz planungsrechtlicher Steuerungsinstrumente in den beschränkten und reinen Arbeitsgebieten des Baunutzungsplanes sollte durch die beabsichtigte Umstellung auf die entsprechenden Baugebietsarten der Baunutzungsverordnung (Gewerbe-/Industriegebiet gemäß §§ 8, 9 Baunutzungsverordnung) ermöglicht werden.

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung von Bebauungsplänen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-B 22 bereits mehrfach reduziert (siehe hierzu Punkt 4.2). Anlass für eine erneute Änderung ist eine generelle Überprüfung des Planerfordernisses von Bebauungsplänen. Diese Änderung beinhaltet die Reduzierung um die bisherigen Bereiche 2 und 3 (Gradestraße) und eine Geltungsbereichserweiterung des bisherigen Bereichs 1 (Haarlemer Straße / Späthstraße) um angrenzende Teilflächen entlang des Teltowkanals sowie der Späthstraße.

Die Erforderlichkeit zur Geltungsbereichsreduzierung um die Bereiche 2 und 3 ergibt aus den folgenden Gründen:

Bereich 2:

Der BSR-Standort an der Gradestraße einschließlich der Tochtergesellschaft auf dem Grundstück Gradestraße 83 soll langfristig erhalten bleiben, es bestehen weder konkrete, zentrenschädigende Änderungsabsichten noch sind diese auf Grund der Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse zu erwarten. Der Bebauungsplanentwurf XIV-91b für eine angrenzende, weitere BSR-Teilfläche wurde zwischenzeitlich aus gleichem Grund mit Bezirksamtsbeschluss vom 15.07.2025 (Vorlage Nummer 150/25) bereits eingestellt. Die beabsichtigte Entwicklung auf südlichen Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-11 wird hierdurch nicht berührt.

Bereich 3:

Betroffene, auf landeseigenen Flächen befindliche Kleingartenflächen sind durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan als Grünfläche (fiktive Dauerkleingärten) hinreichend gesichert. Durch das im Entwurf vorliegende Kleingartensicherungsgesetz wird sich dieses Schutzniveau nochmals erhöhen. Eine gewerbliche Entwicklung dieser Flächen ist auf Grund der bestehenden Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse weder zu erwarten noch beabsichtigt.

Für Teilflächen des Bereichs 1 wird weiterhin von einem Planerfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch ausgegangen. Hierzu werden angrenzende (Teil-)Flächen

beziehungsweise Grundstücke im Sinne der Planklarheit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-B 22 einbezogen. Ausgenommen hiervon ist der Baufachmarkt auf dem Grundstück Haarlemer Straße 51/57, da die dort ausgeübte Nutzung (Baufachmarkt) den Zielen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entspricht. Ob beziehungsweise inwieweit für den angrenzenden Bebauungsplanentwurf XIV-200, in dessen Geltungsbereich das betreffende Grundstück des Baufachmarkts liegt, ein Planerfordernis besteht, wird separat im weiteren Verfahren geprüft und ist nicht Gegenstand dieser Beschlussfassung.

Der Bebauungsplan XIV-B 22 soll weiterhin die planungsrechtliche Grundlage bilden, um im Falle unerwünschter städtebaulicher Entwicklungsabsichten von den Sicherungsinstrumenten der Planung gemäß §§ 14, 15 Baugesetzbuch Gebrauch machen zu können. Vorrangiges Planungsziel ist weiterhin die Festsetzung von Gewerbegebieten gemäß § 8 Baunutzungsverordnung. Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des sogenannten Annex-Handels („Fabrikverkauf“) sollen hierbei ausgeschlossen werden. Die bestehenden Grünflächen, als Bestandteil der übergeordneten Grün- und Wegeverbindung entlang des Teltowkanals, werden planungsrechtlich gesichert. Dies gilt auch für die, in den Geltungsbereich einbezogenen, gewidmeten Straßenverkehrsflächen.

4.2 Verfahren

Der Bebauungsplan XIV-B 22 wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 24.07.1986 aufgestellt (Vorlage Nummer 235/86, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1988, Seite 734).

Änderungen erfolgten durch Beschlüsse vom

- 11.09.1990 (Bezirksamtsvorlage 323/90 zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs XIV-266 und Reduzierung des Bebauungsplanentwurfs XIV-B 22 um den Bereich 4),
- 08.01.2008 (Bezirksamtsvorlage 3/08 zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-29 und Reduzierung von Teilen des Bebauungsplanentwurfs XIV-B 22, Bereich 2),
- 16.06.2009 (Bezirksamtsvorlage 91/09 zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-32 und Reduzierung von Teilen des Bebauungsplanentwurfs XIV-B 22, Bereiche 2 und 3),
- 13.08.2019 (Bezirksamtsvorlage 186/19 zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-94 B und zur Reduzierung des Bebauungsplanentwurfs XIV-B 22 um den Bereich 5).

Über die nunmehr beabsichtigte Geltungsbereichsänderung wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I C mit Schreiben - Stapl BP 1 - vom 11.12.2025 durch Übersendung des Entwurfs der Bezirksamtsvorlage informiert.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung - SenStadt I C 31 - vom 27.01.2026 wurde mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Geltungsbereich zu ändern, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Der Bebauungsplanentwurf XIV-B 22 ist aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch entwickelbar.

Der Bebauungsplanentwurf XIV-B 22 berührt erhebliche Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Absatz 1 Nummern 1 und 7 sowie Nummer 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs. Das Bebauungsplanverfahren wird daher nach § 6 Absatz 2 in Verbindung mit § 7 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Weitere Hinweise erfolgten zum Innenentwicklungskonzept Haarlemer Straße (geplant im Jahr 2026).

Die Hinweise werden bei der weiteren Bebauungsplan-Bearbeitung berücksichtigt. Über den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens und die weiter zu verfolgenden Planungsziele ist nach Vorlage des Innenentwicklungskonzepts Haarlemer Straße zu entscheiden.

5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Keine.

6. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (Bundesgesetzblatt 2025 I Nummer 348)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nummer 176)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz und Verordnungsblatt Seite 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2025 (Gesetz und Verordnungsblatt Seite 285)

Berlin- Neukölln, den 31.03.2026

Biedermann
Bezirksstadtrat

Bezirk Neukölln

Ortsteil Britz

Geltungsbereichsreduzierung

XIV-B22 Bereich 3

XIV-B22 Bereich 2

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft 22.09.2025



