

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 34/21

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 16.02.2021

1. **Gegenstand der Vorlage:** Bebauungsplan 8-108B  
(„Neuköllnische Allee 2/4, Grenzallee 22/44“)  
- Einleitung des Bebauungsplanverfahrens -
2. **Berichtersteller:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
3. **Beschlussentwurf:**
  - a. Das Bezirksamt beschließt die **Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-108B** für die Grundstücke Grenzallee 22 (teilweise), 34/36, 42/44 und Neuköllnische Allee 2/4 sowie für angrenzende Abschnitte der Industriebahn zwischen Neuköllner Schiffahrtskanal und Grenzallee im Bezirk Neukölln. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist die Festsetzung eines Industriegebietes.  
  
Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-108B bildet der Planausschnitt im Maßstab 1:5.000 vom 14.12.2020.
  - b. Der Bebauungsplan 8-108B bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
  - c. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

## **4. Begründung:**

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

Anlass für die Aufstellung dieses generellen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Verhinderung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Durch den Bebauungsplan 8-108B soll eine Überleitung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung erfolgen. Durch die Festsetzung als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO sowie weitergehender textlicher Festsetzungen wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben hierbei eingeschränkt (siehe Pkt. 4.4). Die generellen Planungsziele des ursprünglichen, inzwischen durch den BA-Beschluss Nr. 189/15 vom 01.12.2015 eingestellten Bebauungsplanes XIV-B21 für diesen Teilbereich werden hierdurch fortgeführt.

Konkreter Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes 8-108B ist das Einreichen eines Bauvorbescheids durch den Eigentümer des Grundstückes Grenzallee 34 beim bezirklichen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht. Geplant ist, innerhalb des bestehenden Möbelcenters eine gastronomische Einrichtung zu etablieren, die zum Einen als Restaurant für Gäste und Mitarbeitende des Möbelhauses dienen soll und zum Anderen außerhalb der Ladenöffnungszeiten als Veranstaltungsraum für Festgesellschaften mit bis zu ca. 250 Personen genutzt werden kann. Eine solche Nutzung ist - ebenso wie Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten - geeignet, auf Grund höherer Renditeerwartungen zu einer Verdrängung produktionsorientierter gewerblicher Nutzungen beizutragen. Zur Vermeidung bodenbeachtlicher Spannungen sollen entsprechende Nutzungen daher eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden.

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

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 6,1 ha und befindet sich außerhalb des S-Bahnringes im Ortsteil Neukölln. Die Grundstücke, nördlich der Grenzallee gelegen, sind Bestandteil eines Bereiches, welcher durch Gewerbe- und Industrieansiedlungen geprägt ist. Westlich befindet sich der Neuköllner Schifffahrtskanal mit der Schleuse Neukölln sowie dem Unter- und dem Oberhafen.

Durch das nahegelegene Autobahndreieck Neukölln (Stadtring A 100 / Abzweig A 113) werden Verbindungen an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz geschaffen, welche aber auch hohe Verkehrsdichten erzeugen. Die (provisorische) Anschlussstelle Grenzallee befindet sich gegenüber dem Geltungsbereich.

Das Plangebiet ist mit den Buslinien 377 (Haltestelle Grenzallee / Bergiusstraße) und 246 (Neuköllnische Brücke) an den ÖPNV angebunden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich mit dem U-Bahnhof Grenzallee (U-Bahnlinie 7) sowie den S-Bahnhöfen Sonnenallee und Neuköllnische Heide (S-Bahnlinien S 41, 42, 45, 46, 47) in nicht-fußläufiger Entfernung.

Die Grundstücke Grenzallee 22, 34, 36, 42 und 44 befinden sich im Privateigentum, die Grundstücke Neuköllnische Allee 2 und 4 sowie die Neuköllnische Allee und die Grenzallee befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Die Eisenbahnanlagen befinden sich im Eigentum der IGB – Industriebahn-Gesellschaft-Berlin mbH.

Die Grundstücke sind überwiegend mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut.

Das Grundstück Grenzallee 34 ist mit einem dreigeschossigen Gewerbegebäude (nebst einem Kellergeschoss) bebaut. Westlich des Gebäudes können auf einer Asphaltfläche KFZ abgestellt werden. Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt.

### 4.3 Planerische Ausgangssituation

Der **Flächennutzungsplan** Berlin<sup>1</sup> stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar. Ferner liegt das Plangebiet innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen der Bundesautobahn A 100 sind als Autobahn mit Anschlussstelle an der Grenzallee dargestellt. Die beabsichtigten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

Im **Baunutzungsplan**<sup>2</sup> ist der Geltungsbereich als reines Arbeitsgebiet mit der Baustufe 6 ( GRZ 0,6, BMZ 8,4) ausgewiesen.

Entlang der Neuköllnischen Allee befindet sich eine **f. f. Straßen- und Baufluchtlinie**, entlang der Grenzallee sowohl eine **f. f. Straßen- und Baufluchtlinie** als auch eine **f. f. Baufluchtlinie**, alle mit dem Datum 26.06.1924.

#### Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude oder Ensembles, Garten- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

#### Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Landschaftsplanes.

#### Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

Der Senat hat am 30. April 2019 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 beschlossen. Er ersetzt den StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 und schreibt diesen fort. Das Plangebiet selber sowie die angrenzenden beziehungsweise umliegenden Flächen sind im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 als gewerbliche Baufläche und als Teil der Flächenkulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich dargestellt. Sie sind Bestandteil des Gebiets Nummer 25 mit der Bezeichnung „Südring“, das als gewachsener Großstandort mit besonderer Erschließungsqualität sowie als Fläche für den produktionsgeprägten Bereich mit einem hohen Anteil an verarbeitendem Gewerbe eingestuft ist.

#### Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 ersetzt den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 aus dem Jahr 2011.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der im Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (beschlossen am 12.03.2019) dargestellten Zentren. In der Karte „Zentrentragende Stadträume“ ist nordwestlich des Plangebiets im Bereich Grenzallee / Naumburger Straße eine Fachmarkttagglomeration dargestellt.

Die nächstgelegenen zentralörtlichen Bereiche sind die Ortsteilzentren Hermannstraße und Baumschulenweg, die jeweils circa 2 km vom Geltungsbereich entfernt liegen. Das nächstgelegene Hauptzentrum ist das Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm in einer Entfernung von circa 1-3 km.

---

<sup>1</sup> FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021, S. 147)

<sup>2</sup> Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1961, S. 742

## **Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr**

Gemäß dem Berliner Mobilitätsgesetz (in Kraft getreten am 05.07.2018) wurde festgelegt, dass der Stadtentwicklungsplan Verkehr aus dem Jahr 2011 fortan Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr heißen wird.

Die den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-108B erschließende Neuköllnische Allee ist in der Karte Übergeordnetes Straßennetz (Bestand 2017) als örtliche Straßenverbindung (Stufe III), die Grenzallee als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II), die südlich verlaufende Autobahntrasse als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) und die südlich des Plangebiets gelegene Bergiusstraße als Ergänzungsstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung) gekennzeichnet. In der Karte Übergeordnetes Straßennetz (Planung 2025) ist darüber hinaus die südöstlich des Geltungsbereichs gelegene, im Bau befindliche Autobahntrasse als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) dargestellt.

## **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln**

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Berlin Neukölln<sup>1</sup> werden unter Berücksichtigung der Zielaussagen des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 sowie des Fachmarktkonzepts Berlin ergänzende Leitlinien zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung im Bezirk Neukölln festgelegt. Demnach sollen unter anderem neue Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten ihre Standorte grundsätzlich innerhalb der im Zentrenkonzept festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche finden. Dies gilt auch für kommunale, kulturelle und gastronomische Einrichtungen und für bevölkerungs- und freizeitorientierte Dienstleistungen, die einen Beitrag zur Stabilisierung und Aufwertung dieser Zentren leisten können. Fachmärkte sollen vorrangig auf Flächen innerhalb der ausgewiesenen Zentren oder an Fachmarktstandorten angesiedelt werden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Zentrenstruktur des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Berlin Neukölln. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Nahversorgungszentrum Neucölln-Carree, das circa 700 m vom Geltungsbereich entfernt liegt. Darüber hinaus befindet sich nordwestlich des Geltungsbereichs an der Naumburger Straße / Grenzallee eine Fachmarkttagglomeration, die für die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, wie zum Beispiel Möbel, vorgesehen ist.

## **Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

In unmittelbarer Nähe bzw. unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-108B angrenzend befinden sich die folgenden festgesetzten Bebauungspläne:

- Bebauungsplan XIV-24 im Westen,
- Bebauungsplan 8-4 im Osten,
- Bebauungspläne 8-2-1 und 8-1 im Süden.

Während mit den Bebauungsplänen 8-2-1 und 8-4 ein Gewerbegebiet und mit dem Bebauungsplan XIV-24 ein Industriegebiet planungsrechtlich gesichert werden, dient der Bebauungsplan 8-1 der planungsrechtlichen Sicherung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Sportplatz“.

Nördlich angrenzend befinden sich die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne 8-79B und 8-71. Diese dienen vorrangig der planungsrechtlichen Sicherung als Industrie- und Gewerbegebiet.

## **Planfeststellungen**

Südöstlich grenzen an das Plangebiet die planfestgestellten Flächen für die Bundesautobahn A 100 an (Planfeststellungsbeschluss für das Bauvorhaben Neubau der Bundesautobahn A 100 zwischen Autobahndreieck Neukölln und Anschlussstelle Am Treptower Park in den Bezirken Neukölln und Treptow-Köpenick von Berlin, Beschluss SenStadt VII - 2/2010 vom 29.12.2010). Mit der im Bau befindlichen Weiterführung der Bundesautobahn A 100 in Richtung Osten ist auch ein Umbau der unmittelbar südlich des Plangebiets gelegenen Anschlussstelle Grenzallee verbunden: Während diese derzeit eine Verbindung zwischen der Grenzallee und der Bundesautobahn A 113 sowie der Grenzallee und der Bundesautobahn A 100 herstellt, soll die Anschlussstelle zukünftig aus verkehrstechnischen Gründen lediglich eine Anbindung an die Bundesautobahn A 113 in und aus Richtung Süden herstellen.

Im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wird das Grundstück Neuköllnische Allee 2 unter der Nummer 10233 als Altlastenverdachtsfläche geführt. Während des Bebauungsplanverfahrens ist diesem Hinweis durch entsprechende Untersuchungen nachzugehen und eine Bewertung vorzunehmen. Die Straßenflächen der Neuköllnischen Allee und der Grenzallee werden unter der Nummer 463 ebenfalls als Verdachtsflächen geführt.

### **4.4 Intention des Planes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 8-108B werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung bzw. Sicherung von gewerblichen Produktionsstätten,
- Stärkung der gesamtstädtischen Zentrenstruktur,
- Schaffung von gesunden Arbeitsverhältnissen.

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

Das Plangebiet soll vorrangig als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt werden. Für eine Teilfläche entlang der Neuköllnischen Allee ist im weiteren Verfahren die Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zu prüfen. Die im Plangebiet befindlichen Industriebahnflächen werden nachrichtlich als planfestgestellte Bahnanlagen übernommen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan 8-108B um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt, werden keine Aussagen zu den Nutzungsmaßen getroffen; die Maßangaben des Baunutzungsplanes (GRZ 0,6; BMZ 8,4) behalten ihre Gültigkeit.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sind im Industriegebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen generell zulässig. Neben dem beabsichtigten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, selbständigen Büronutzungen, Beherbergungsbetrieben und Vergnügungsstätten soll die Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle, soziale, kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf betriebseigene Zwecke begrenzt werden.

Über die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Fachmarktzentums auf dem Grundstück Grenzallee 34 gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist im weiteren Verfahren zu entscheiden.

Die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen der Grenzallee und der Neuköllnischen Allee werden als Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

#### **4.6 Umweltprüfung / Eingriffe in Natur und Landschaft**

Mögliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten wären, sind möglichst zu vermeiden sowie gegebenenfalls auszugleichen. Auf Grund vorhandener Baurechte ist kein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG zu erwarten.

#### **4.7 Verfahren**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - IIC - sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg - GL 5 - wurden durch die Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage mit Schreiben - Stapl b4 - vom 17.12.2020 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 8-108B informiert.

Mit Stellungnahme - GL 5.5 - vom 11.01.2021 wurde u.a. mitgeteilt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - II C 11- vom 22.01.2021 wurde mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan 8-108B einzuleiten, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, es werden aber dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB berührt.

Die Planung des Bebauungsplanentwurfs 8-108B ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplans sind nicht berührt (textliche Darstellung 1).

Städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder sonstigen städtebaulichen Planungen beschlossen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder beschlossenen Entwicklungsplanungen gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB wird entsprochen.

Seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima wurde mit Schreiben - IV B 22 - vom 19.01.2021 u.a. darauf hingewiesen, dass mit den u. g. Verkehrsanlagen dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind, deren Beeinträchtigungen sich erst nach Vorlage der konkreten verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bebauungsplanziele ermitteln lassen:

- die Grenzallee (übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II im StEP MoVe),
- die Lahnstraße und Neuköllnische Allee (örtliche Straßenverbindungen mit der Verbindungsfunktionsstufe III im StEP MoVe)
- die Tunnelanlagen der derzeit im Bau befindlichen Autobahnverlängerung BAB A 100 vom Autobahndreieck Neukölln zur AS Treptower Park (Verbindungsfunktionsstufe I),
- in der Grenzallee, Lahnstraße und Neuköllnischen Allee befinden sich Verkehre des ÖPNV (Buslinien),
- der Neuköllner Schifffahrtskanal,
- die Industriebahnanlagen der Industriebahn - Gesellschaft (IGB).

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i.V. mit § 7 AGBauGB durchgeführt.

#### **5. Haushaltmäßige Auswirkungen:**

Diese können erst nach Stellungnahme der einzelnen Dienststellen aufgrund dieses Beschlusses ermittelt werden.

## 6. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)

Berlin-Neukölln, den 11. Februar 2021

Jochen Biedermann

Bezirksstadtrat

# Bezirk Neukölln

Ortsteil Neukölln

**8-108B**

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Met

14.12.2020

Maßstab 1:5000

