

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NR.: 20/22

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 15.03.2022

1. **Gegenstand der Vorlage:** Bebauungsplan XIV-185cbb  
(„Carl-Weder-Park“)  
- Planinhaltskonkretisierung -
  
2. **Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
  
3. **Beschlussentwurf:**
  - a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an die Beschlüsse vom 17.04.2007 (BA-Vorlage Nr. 51/07, ABl. S. 1201), vom 10.11.2009 (BA-Vorlage Nr. 182/09, ABl. S. 2643) und vom 17.07.2018 (BA-Vorlage Nr. 181/18, ABl. 2019, S. 1294), den **Planinhalt des Bebauungsplanes XIV-185cbb** für die Grundstücke Juliusstraße 49-53, 56-58, Bendastraße 11A, 11B, 12, Britzkestraße 1-10, 14, 16, 17, Bruno-Bauer-Straße 12, 12A, 13, 13A (Bereich 1) sowie Wederstraße 41/45, Rungiusstraße 10/12 und Bürgerstraße 38/44 (Bereich 2) im Bezirk Neukölln, Ortsteile Neukölln und Britz, **zu konkretisieren**.  
  
Wesentliches Planungsziel bleibt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO, eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO sowie von Straßenverkehrsflächen. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung erfolgt eine Konkretisierung der Planungsziele, wonach Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Plangebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden können.  
  
Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bildet der Planausschnitt im Maßstab 1: 5.000 vom 07.05.2018.
  - b. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Stadtplanung - beauftragt.

#### **4. Begründung:**

##### 4.1 Ziel, Zweck und Anlass der Planinhaltskonkretisierung

Mit dem Beschluss vom 15. Januar 2008 (BA-Vorlage Nr. 06/08, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 6 vom 08.02.2008, S. 273) hatte das Bezirksamt zum vierten Mal die Sanierungsziele für das ehemals förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Neukölln-Wederstraße fortgeführt bzw. neu formuliert. Damit folgte es den damaligen dynamischen Entwicklungen, denen das ehemalige Sanierungsgebiet seit seiner Festlegung gemäß § 142 Abs. 3 des BauGB durch den Senatsbeschluss Nr. 6328/95 am 26. Oktober 1995 (11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 25.10.1995, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 64 vom 09.11.1995) unterworfen war.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-185cbb liegt innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes. Durch die o.g. Fortschreibung der Sanierungsziele haben sich folgende Modifikationen für die Grundstücke ergeben:

Auf allen Grundstücken im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Wederstraße, die den Gebietskategorien Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen sind, sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 / § 6 Abs. 2 Nr. 5 / § 8 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Versammlungsstätten (gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 7a BauOBln) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Zulässigkeit ist hierbei abhängig von einer Prüfung der Auswirkungen der geplanten Nutzung in Hinblick auf ihre Verträglichkeit und Konfliktfreiheit auf dem Grundstück sowie in dessen Umgebung. Dies gilt insbesondere für Einrichtungen mit hoher Besucherfrequenz, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Konkreter Anlass für die Planinhaltskonkretisierung bildet die Nutzungsaufnahme eines Vereins auf dem Grundstück Juliusstraße 58, Britzkestraße 10. Diese ist geeignet, zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung beizutragen, da von dieser Nutzung Störungen für die Umgebung ausgehen können. Die Planinhaltskonkretisierung bildet hierbei die Voraussetzung, um gegebenenfalls von den Sicherungsinstrumenten der Planung gemäß §§ 14, 15 BauGB Gebrauch zu machen. Die Möglichkeit einer Nutzungsuntersagung auf Grund bestehenden Planungsrechts wird hierdurch nicht berührt.

##### 4.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die im ehemaligen Sanierungsgebiet Wederstraße vorhandenen städtebaulichen Missstände waren zu einem überwiegenden Teil aus dem ungeordneten oder über lange Zeit gewachsenen Nebeneinander verschiedener Nutzungsarten entstanden. Hieraus ergaben sich neben den städtebaulichen Sanierungserfordernissen vor allem auch erhebliche

Nutzungskonflikte, z.B. zwischen Wohnen und Gewerbe oder Verkehr. Wesentliches Sanierungsziel war daher die Beseitigung von Nutzungskonflikten zwischen den verschiedenen Nutzungen im Gebiet. Hierbei wurde ersichtlich, dass eine alleinige Zuordnung der Grundstücke zu einzelnen Baugebieten (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) zur erforderlichen Konfliktbewältigung nicht ausreicht und eine Feinjustierung zulässiger Nutzungsarten gemäß § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO erforderlich ist.

Neben störenden Gewerbebetrieben sind auch Einrichtungen mit hoher Besucherfrequenz, wie z.B. Versammlungsstätten und Anlagen für kirchliche Zwecke, geeignet, die gleichberechtigte Existenz verschiedener Nutzungen aus dem Gleichgewicht zu bringen. Die Straßen und Grundstücke innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes sind nicht ausreichend dimensioniert, um Anlagen mit starkem Publikumsverkehr ohne Belästigung der Nachbargrundstücke aufnehmen zu können.

Die Zulassung von derartigen Einrichtungen bedarf somit zur Gewährleistung der Einhaltung der damals formulierten Sanierungsziele der jeweiligen Einzelfallprüfung hinsichtlich ihres Störpotenzials. Dieses Prüferfordernis gilt grundsätzlich auf allen Grundstücken innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes, um die Einhaltung der Sanierungsziele flächendeckend zu gewährleisten.

Mit der Aufhebung der Sanierungsverordnung am 08.06.2010 (veröffentlicht im GVBl. für Berlin Nr. 16 vom 10.07.2010, S. 347) wurden auch die sanierungsrechtlichen Genehmigungen gemäß § 144 BauGB obsolet. Zur Umsetzung dieses Sanierungsziels und zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung bedarf es daher der planungsrechtlichen Sicherung mittels einer entsprechenden textlichen Festsetzung im Bebauungsplan.

Die Planinhalte der benachbart liegenden Bebauungspläne wurden mit Festsetzung der Änderungsbebauungspläne XIV-185ca-1, XIV-185da-1 und XIV-185g-1 (alle festgesetzt durch Rechtsverordnungen vom 29.03.2011) durch eine ergänzende textliche Festsetzung zur Einschränkung der Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entsprechend geändert und aktualisiert, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-185cbb wird dieses Planungsziel mit der vorliegenden Planinhaltskonkretisierung übernommen.

#### 4.3 Planinhalt

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes bleibt die planungsrechtliche Sicherung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Mischgebieten (MI) gemäß § 6 der BauNVO.

Als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sollen nachstehende Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden: Juliusstraße 49-51, 56-57, Bendastraße 11A, 11B, 12, Britzkestraße 1-9, 16-17, Bruno-Bauer-Straße 12, 12A, 13, 13A, Wederstraße 41/45, Rungiusstraße 10/12 und Bürgerstraße 38/40. Von den gemäß § 4 Abs.

3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Als Mischgebiet werden die Grundstücke Juliusstraße 52-53, 58, Britzkestraße 10, 14 und Bürgerstraße 42/44 festgesetzt. Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten werden nur ausnahmsweise zugelassen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauNVO bzw. § 6 Abs. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Die Straßenflächen der Juliusstraße, der Britzkestraße, der Wederstraße, der Bürgerstraße, der Bendastraße und der Rungiusstraße sollen als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mittels Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden.

#### 4.4 Verfahren

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 17.04.2007 (ABl. S. 1201) wurde der Bebauungsplan XIV-185cbb durch Geltungsbereichsteilung des Bebauungsplans XIV-185cb aufgestellt. Änderungsbeschlüsse erfolgten am 10.11.2009 (ABl. S. 2643) und am 17.07.2018 (ABl. 2019, S. 1294).

Über die Planinhaltskonkretisierung wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemäß § 7 AGBauGB in Verbindung mit der AV Unterrichtsverpflichtung durch Übersendung des Bezirksamtsbeschlusses sowie der Bezirksamtsvorlage informiert. Ein Beteiligungserfordernis gemäß § 5 AGBauGB wird nicht gesehen.

## 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119).

Jochen Biedermann  
Bezirksstadtrat

XIV-185cbb

Bereich 1

Bereich 2

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

*[Handwritten signature]*

07.05.2018

Maßstab 1:5000  
anschweiger

