

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NUMMER 50/22

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 31.05.2022

- 1. Gegenstand der Vorlage:    Bebauungsplan XIV-185db**  
(„Bürgerstraße - Ost“)  
- Planinhaltskonkretisierung -
- 2.   Berichtersteller:**                    Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
- 3.   Beschlussentwurf:**
  - a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an die Beschlüsse vom 6.01.2004 (Bezirksamtsvorlage Nummer 04/04), 24.03.2009 (Bezirksamtsvorlage Nummer 44/09) und 11.12.2018 (Bezirksamtsvorlage Nummer 291/18), die Planungsziele für den Bebauungsplan XIV-185db zu konkretisieren.  
  
Wesentliches Ziel des Bebauungsplans bleibt die Festsetzung eines Mischgebiets und von Gewerbegebieten.  
  
Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-185db bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 31.10.2003.
  - b. Der Bebauungsplan XIV-185db bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
  - c. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

## 4. Begründung

### 4.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planinhaltskonkretisierung

Mit Beschluss des Bezirksamts vom 11.12.2018 wurde die Neueinleitung des Bebauungsplanes XIV-185db beschlossen. Zur Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Lärmanalyse erstellt. Demnach erfahren die Grundstücke Buschkrugallee 16, Bürgerstraße 6/24 und Rungiusstraße 9 durch die direkt angrenzende Autobahnausfahrt die stärkste Emissionsbelastung. Diese Grundstücke eignen sich daher nicht mehr zum Wohnen und werden als Gewerbegebiete gesichert. Damit werden im Vergleich zu früheren Konzepten drei weitere Grundstücke (Bürgerstraße 20/24) als Gewerbegebiet festgesetzt. Nach neuesten Bestandserhebungen findet auf diesen Grundstücken, wenn überhaupt, nur eine untergeordnete Wohnnutzung in Form von Betriebswohnungen statt.

Auf den Grundstücken Bürgerstraße 26/36 befinden sich gewerbliche Nutzungen und auch gefestigte Wohnnutzungen. Die Grundstücke werden daher als Mischgebiet festgesetzt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur auf den Grundstücken Bürgerstraße 6/8 und Buschkrugallee 16 zulässig. Die Zulässigkeit wird damit auf das Grundstück Bürgerstraße 8 ausgedehnt. Dies begründet sich in der Zusammengehörigkeit der Grundstücke Bürgerstraße 6 und 8. Sie werden seit 2019 gemeinsam als Unterkunft für Obdachlose genutzt. Die Grundstücke befinden sich am östlichen Rand des Geltungsbereichs und in exponierter verkehrlicher Lage zu den Zubringerstraßen zum Flughafen Berlin-Brandenburg beziehungsweise in Richtung Innenstadt. Mit der gegenüberliegenden Einfahrt zum Priesterweg findet das durch eine typische innerstädtische Blockrandbebauung geprägte Karree seinen Abschluss. Die westlich davon liegenden Grundstücke werden daher planungsrechtlich anders bewertet.

Die Beschränkung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben sowie die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und von Vergnügungsstätten soll innenstadtaffines Gewerbe stärken, den Eintrag weiterer Störpotenziale vermeiden und insbesondere die vorhandenen Wohnnutzungen vor zusätzlichen Beeinträchtigungen schützen.

Auf Grund der fehlenden Darstellbarkeit beziehungsweise Lesbarkeit der Änderungen des Planinhalts sowie der Änderungen der Kartengrundlage in einem Plandokument mit Deckblatt wird ein neuer Reinplan gefertigt.

## 4.2 Planinhalt

Bezüglich der Art der Nutzung beinhaltet der Bebauungsplan XIV-185db nunmehr folgende Planungsziele:

### Grundstücke Bürgerstraße 26/36

- Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung,
- Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben (§ 1 Absatz 5 in Verbindung mit § 6 Absatz 2 Nummern 6, 7 Baunutzungsverordnung)
- Einschränkung der Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Absatz 5 in Verbindung mit § 6 Absatz 2 Nummer 5 Baunutzungsverordnung)

### Grundstücke Buschkrugallee 16, Bürgerstraße 6/24, Rungiusstraße 9:

- Festsetzung von Gewerbegebieten gemäß § 8 Baunutzungsverordnung
- Ausschluss von Tankstellen (§ 1 Absatz 5 in Verbindung mit § 8 Absatz 2 Nummer 3 Baunutzungsverordnung)
- Ausschluss von Beherbergungsbetrieben in den Gewerbegebieten GE 3, GE 4, GE 5 und GE 6 (Bürgerstraße 10/24 und Rungiusstraße 9)

Im gesamten Geltungsbereich sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

## 4.3 Umweltprüfung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

## 4.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung findet keine Anwendung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sichern den Bestand und lassen eine Nachverdichtung im gebietsverträglichen Rahmen zu. Die Geschossfläche für Wohnen bleibt dabei im künftigen Mischgebiet annähernd gleich. Es entstehen keine zusätzlichen Bedarfe an sozialer Infrastruktur.

## 4.5 Verfahren

Mit Schreiben vom 31.03.1978 wurde der Senator für Bau- und Wohnungswesen um Zustimmung zur Aufstellung des Bebauungsplans **XIV-185d** gebeten.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 6.01.1981 die **Aufstellung** des Bebauungsplanverfahrens **XIV-185d** beschlossen (Bezirksamts-Vorlage Nummer 02/81).

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.03.1981 im Amtsblatt für Berlin Nummer 20, Seite 534.

In der Zeit vom 16.08.1982 bis einschließlich 16.09.1982 fand im Rahmen einer Ausstellung für die Beteiligung der Bürger zum Bau der Bundesautobahn die **vorgezogene Bürgerbeteiligung** für die Bebauungspläne **XIV-185a bis e** statt.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 15.06.1993 die **Änderung** des Inhalts und Geltungsbereichs des Bebauungsplans **XIV-185d** beschlossen (Bezirksamts-Vorlage Nummer 166/93). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.09.1993 im Amtsblatt auf Seite 2693.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** fand in der Zeit vom 17.01.1994 bis einschließlich 17.02.1994 statt. Die Bekanntmachung in der Tagespresse erfolgte am 13.01.1994. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 30.08.1994 (Bezirksamtsvorlage Nummer 244/94) vom Bezirksamt beschlossen.

Über die Absicht, den Bebauungsplan XIV-185d in die Pläne XIV-185da und XIV-185db zu teilen, wurden gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I D, sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, GL 8.2, mit Schreiben vom 5.01.2003 informiert.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 6.01.2004 die **Aufteilung des Bebauungsplans XIV-185d in die Geltungsbereiche XIV-185da und XIV-185db** beschlossen (Bezirksamts-Vorlage Nummer 04/04). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.01.2004 im Amtsblatt für Berlin Nummer 3, Seiten 194/195.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 27.11.2007 **frühzeitig** zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 8.01.2008 festgesetzt.

Die **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 14.05.2008 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung innerhalb der festgelegten Monatsfrist aufgefordert.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde am 24.09.2008 ortsüblich im Amtsblatt für Berlin Nummer 44, Seite 2275 sowie am 2.10.2008 in der Tagespresse in der Zeitung Berliner Morgenpost öffentlich bekannt

gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 6.10.2008 bis einschließlich 6.11.2008.

Das Bezirksamt Neukölln hat in der Sitzung am 24.03.2009 (**Bezirksamts-Vorlage Nummer 44/09**) beschlossen, den Bebauungsplan XIV-185db der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 20.05.2009 (**Drucksache-Nummer 1086/XVIII**) den Bebauungsplan und das Abwägungsergebnis beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf XIV-185db wurde mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nummer 31, Seite 1824 vom 10.07.2009 **berichtigt**. In der textlichen Festsetzung Nr. 8 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Versammlungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig.“ wurde auf Grund der fehlenden Rechtsgrundlage der Passus „sowie Versammlungsstätten“ gestrichen.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 11.12.2018 (Bezirksamts-Vorlage Nummer 291/18) die **Neueinleitung** des Bebauungsplans XIV-185db sowie die **Konkretisierung des Planinhalts** beschlossen.

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

Auf Grund der Neueinleitung sowie den Planänderungen ist eine Wiederholung einzelner Verfahrensschritte erforderlich. Als nächster Verfahrensschritt ist die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vorgesehen.

## 5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Keine

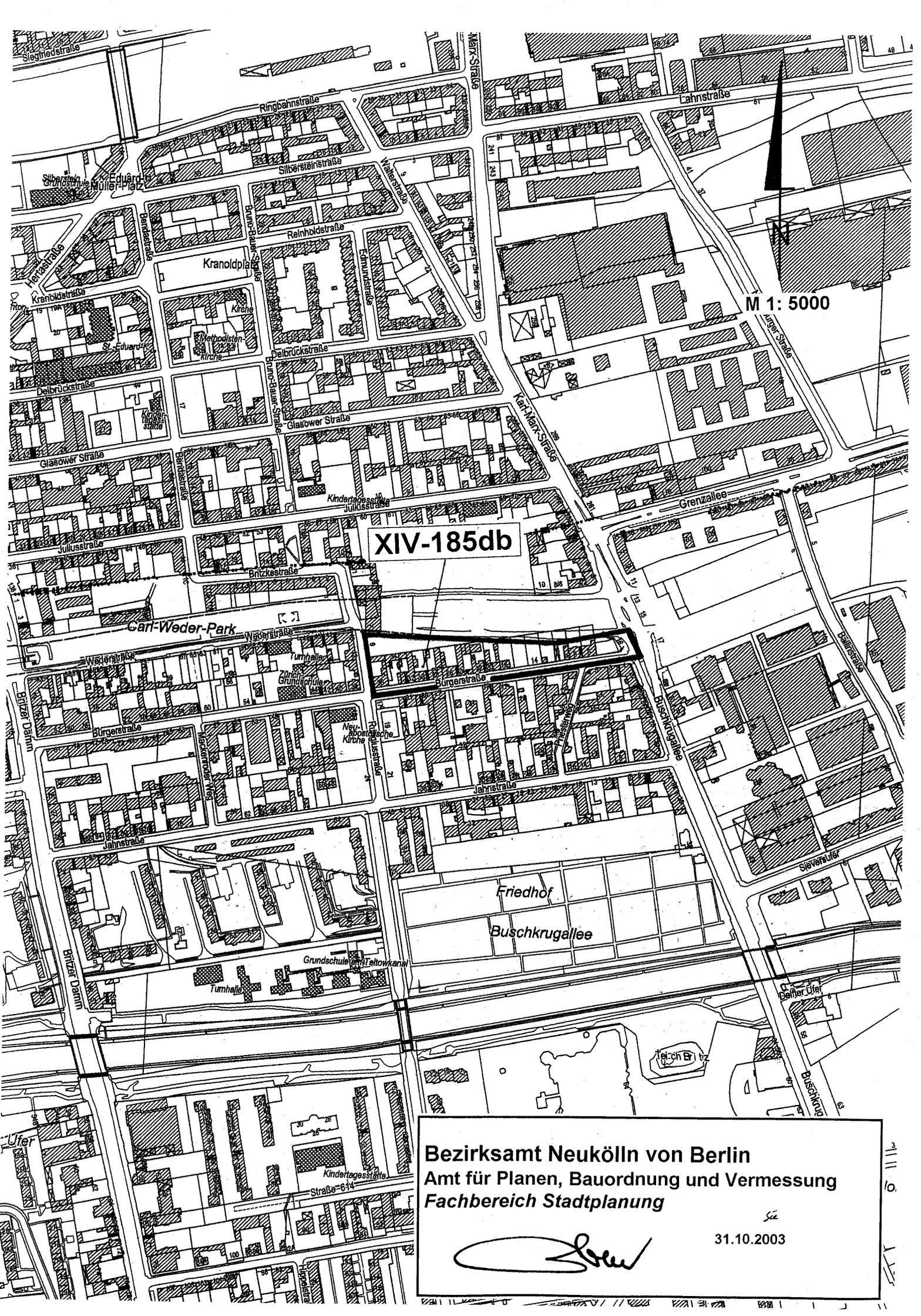
## 6. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (Bundesgesetzblatt I Seite 4147)

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 14. Juni 2021 (Bundesgesetzblatt I Seite 1802)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1119)

Jochen Biedermann  
Bezirksstadtrat



M 1 : 5000

XIV-185db

Carl-Weder-Park

Friedhof

Buschkrugallee

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

31.10.2003