

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 92/23

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 28.02.2023

1. Gegenstand der Vorlage: Bebauungsplan 8-108B

(„Unterhafen“)

- Geltungsbereichsänderung -
- Planinhaltsänderung -

2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Jochen Biedermann

3. Beschlusssentwurf:

- a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an den Bezirksamtsbeschluss Nr. 34/21 vom 16.02.2021 die **Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs 8-108B** um die Grundstücke Lahnstraße 5, 9.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-108B umfasst nunmehr das Gelände zwischen der Neuköllnischen Allee, den Gleisanlagen mit der Bezeichnung „Industriebahn“, der Grenzallee und dem Oberhafen / Unterhafen sowie den Grundstücken Lahnstraße 5, 9 und dem Gelände mit der Bezeichnung „Schleuse Neukölln“ im Bezirk Neukölln.

Gleichzeitig beschließt das Bezirksamt, den **Planinhalt des Bebauungsplans 8-108B zu ändern** und das Bebauungsplanverfahren mit den geänderten Planinhalten fortzuführen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanentwurfs 8-108B ist nunmehr die Ergänzung des Baunutzungsplans durch Einschränkung der im reinen Arbeitsgebiet zulässigen Nutzungen.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-108B bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 22.09.2022.

- b. Der Bebauungsplan 8-108B bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
- c. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

4. Begründung

4.1 Anlass und Erforderlichkeit der Geltungsbereichsänderung und Planinhaltsänderung

Der generelle Bebauungsplan 8-108B wurde durch Bezirksamtsbeschluss vom 16.02.2021 (Vorlage-Nummer 34/21) eingeleitet. Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war die Absicht eines Eigentümers, eine gastronomische Einrichtung zu etablieren, die zum einen als Restaurant für Gäste und Mitarbeitende eines Möbelhauses und zum anderen außerhalb der Ladenöffnungszeiten als Veranstaltungsraum für Festgesellschaften mit bis zu ca. 250 Personen dienen sollte. 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 sollten entsprechende Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-108B eingeschränkt beziehungsweise ausgeschlossen werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde, da von der Planung Abstand genommen wurde, nicht weiterbetrieben.

In den letzten Jahren ist das Industrie- und Gewerbegebiet zwischen S-Bahntrasse, Grenzallee und Karl-Marx-Straße durch einen zunehmenden Veränderungsdruck und eine erhöhte Nachfrage nach Büroflächen, verbunden mit einer erheblichen Bodenwertsteigerung, bei gleichzeitiger Verknappung von gewerblichen Bauflächen und Produktionsstandorten gekennzeichnet. Die überwiegend angefragten Nutzungen (Bürogebäude, Einzelhandel, Hotel) sind geeignet, das Gebiet weiter dauerhaft zu verändern. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2021 die „Städtebauliche Rahmenplanung Naumberger Straße, Teil des Industrie- und Gewerbegebietes Neukölln-Südring“ erarbeitet.

Die Flächen im Geltungsbereich liegen zwar überwiegend außerhalb des Untersuchungsgebietes der Rahmenplanung (Ausnahme Grundstücke Lahnstraße 5, 9), sind aber gleichermaßen von der Entwicklung betroffen beziehungsweise beeinflussen die Entwicklung im übrigen Teil des Industrie- und Gewerbegebietes. 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. Im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich sind Vorranggebiete für produktionsgeprägte Nutzungen, die aufgrund ihrer Bedeutung für die gewerblich-industrielle Entwicklung in Berlin besonders gesichert werden sollen, ausgewiesen. In den Gebieten des Entwicklungskonzeptes sollen

grundsätzlich Einzelhandel, selbstständig genutzte Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Sportstätten, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen und Vergnügungstätten unzulässig sein.

Dem entsprechend sollen - unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für die benachbarten Gewerbeflächen - die Zielsetzungen für die Flächen im reinen Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan durch den Bebauungsplan 8-108B konkretisiert werden.

4.2 Wesentlicher Planinhalt

Die Flächen im Plangebiet sind im Baunutzungsplan als reines Arbeitsgebiet mit der Baustufe 6 (Grundflächenzahl 0,6, Baumassenzahl 8,4) ausgewiesen. Im reinen Arbeitsgebiet sind gewerbliche und industrielle Betriebe aller Art mit Ausnahme solcher Betriebe, die wegen ihrer besonderen nachteiligen Wirkung auf die Umgebung innerhalb der Baugebiete überhaupt nicht errichtet werden dürfen, zulässig.

An der Festsetzung des reinen Arbeitsgebietes soll festgehalten werden. Eine Überleitung des Baugebietes auf die aktuelle Baunutzungsverordnung wird nicht mehr angestrebt. Vielmehr ist über die Festsetzung des reinen Arbeitsgebietes hinreichend sichergestellt, dass Gebäude, die ganz oder überwiegend für Büronutzungen / Dienstleistungen bestimmt sind, nicht zulässig sind. Bei Bürogebäuden handelt es sich zurzeit um die am stärksten nachgefragte Nutzung, die besonders geeignet ist, dass Industrie- und Gewerbegebiet sowohl im Hinblick auf die Art der Nutzung als auch in Bezug auf die Bodenpreise maßgeblich zu verändern.

Mit den geplanten Festsetzungen des generellen Bebauungsplans 8-108B soll daher durch ergänzende textliche Festsetzungen zum Baunutzungsplan der Ausschluss weiterer Nutzungen erfolgen, die im Hinblick auf die aktive Sicherung gewerblicher Bauflächen nicht mit den bezirklichen und gesamtstädtischen Zielen vereinbar sind. Neben dem beabsichtigten Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (*Unterart von gewerblichen Betrieben aller Art*) und Vergnügungstätten soll die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke auf betriebseigene Zwecke begrenzt werden. Einzelhandelsbetriebe sollen ausgeschlossen werden, über die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Fachmärkte auf den Grundstücken Grenzallee 22, 34 durch eine Fremdkörperfestsetzung im Sinne von § 1 Absatz 10 Baunutzungsverordnung ist im weiteren Verfahren zu entscheiden.

4.3 Verfahren

Über die beabsichtigte Geltungsbereichsänderung und Planinhaltsänderung wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I C, sowie die Gemeinsame Landesplanungsplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch informiert.

Mit Schreiben vom 01.08.2022 wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I C, mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Grundstücke Lahnstraße 5, 9 zu erweitern, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Der Bebauungsplan enthält beziehungsweise grenzt an übergeordnete Verkehrsanlagen und berührt damit dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr- und Klimaschutz, IV B).

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I B, wird die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan bestätigt. Regionalplanerische Festsetzungen des Flächennutzungsplans werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Weiter wird auf das Planwerk Südostraum hingewiesen, welches für die Flächen im Geltungsbereich eine Aufwertung und städtebauliche Fassung der Hafengebiete sowie Straßen und Wege vorsieht.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I A, wird mitgeteilt, dass die Planungsabsicht, über die bestandskräftig genehmigten Einzelhandelsnutzungen hinaus, keine weiteren Einzelhandelsbetriebe ermöglichen zu wollen, den gesamtstädtischen Grundzügen des Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 entspricht.

Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5, wurde mit Schreiben vom 22.07.2022 mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung 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

