

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NUMMER 59/24

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 30.04.2024

- 1. Gegenstand der Vorlage:** **Bebauungsplan XIV-263a**  
- Planinhaltsänderung und Titelkorrektur -
- 2. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
- 3. Beschlussentwurf:**
  - a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an den Bezirksamtsbeschlüsse Nummer 31/90 vom 04.09.1990 und Nummer 13/07 vom 17.04.2007, den Planinhalt des Bebauungsplans XIV-263a zu ändern und den Titel des Bebauungsplans zu korrigieren.  
  
Wesentliches Ziel des Bebauungsplanentwurfs XIV-263a ist die planungsrechtliche Sicherung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 5 Bau-gesetzbuch mit den Zweckbestimmungen „Bolzplätze“ und „Skateanlage“.  
  
Gleichzeitig wird der Titel des Bebauungsplans wie folgt korrigiert: Bebauungsplan XIV-263a für die Grundstücke mit der Lagebezeichnung Saalestraße 20 im Bezirk Neukölln.  
  
Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-263a bildet der Planausschnitt im Maßstab 1:5.000 vom 04.04.2007.
  - b. Haushaltsrechtliche Auswirkungen sind mit der Beschlussfassung über die Änderung des Planungsziels sowie der Titeländerung nicht verbunden.
  - c. Der Bebauungsplan XIV-263a bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenver-sammlung.
  - d. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

## 4. Begründung

### 4.1 Anlass und Erforderlichkeit der Änderung

Der Bebauungsplan XIV-263 wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 04.09.1990 eingeleitet (Bezirksamtsvorlage Nummer 31/90). Am 17.04.2007 hat das Bezirksamt die Reduzierung des Geltungsbereichs und die Teilung des Bebauungsplanes XIV-263 in die Bebauungspläne XIV-263a (Saalestraße 20) und XIV-263b (Saalestraße 7-11, jetzt: Zeitzer Straße 6 und Bebauungsplan 8-113) beschlossen (Bezirksamtsvorlage Nummer 49/07).

Beide Bebauungspläne hatten die Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ zum Ziel.

Der Bebauungsplan XIV-263a wurde am 28.08.2013 durch die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln beschlossen (Drucksache-Nummer 0664/XIX) und sollte nach Durchführung des Anzeigeverfahrens als Rechtsverordnung festgesetzt werden. Mit Schreiben vom 03.09.2013 wurde der Bebauungsplan bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, II C, angezeigt. Mit Schreiben vom 21.11.2013 wurde durch die Senatsverwaltung mitgeteilt, dass der Bebauungsplan XIV-263a abwägungsfehlerhaft und damit zu beanstanden ist. Dies betraf insbesondere das Thema des Lärmschutzes.

Aufgrund fehlender finanzieller Mittel zur Beauftragung von Lärmgutachten sowie weiterlaufender Pachtverträge wurde das Bebauungsplanverfahren XIV-263a in den nächsten Jahren nicht weitergeführt. An der Notwendigkeit die Sport- und Spielflächen planungsrechtlich zu sichern, hat sich in den vergangenen Jahren nichts geändert. Die Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohnern mit öffentlichen Spielplätzen liegt in der Bezirksregion Rixdorf bei rund 0,77 Quadratmeter je Person, im Planungsraum Braunschweiger Straße bei rund 0,63 Quadratmeter je Person (Stand: 31.12.2023, inklusive Spielplatz Saalestraße 20). Damit ist der Richtwert von 1,0 Quadratmeter je Person nach wie vor deutlich unterschritten. Im Jahr 2023 wurde die erforderliche schalltechnische Untersuchung, die Voraussetzung für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens ist, beauftragt.

Der Spielplatz existiert bereits seit den 1950er Jahren. In den 1980er Jahren wurden auf der Fläche zwei Bolzplätze eingerichtet. Im Jahr 2021 erfolgte auf Anregung der Spielplatzkommission im Bereich der bisherigen Hockeyfläche die Errichtung einer Skateanlage. Daneben existieren noch eine Schaukel und eine Sandspielfläche auf den Grundstücken. Mit den Angeboten konnten dringend benötigte Bewegungsflächen insbesondere für ältere Kinder / Jugendliche geschaffen werden, die augenscheinlich sowie nach Einschätzung des Fachamts gut angenommen werden.

Ursprünglich (Stand: 2013) war beabsichtigt, die Grundstücke als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ planungsrechtlich zu sichern. Spielplätze sollen vornehmlich durch Kinder und Jugendliche < 15 Jahren benutzt werden. Aktuell erfolgt eine Absicherung der

Spielplatznutzung vor Ort durch zwei Schilder, die eine Nutzung der Spielgeräte nur für Jugendliche bis 15 Jahren gestattet. In der Realität werden die Plätze aber auch durch ältere Jugendliche und junge Erwachsene genutzt.

Mit Schreiben - Stapl b1 - vom 26.01.2024 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen um eine fachliche Einschätzung zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-263a gebeten. Mit Schreiben der Senatsverwaltung - SenStadt I C 34- vom 15.03.2024 wurde darauf hingewiesen, dass die Bolzplätze und die Skateanlage planungsrechtlich unter den Begriff der Anlage für sportliche Zwecke fallen. Der Empfehlung, dem Bestand und den Nutzergruppen entsprechend die Grundstücke als Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Absatz Nummer 5 Baugesetzbuch mit den Zweckbestimmungen „Bolzplätze“ und „Skateanlage“ zu sichern, wurde hierbei gefolgt.

Mit der Festsetzung als Fläche für Sport- und Spielanlagen kann auch besser auf die immissionschutzrechtlichen Anforderungen reagiert werden. Für Aufenthaltsbereiche im Freien, beispielsweise Spielplätze, gilt gemäß dem Berliner Lärmleitfaden als Kriterium für die Abwägung die Sicherstellung einer Kommunikation mit normaler Lautstärke über kurze Distanzen (bei Spielplätzen zur Gewährleistung der Aufsichtspflicht). Hierfür wird gemäß Rechtsprechung von einem Lärmpegel von 62 Dezibel(A) ausgegangen, welcher eingehalten werden sollte. In der schalltechnischen Untersuchung wurden aufgrund der Verkehrsbelastung (Straßenverkehr, Bahnverkehr) Werte von 66 Dezibel(A) an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und 70 Dezibel(A) an der südlichen Grundstücksgrenze ermittelt. Der Schwellenwert für eine ungestörte Kommunikation zwischen Eltern und Kleinkindern im Freien von 62 Dezibel(A) kann nicht gewährleistet werden. Die Kommunikation zwischen älteren Kindern und Jugendlichen erfolgt hingegen anders und ist weniger anfällig für Störungen durch Verkehrslärm.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass aufgrund der ausgeprägten Lärmbelastung sowohl auf das Plangebiet als auch aus dem Plangebiet auf die benachbarte Wohnbebauung insgesamt ein hohes Abwägungserfordernis zur planungsrechtlichen Sicherung der Grundstücke besteht, die ergänzende gutachterliche Untersuchungen erfordern.

#### **4.2 Wesentlicher Planinhalt**

Für die vorhandenen Freizeitanlagen auf den Grundstücken mit der Lagebezeichnung Saalestraße 20 soll die Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen „Bolzplätze“ und „Skateanlage“ erfolgen. Eine Erweiterung der Bolzplätze und der Skateanlage soll durch zeichnerische und textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Spielplatznutzungen (Schaukel und Sandkasten) haben Bestandsschutz. Das schließt auch notwendige Instandsetzungsarbeiten ein. Eine ausdrückliche Sicherung dieser Spielplatzfläche erfolgt aufgrund der vorab ausgeführten Lärmproblematik nicht. Das Grundstück wird durch Flächen, die zu bepflanzen sind beziehungsweise deren Bepflanzung zu erhalten ist, allseitig eingfasst. Auf die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen wird hingewiesen.

### 4.3 Anlass der Titeländerung

Die bisherige Grundstücksbezeichnung („für das Grundstück Saalestraße 20“) wird dahingehend angepasst, da es sich bei der Saalestraße 20 grundbuchlich nicht nur um ein, sondern um zwei Grundstücke handelt. Der Bebauungsplanfibel wird entsprechend korrigiert.

### 4.4 Verfahren

Über die Änderung wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, IC, gemäß AV Unterrichtsverpflichtung durch Übersendung des Bezirksamtsbeschlusses nebst Bezirksamtsvorlage informiert. Eine grundsätzliche Änderung der Planungsziele ist hiermit nicht verbunden, so dass es keiner vorherigen Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB bedarf.

## 5. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nummer 394);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nummer 176);

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 07.11.1999 (GVBl. Seite 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2022 (GVBl. Seite 578).

Jochen Biedermann  
Bezirksstadtrat