

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 59/17

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 21.03.2017

1. GEGENSTAND DER VORLAGE: Kleinsiedlungsgebiete im Bezirk Neukölln

- Einstellung von Bebauungsplanverfahren -

2. **BERICHTERSTATTER:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann

3. BESCHLUSSENTWURF:

a) Das Bezirksamt beschließt, das **Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-37** („Siedlung Neue Scholle - West“) für die Grundstücke Feldspatweg 3-33, 35, Glimmerweg 39-76, 79, Quarzweg 106/114, die Straße 96 sowie Abschnitte des Feldspatweges, des Glimmerwegs und der Straße 482 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow **einzustellen**.

Das Bezirksamt beschließt ferner, das **Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-38** („Siedlung Neue Scholle - Ost“) für die Grundstücke Glimmerweg 1-12, 13-24, 25-26, 27-34, Quarzweg 105/113 sowie einen Abschnitt des Glimmerwegs im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow **einzustellen**.

Der Beschluss vom 13.1.2009 zur Aufstellung der Bebauungspläne 8-37 und 8-38 (ABl. S. 257), zuletzt geändert durch Beschluss vom 24.7.2012 (ABl. S. 1572), ist damit aufgehoben.

Die Planunterlage für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 8-37 und 8-38 bildet die Planausschnitte im Maßstab 1 : 5.000 vom 4.6.2012.

b) Das Bezirksamt beschließt, das **Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplans 8-41** („Siedlung Zwickauer Damm“) für die Grundstücke Söderblomweg 81-94, Straße 229 Nr. 1-14, 17-30, 95-104, Straße 230 Nr. 31-38, Straße 231 Nr. 45-80, 109-129, Straße 232 Nr. 15-16, 39-44, 105-108, Straße 230, Straße 232, einen Teilabschnitt des Söderblomweges sowie Abschnitte der Straße 229 und der Straße 231 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow **einzustellen**.

Der Beschluss vom 24.2.2009 zur Aufstellung des Bebauungsplanes 8-41 (ABl. S. 767) ist damit aufgehoben.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-41 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 5.2.2009.

- c) Das Bezirksamt beschließt, das **Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-42** („Postsiedlung“) für die Grundstücke Straße 223 Nr. 17-22, 39-56, 71-72, 81-84, Straße 224 Nr. 57-66, 73-80, Straße 225 Nr. 3-16, 23-30, Straße 228 Nr. 1-2, 31-38, 67-70, Straße 224, Straße 225 sowie Abschnitte der Straße 223, Straße 228 und Straße 231 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow **einzustellen**.

Der Beschluss vom 24.2.2009 zur Aufstellung des Bebauungsplanes 8-42 (ABl. S. 767) ist damit aufgehoben.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-42 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 5.2.2009.

- d) Das Bezirksamt beschließt, das **Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-43** („Waldrandsiedlung“) für die Grundstücke Zwerghuhnweg 22-24, 26/30, 32-34, 36, Am Rudower Waldrand 21-44, 46-68, Straße 199 Nr. 69-90, 100-120, Welsumerpfad 25/47, 49-56, 57/61, Straße 199 sowie Abschnitte der Straßen Zwerghuhnweg, Am Rudower Waldrand und Welsumerpfad im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow **einzustellen**.

Der Beschluss vom 24.2.2009 zur Aufstellung des Bebauungsplanes 8-43 (ABl. S. 767) ist damit aufgehoben.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-43 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 5.2.2009.

- e) Das Bezirksamt beschließt, das **Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-44** („Döbelner Weg“) für die Grundstücke Rochlitzer Weg 1-12, Radeberger Weg 13-24, Straße 188 Nr. 25-30, Döbelner Weg 31-42, Rochlitzer Weg, Radeberger Weg, Straße 188 sowie einen Abschnitt des Döbelner Wegs im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow **einzustellen**.

Der Beschluss vom 31.3.2009 zur Aufstellung des Bebauungsplanes 8-44 (ABl. S. 1056) ist damit aufgehoben.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-44 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 5.2.2009.

- f) Das Bezirksamt beschließt, das **Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-45** („Straße 179“) für die Grundstücke Straße 179 Nr. 1-38, Straße 180 sowie für einen Abschnitt der Straße 179 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow **einzustellen**.

Der Beschluss vom 31.3.2009 zur Aufstellung des Bebauungsplanes 8-45 (ABl. S. 1056) ist damit aufgehoben.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-45 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 5.2.2009.

- g) Das Bezirksamt beschließt, das **Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-47** („Siedlung an der Schönefelder Straße“) für die Grundstücke Straße 181 Nr. 1-2, 49-90, Straße 182 Nr. 7-16, 25-44, Straße 183 Nr. 3-6, 45-48, Straße 184 Nr. 17-24, die Straßen 181 und 182 sowie Abschnitte der Straße 183, Straße 184 und des Mauerwegs entlang der Landesgrenze im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow **einzustellen**.

Der Beschluss vom 31.3.2009 zur Aufstellung des Bebauungsplanes 8-47 (ABl. Nr. S. 1056) ist damit aufgehoben.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-47 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 19.2.2009.

- h) Das Bezirksamt beschließt, das **Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-50** („Neuland-Siedlungen“) zur Aufhebung des Baunutzungsplans vom 28.12.1960 für die Grundstücke Zimmererweg 7-124, Maurerweg 2-93, Dachdeckerweg 8-85, Steinträgerweg 7-56, Bauhüttenweg 1-51, Töpferweg 2-15 und Rohrlegerweg 2/10 sowie für Abschnitte des Zimmererwegs, Maurerwegs, Dachdeckerwegs, Steinträgerwegs, Bauhüttenwegs und Töpferwegs (Bereich 1), für die Grundstücke Schloßerweg 7/9, 11-94, Polierweg 11-46, Stellmacherweg 4-34, Bauführerweg 1-19, 21-48, Malersteig 1-53, Klempnergasse 1-16, Tischlerzeile 6/30, und eine Teilfläche des Grundstücks Bauführerweg 20 / Tischlerzeile 34, den Polierweg, den Stellmacherweg, die Klempnergasse, den Malersteig sowie für einen Abschnitt des Schloßerwegs (Bereich 2), für die Grundstücke Tischlerzeile 5/23 und Bauführerweg 51/53 (Bereich 3) sowie für den Bauführerweg und Abschnitte des Grünzugs entlang des Hochspannungswegs im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz **einzustellen**.

Der Beschluss vom 3.11.2009 zur Aufstellung des Bebauungsplanes 8-50 (ABl. S. 2643) ist damit aufgehoben.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-50 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 7.500 vom 8.10.2009.

- i) Negative haushaltsrechtliche Auswirkungen sind mit der Beschlussfassung nicht verbunden.
- k) Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird die Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – beauftragt.

4. BEGRÜNDUNG:

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne 8-37, 8-38, 8-41, 8-42, 8-43, 8-44, 8-45, 8-47 und 8-50 umfasst die in den 1930er Jahren entstandenen Kleinsiedlungen in den Ortsteilen Britz (Neuland-Siedlungen I bis IV), Buckow (Siedlung Neue Scholle) sowie den vornehmlich in Stadtrandlage entstandenen Kleinsiedlungen im Ortsteil Rudow.

Anlass für die Planaufstellung war die begonnene Veräußerung landeseigener Grundstücke der in den 1950/60er Jahren entstandenen Kleinsiedlungen der Siedlergemeinschaft Am Vogelwäldchen im Ortsteil Rudow sowie der Kleinsiedlung Neue Heimstatt im Ortsteil Buckow. Da gestalterische Fragen bisher ausschließlich privatrechtlich in Verbindung mit bestehenden Erbbaupachtverträgen geregelt wurden, war zu befürchten, dass im Falle eines Verkaufs kein unmittelbar anwendbares, öffentlich-rechtliches Instrumentarium besteht, um eine nachhaltige (negative) Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gegebenenfalls zu verhindern. Ziel der aufzustellenden Bebauungspläne sollte daher sein, die städtebauliche Struktur und Eigenart der Siedlungen mit ihren wesentlichen Bauungs- und Gestaltungsmerkmalen planungsrechtlich zu sichern. Da die Schwierigkeit der Durchsetzung privatrechtlich geregelter Gestaltungsvorgaben im Falle eines Verkaufs grundsätzlich alle Kleinsiedlungsgebiete betrifft, wurden im Jahr 2009 zunächst auch für alle Kleinsiedlungsgebiete entsprechende Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne gefasst.

Im Rahmen einer erneuten Überprüfung des Planungserfordernisses wird die Situation entsprechend einer Stellungnahme der für die Durchsetzung der privatrechtlichen Bauungs- und Gestaltungsrichtlinien zuständigen Serviceeinheit Facility Management vom 13.1.2017 nunmehr wie folgt eingeschätzt:

Bei den betreffenden Kleinsiedlungen sind die Erbbaurechtsverträge bis zu den Jahren 2071-2076 geschlossen. Unter dem Aspekt der sehr langen Laufzeit sowie vor dem Hintergrund der vom Abgeordnetenhaus beschlossenen „Transparenten Liegenschaftspolitik des Landes Berlin“ (u. a. Vergabe von Erbbaurechten) hat die Senatsverwaltung für Finanzen mehrfach in den Portfolioausschuss-Sitzungen betont, dass ein Verkauf von der Senatsebene nicht in Betracht kommt.

Der Bezirk hat hinsichtlich des finanziellen Aspekts der jährlichen Einnahmen aus Erbbauzinszahlungen für den Bezirkshaushalt ebenfalls kein Bestreben an einer vorzeitigen Beendigung der Erbbaurechtsverträge.

Die ab 1. Januar 1993 gültigen Bauungs- und Gestaltungsrichtlinien dienen als Orientierung und Entscheidungsgrundlage bei beabsichtigten Um- oder Neubauten der Siedler. Sie sind eine Konkretisierung der §§ 5-7 des Erbbau-Heimstättenänderungsvertrages und somit bindend.

Grundgedanke der Bauungs- und Gestaltungsrichtlinien ist, die Kleinsiedlungen vor willkürlichen Veränderungen zu schützen, ihren Charakter als grüne Oasen im großstädtischen Neukölln zu bewahren, die individuellen Strukturen jeder Siedlung in ihrem Bestand zu sichern sowie den einheitlichen Siedlungscharakter bei Gleichgestaltung der Doppelhaushälften zu erhalten. Hierbei soll dazu beigetragen werden, mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Nach der herrschenden Rechtsprechung ist es zulässig, außerhalb des notariell beurkundeten Erbbaurechtsvertrages konkrete Verpflichtungen schuldrechtlich zu vereinbaren. Insofern sind die Bauungs- und Gestaltungsrichtlinien ein geeignetes Instrument, die stadtplanerischen Vorgaben umzusetzen.

Auf Grund erforderlicher Anpassungen an geänderte rechtliche sowie technische Rahmenbedingungen ist eine Überarbeitung und Aktualisierung der Bauungs- und Gestaltungsrichtlinien erforderlich. Hierbei gilt es zugleich, bestehende Ungenauigkeiten

und Widersprüche unter Beibehaltung des o.a. Grundgedankens auszuräumen. Hiermit werden die städtebaulichen Ziele einer Erhaltung bzw. Rückführung auf den Ursprungstyp der ehem. „Reichsheimstätten“, die zugleich eine Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse ermöglichen soll, konkreter umgesetzt, als dies ein festgesetzter Bebauungsplan zu erreichen vermag.

Da die mit der Aufstellung der Bebauungspläne verbundenen Planungsziele auf anderem Wege wirksamer erreicht werden können und die Durchsetzung durch langfristige Erbbaupachtverträge gesichert ist, wird kein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB für die betreffenden Bebauungsplanverfahren 8-37, 8-38, 8-41, 8-42, 8-43, 8-44, 8-45, 8-47 und 8-50 gesehen. Die Bebauungsplanverfahren sind daher entsprechend einzustellen.

Nicht Gegenstand der Verfahrenseinstellung ist das Bebauungsplanverfahren **8-36** für die in den 1950/60er Jahren entstandene Kleinsiedlung „Neue Heimstatt“. Auf Grund der bereits erfolgten und zukünftig zu erwartenden Verkäufe ist das Bebauungsplanverfahren **8-36** (Stand: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) weiterzuführen und zur Festsetzung zu bringen.

Über die Absicht, die betreffenden Bebauungsplanverfahren einzustellen, wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C 1, sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, GL 5, durch Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage informiert. Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde jeweils mit Schreiben vom 20.02.2017 mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen.

5. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Berlin-Neukölln, den 10.03.2017

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat