

Bezirksamtsvorlage Nr. 145/18
- zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am 12.06.2018

- 1. Gegenstand der Vorlage:** Bebauungsplan 8-52b („Dörferblick - Gärtnereien“)
- Geltungsbereichsteilung /Planinhaltskonkretisierung -
- 2. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
- 3. Beschlussentwurf:**
- a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an den Bezirksamtsbeschluss vom 8.7.2014 (BA-Vorlage Nr. 93/14, ABl. S. 1405), den **Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-52b in die Bereiche 8-52ba und 8-52bb zu teilen**.
Der Bebauungsplan 8-52ba umfasst nunmehr die Grundstücke Gockelweg 14 und 17 sowie einen Abschnitt des Gockelwegs im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow.
Der Bebauungsplan 8-52bb umfasst nunmehr die Grundstücke Gockelweg 15, 16, 18-23 und 25 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow.
- Das Bezirksamt beschließt zudem, den Planinhalt für den Bebauungsplan 8-52b zu konkretisieren. Wesentliches Planungsziel ist nunmehr die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten sowie von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Privates Gartenland“ und „Öffentlicher Spielplatz“.
- Die Planunterlage für den Geltungsbereich der Bebauungspläne 8-52ba und 8-52bb bilden die Planausschnitte vom 31.5.2018.
- b. Die Bebauungspläne 8-52ba und 8-52bb bedürfen des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
- c. Haushaltsrechtliche Auswirkungen können erst nach Stellungnahme der einzelnen Dienststellen aufgrund des Beschlusses ermittelt werden.
- d. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste - Stadtentwicklungsamt - beauftragt.

4. Begründung:

4.1 Anlass, Ziele, Zwecke und Erfordernis der Geltungsbereichsteilung

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans **8-52b** war die Entwicklung eines Wohngebiets in attraktiver Stadtrandlage, unmittelbar angrenzend an die Grünflächen des „Dörferblicks“, bei gleichzeitiger Sicherung des Übergangsbereichs zum Schönefelder Landschaftsraum durch Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie durch Festsetzung des im Bestand vorhandenen, teilausgebauten Gockelwegs als Straßenverkehrsfläche.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat ergeben, dass eine Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens im bisherigen Geltungsbereich nicht möglich ist. Dies ist zum einen auf die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zurückzuführen und zum anderen auf die ungeklärte Altlastensituation vor Ort.

Bei der Schaffung von Baurecht für Wohnen wird im Land Berlin seit August 2014 das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung angewendet. Hiermit soll die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Folge oder Voraussetzung der Planung sind, durch den jeweiligen Investor sichergestellt werden. Diese Sicherung erfolgt über städtebauliche Verträge. Die sonst darüber hinaus beinhaltete Festlegung einer Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum entfällt, da es sich bei den Planungen nur um individuellen Wohnungsbau handelt.

Im Geltungsbereich gibt es diverse Grundstückseigentümer, welche naturgemäß zu unterschiedlichen Zeitpunkten Weiterentwicklungsszenarien für ihre Grundstücke entwerfen. Dies tritt meist in Folge von Nutzungsaufgaben (z.B. Auslauf von Pachtverträgen), Verkäufen oder Erbfällen auf und ist daher für den Plangeber nicht voraussehbar. Ein zeitgleiches Verhandeln über städtebauliche Verträge im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens mit allen Eigentümern im Geltungsbereich ist daher nicht möglich. Mit der angestrebten Teilung des Bebauungsplans 8-52b werden die Grundstücke, die zeitlich prioritär in ein Wohngebiet umgewandelt werden können, im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba zusammengefasst. Die Grundstücke, bei denen zunächst keine Veränderungen zu erwarten sind, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52bb zusammengefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba beinhaltet zudem den westlichen Abschnitt des Gockelwegs. Diese gegenwärtig öffentliche Straße soll aufgrund der untergeordneten verkehrlichen Bedeutung künftig als Privatstraße festgesetzt werden. Die Verkaufsverhandlungen zwischen dem Land Berlin – vertreten durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) – und dem künftigen privaten Eigentümer befinden sich in einem fortgeschrittenen Stadium.

Die privaten Grundstücke des neuen Geltungsbereichs 8-52ba befinden sich ebenfalls im Eigentum von mehreren Grundstückseigentümern, diese haben jedoch einen gemeinsamen privaten Entwicklungsträger eingeschaltet. Dieser plant auch den Erwerb des im Geltungsbereich gelegenen Abschnitts des Gockelwegs. Der private Entwicklungsträger ist gleichzeitig der Vertragspartner für das Land Berlin für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens 8-52ba. Mit Hilfe dieses Vertragspartners ist nunmehr auch die Erkundung der Altlastensituation für die Grundstücke im neuen Geltungsbereich möglich und gegebenenfalls daraus entstehende notwendige Regelungen können in den gemeinsamen städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Zur Mitteilung der Planungsabsicht wurde noch davon ausgegangen, dass der neue Bebauungsplan 8-52ba die Grundstücke Gockelweg 14, 17 und 19 umfasst. Mittlerweile hat der Entwicklungsträger jedoch von seinen Erwerbsabsichten für das Grundstück Gockelweg 19 abgesehen, so dass es nun nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-52ba sein wird,

sondern im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52bb liegen wird.

Es liegen im Übrigen keine sonstigen Sachverhalte vor, die Konfliktlösungen im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans 8-52b erfordern. Die Weiterführung und Festsetzung der Bebauungspläne 8-52ba und 8-52bb ist somit unabhängig vom Fortgang des jeweils angrenzenden Bebauungsplans möglich.

4.2 Beschreibung der Plangebiete, Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse

Die Plangebiete 8-52ba und 8-52bb liegen im Süden des Bezirks Neukölln im Ortsteil Rudow, ungefähr 2 km südwestlich von Alt-Rudow. Sie grenzen im Süden an die Grünfläche Dörferblick an. Im Westen bildet das Land Brandenburg (Gemeinde Schönefeld im Landkreis Dahme-Spreewald) die Grenze der künftigen Geltungsbereiche. Im Norden werden die Plangebiete von Grundstücken begrenzt, die über die Pfauenkehre erschlossen werden. In östlicher Richtung schließen Wohngebiete an.

Das Plangebiet 8-52ba hat eine Größe von ca. 2,5 ha. Hiervon entfallen ca. 0,4 ha auf den Gockelweg und ca. 2,1 ha auf private Grundstücke. Die privaten Grundstücke befinden sich im Eigentum von mehreren Grundstückseigentümern, die bezüglich der geplanten Entwicklung eines Wohngebiets miteinander kooperieren und einen gemeinsamen privaten Entwicklungsträger eingeschaltet haben.

Der gemeinsame private Entwicklungsträger plant auch den Erwerb des im Geltungsbereich gelegenen Abschnitts des Gockelwegs. Diese Straße wird derzeit vom Land Berlin verkauft, da sie zur öffentlichen Erschließung nicht mehr erforderlich ist.

Das Plangebiet 8-52bb hat eine Größe von ca. 9 ha. Die Grundstücke sind in der Hand von verschiedenen privaten Eigentümern. Der Geltungsbereich besteht aus zwei räumlich voneinander getrennten Teilen.

Die Grundstücke in den Plangebieten 8-52ba und 8-52bb sind überwiegend mit Gewächshäusern, Lagerplätzen und Wohnhäusern (Betriebswohnungen) bebaut. Die Gewächshäuser sind teilweise in schlechtem baulichen Zustand, da in der Vergangenheit aus wirtschaftlichen Gründen nur wenige Investitionen in die bauliche Substanz geflossen sind. Teilweise haben sich auf den Grundstücken sonstige gewerbliche Nutzungen angesiedelt, die nicht mehr der früheren gartenbaulichen Erzeugung zuzurechnen sind. Auf einigen Grundstücken wird noch Gartenbau betrieben. Das Grundstück Nr. 22 wird zu großen Teilen als Pferdekoppel genutzt. Die südlichen Teile des Grundstücks Nr. 15 sind seit einigen Jahren der Sukzession überlassen.

4.3 Planerische Ausgangssituation

Nach der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II, S. 186) liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen dem Gestaltungsraum Siedlung und dem Freiraumverbund sowie in der Planungszone zur Bauhöhenbeschränkung des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 30.05.2006 (GVBl. S. 509).

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) stellt die Geltungsbereiche 8-52ba und 8-52bb zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung dar. Die südlichen und westlichen Randbereiche werden als Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus sind in südlichen und westlichen Randbereichen schadstoffbelastete Böden gekennzeichnet.

Die Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Regionalplanerische Festlegungen (textliche Darstellung 1) des Flächennutzungsplans sind nicht berührt.

Der Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961, S. 742) weist die Plangebiete als Nichtbaugebiet aus. Da diese Ausweisung als nicht übergeleitet gilt, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 35 BauGB (Außenbereich). Die bauliche Nutzung des Außenbereichs ist im Wesentlichen privilegierten und begünstigten Vorhaben vorbehalten, die im BauGB abschließend genannt werden. Die bisher vorhandenen Gartenbaubetriebe zählen zu diesen Nutzungen.

Die kompletten Geltungsbereiche sind Teil der Altlastenverdachtsfläche Nr. 1082 des Bodenbelastungskatasters. Es besteht der Verdacht auf Verfüllung einer Kiesgrube mit unbekanntem Material. Die genaue Lage der Kiesgrube innerhalb der Verdachtsfläche ist nicht bekannt.

4.4 Intention und Planinhalt

Die Bebauungspläne 8-52ba und 8-52bb sollen die Umwandlung einer bislang überwiegend gartenbaulich genutzten Fläche in eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet regeln. Hierzu zählen neben der Sicherung der Erschließung auch die Regelung der Nachbarschaft zu der ehemaligen Mülldeponie Dörferblick sowie der Umgang mit Gartenbaubetrieben, deren Nutzungsaufgabe erst zu späteren Zeitpunkten erfolgen wird.

Der überwiegende Teil der Plangebiete soll weiterhin zur Entwicklung eines künftigen Wohngebiets als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. An den westlichen und südlichen Rändern wird eine private Grünfläche festgesetzt, die einen wahrnehmbaren Übergang zwischen künftiger Bebauung und der freien Landschaft beziehungsweise der Grünfläche „Dörferblick“ herausbilden soll.

Abweichend von den bisherigen Planungszielen soll auf Grund des seitens des Fachamtes im Rahmen des Beteiligungsverfahrens geltend gemachten Spielplatzbedarfs eine ca. 1.000 m² große Teilfläche des in Privateigentum befindlichen Grundstücks Gockelweg 15 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt werden, unmittelbar angrenzend zu der im Bebauungsplan 8-53 festgesetzten Kindertagesstätte. Die Angemessenheit ist bei Weiterführung des betreffenden Bebauungsplanverfahrens 8-52bb nachzuweisen.

Der Gockelweg bleibt in seiner gegenwärtigen Dimensionierung erhalten. Da die Fläche gegenwärtig an einen Privaten veräußert wird, soll die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 8-52ba als private Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll eine lockere Bebauung sichern. Es sollen eine Grundflächenzahl von 0,2 und zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Um den Charakter einer lockeren Bebauung zu sichern, soll zusätzlich festgesetzt werden, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen. Hausgruppen (zum Beispiel Reihenhäuser) sollen nicht zulässig sein.

Die künftig zulässigen Wohngebäude sind dem individuellen Wohnungsbau zuzurechnen. Gemäß den Kennwerten des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ wird davon ausgegangen, dass eine Wohneinheit 150 m² Geschossfläche umfasst und durchschnittlich von drei Einwohnern bewohnt wird. Unter diesen Annahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba ca. 45 Wohneinheiten zulässig, dies entspricht etwa 135 Einwohnern. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52bb kann davon ausgegangen werden, dass dort künftig ca. 185 Wohneinheiten mit etwa 555 Einwohnern

entstehen können.

Entlang der Grenze zur ehemaligen Mülldeponie „Dörferblick“ soll ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt werden, damit die zuständigen Umweltbehörden Zugang zu den dortigen Messstellen haben.

Eine Konkretisierung der Festsetzungen, insbesondere zum Schallschutz bezüglich weiter in Betrieb befindlicher Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-52bb, erfolgt im weiteren Verfahren.

4.5 Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Bebauungspläne werden im „Regelverfahren“ durchgeführt; ein Umweltbericht wurde erstellt und ist im weiteren Verfahren an die geänderten Geltungsbereiche anzupassen. Da im Bestand eine hohe Bodenversiegelung durch Gewächshäuser vorliegt, ist davon auszugehen, dass die künftigen Festsetzungen der Bebauungspläne keine Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich bringen.

4.6 Bisheriges Verfahren

Der Bebauungsplan 8-52b wurde durch BA-Beschluss vom 8.7.2014 (BA-Vorlage Nr. 93/14) aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 18.7.2014 auf Seite 1405.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 8-52b erfolgte mit Schreiben – Stapl b3 – vom 17.1.2018. Die Auswertung hat gemäß Vermerk – Stapl b3 – vom 2.05.2018 zu einer Teilung des Geltungsbereichs geführt. Da die verschiedenen Eigentümer ihre Grundstücke in unterschiedlichen Zeithorizonten entwickeln wollten, war eine Teilung des Geltungsbereichs – insbesondere im Hinblick auf den Abschluss städtebaulicher Verträge – sinnvoll.

Über die Absicht, den Geltungsbereich zu teilen, wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C 1 – sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung – GL 5 – mit Schreiben vom 7.05.2018 informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung stellt mit Schreiben vom 24.05.2018 fest, dass die Beurteilung der Planungsabsicht erst nach Vorlage weiterer / detaillierterer Planungsunterlagen möglich sei. Die beabsichtigte Teilung werde zur Kenntnis genommen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte mit Schreiben vom 28.05.2018 mit, dass gegen die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52b in die Bebauungspläne 8-52ba und 8-52bb zu teilen, anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken bestehen.

Die Bebauungsplanverfahren 8-52ba und 8-52bb berühren dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB aufgrund ihrer Eigenart. Beide Bebauungsplanverfahren werden daher nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung liegen nach bisherigem Sachstand vor. Da es sich ausschließlich um individuellen Wohnungsbau handelt, werden keine Anteile an Mietpreis- und Belegungsgebundenem Wohnraum gefordert. Der Bedarf an Kita- und Schulplätzen ist durch eine aktuelle Bedarfsberechnung und -mitteilung des jeweiligen Fachamtes zu bestätigen.

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags ist vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

5. Rechtsgrundlagen:

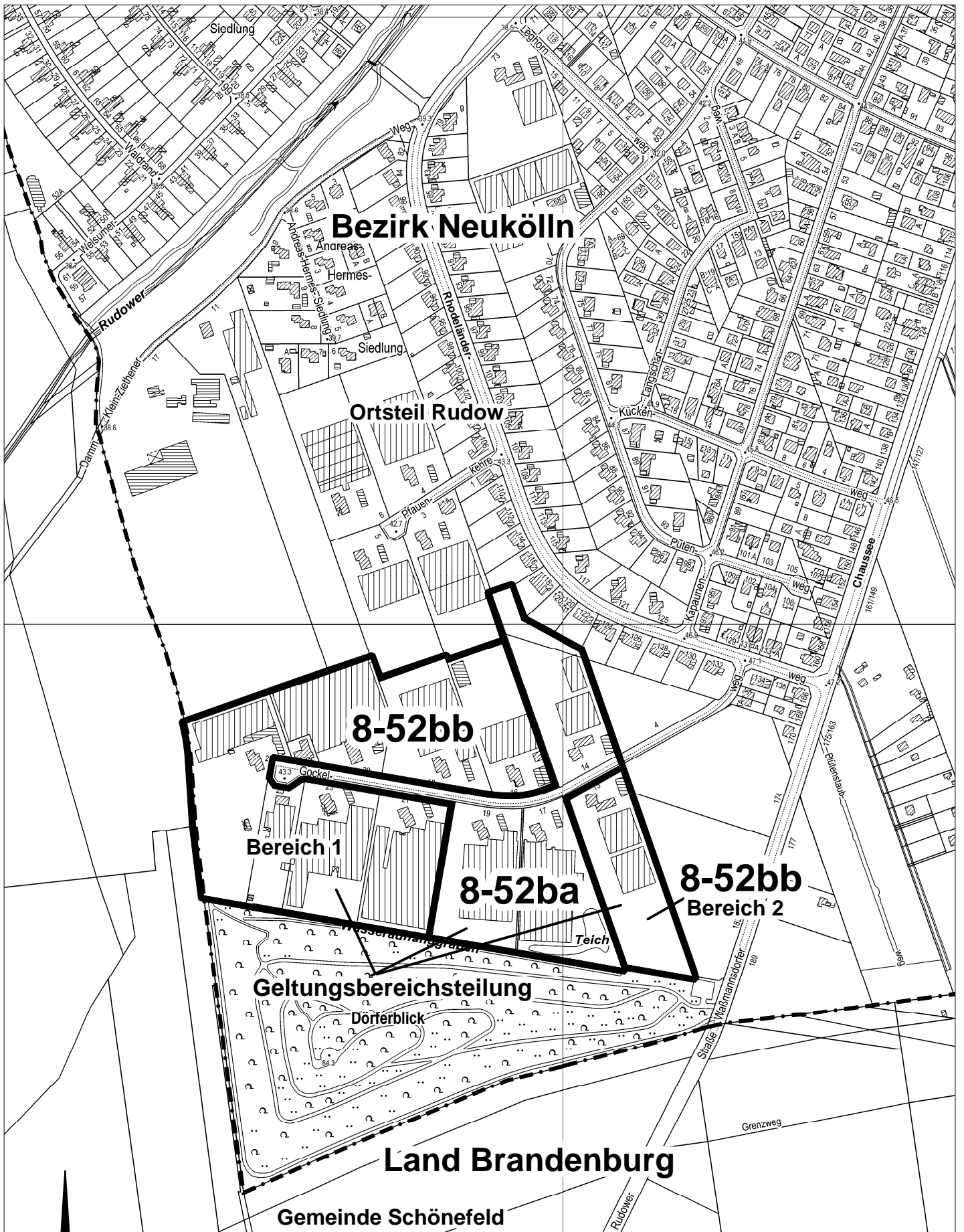
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664).

Berlin-Neukölln, den 5.06.2018

Biedermann
Bezirksstadtrat



Bezirk Neukölln

Ortsteil Rudow

8-52b

Bereich 1

8-52ba

8-52b

Bereich 2

Geltungsbereichsteilung

Dörferblick

Teich

Land Brandenburg

Gemeinde Schönefeld



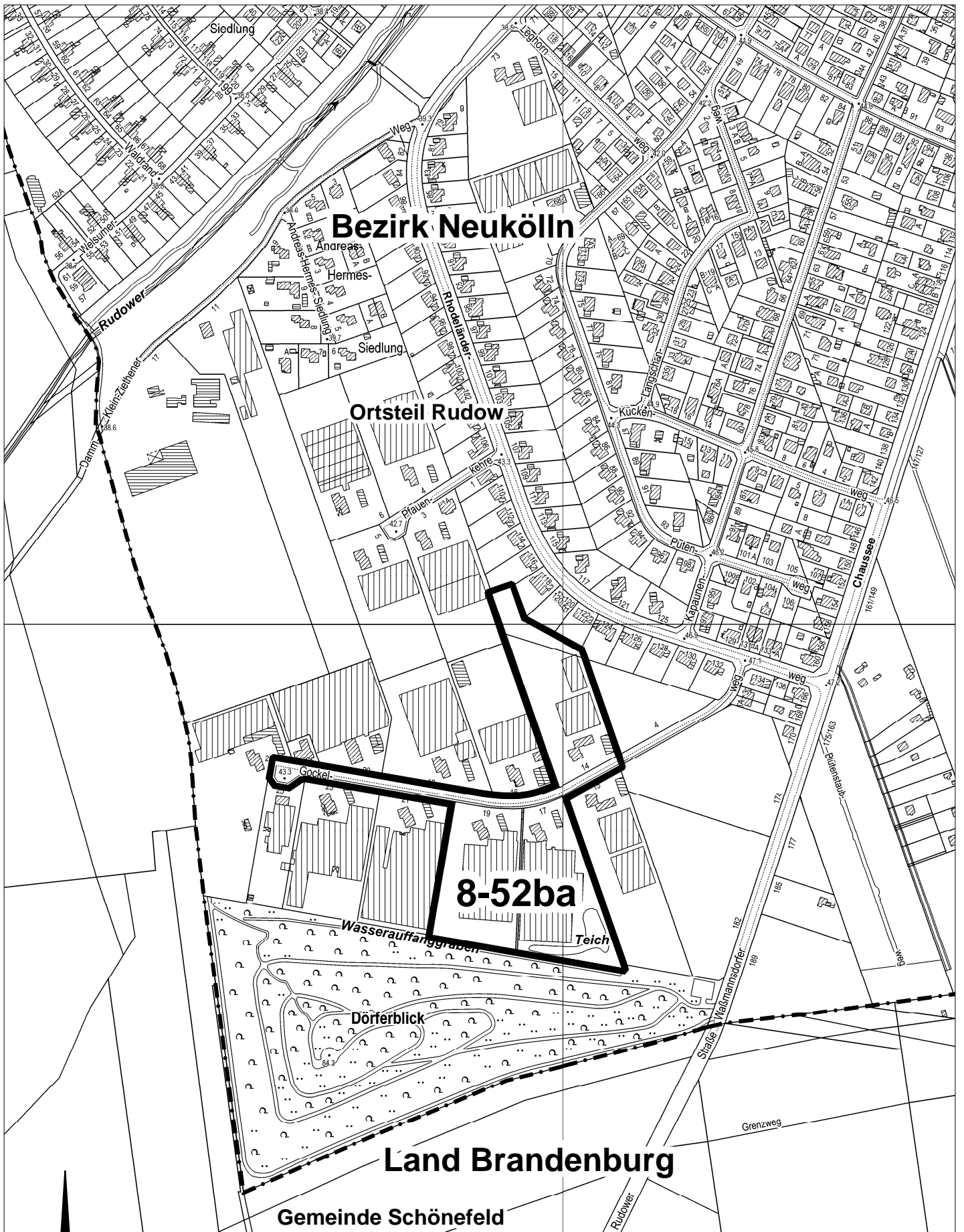
Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung

Be

04.05.2018

Maßstab 1:5000

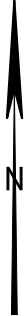
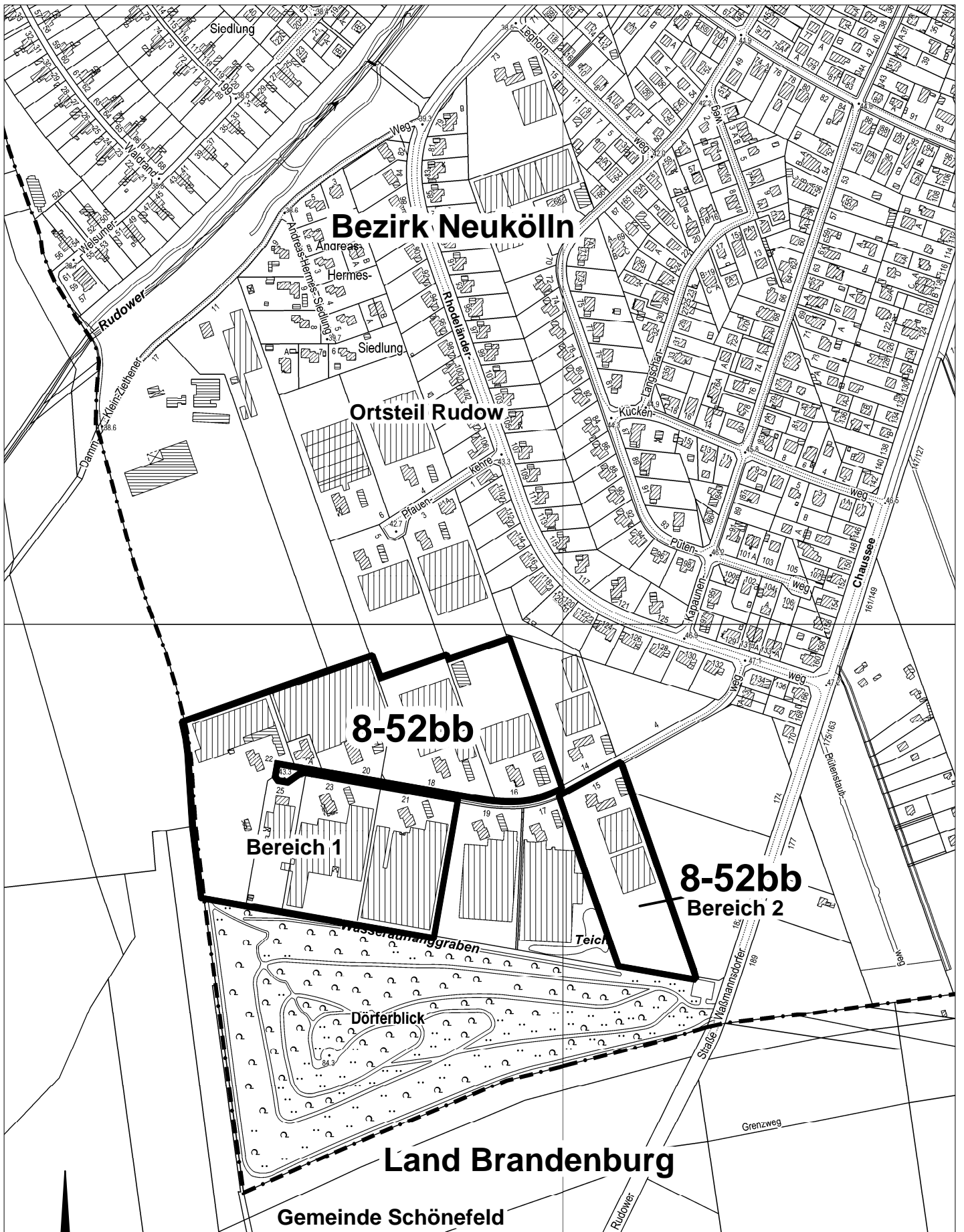


Maßstab 1:5000

Bezirksamt Neukölln von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung

Be

04.05.2018



Maßstab 1:5000

Bezirksamt Neukölln von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung

Be 04.05.2018