

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 14/21 N

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 16. November 2021

1. **Gegenstand der Vorlage:** **Bebauungsplan XIV-274aa-1**
(„Waßmannsdorfer Chaussee“)
- Planinhaltsänderung -
2. **Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
3. **Beschlussentwurf:**
 - a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an den Bezirksamtsbeschluss vom 10.02.2015, den **Planinhalt des Bebauungsplanes XIV-274aa-1 zu ändern**.

Für das Grundstück der Gemarkung Rudow, Flur 438, Flurstück 281 mit der Lagebezeichnung Waßmannsdorfer Chaussee 189 ist nunmehr die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ vorgesehen.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-274aa-1 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 22.01.2015.
 - b. Der Bebauungsplan XIV-274aa-1 bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
 - c. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

4. Begründung

Vorrangiges Ziel zur Aufstellung des festgesetzten Bebauungsplans XIV-274aa war die Entwicklung eines Wohngebiets in attraktiver Stadtrandlage im Ortsteil Rudow, südöstlich der Waßmannsdorfer Chaussee, die Sicherung der erforderlichen Erschließung sowie die Schaffung naturhaushaltswirksamer Grün- und Freiflächen, die zugleich der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen.

Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes durch Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-274aa-1 war die geplante Festsetzung als „Öffentliche Naturnahe Parkanlage“ für eine Teilfläche des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 189 (jetzt: Gemarkung Rudow, Flur 438, Flurstück 282), die im Bebauungsplan XIV-274aa als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Naturnahe Parkanlage“ festgesetzt ist. Auf dieser Grundlage erfolgte die Rückübertragung der Teilfläche vom Liegenschaftsfonds / BIM an das Land Berlin.

Eine weitere Teilfläche mit der Lagebezeichnung Waßmannsdorfer Chaussee 189 (Gemarkung Rudow, Flur 438, Flurstück 281) ist im Bebauungsplan XIV-274aa als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend bestünde für dieses im Eigentum des BIM befindliche Grundstück grundsätzlich eine Vermarktungsperspektive. Seitens des bezirklichen Straßen- und Grünflächenamts wurde zwischenzeitlich ein Bedarf für eine Spielplatznutzung für die ca. 2.905 m² große Teilfläche geltend gemacht, der an anderer Stelle nicht befriedigt werden kann auf Grund

- fehlender Eignung landeseigener Flächen:

Dörferblick: fehlende topographische Eignung;

angrenzende Teilfläche Waßmannsdorfer Chaussee 189: naturschutzrechtliche Bindung als Ausgleichsfläche;

Teilfläche südlich der Grundstücke Seeadlerweg 127/135: fehlende Erschließung auf Grund der weiterhin bestehenden Unterbrechung des Mauerweges;

- fehlender Flächenverfügbarkeit:

Gockelweg 15, Privateigentum, Bebauungsplanentwurf 8-52bbb;

- fehlender Flächenverfügbarkeit und fehlender Eignung:

Waßmannsdorfer Chaussee 149/161, 163/175: jeweils Privateigentum, geplante Festsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen im Bebauungsplanentwurf XIV-274abb, fehlende Erschließung auf Grund der weiterhin bestehenden Unterbrechung des Mauerweges.

Auf Grund der städtebaulichen Entwicklung der Baugebiete westlich und östlich der Waßmannsdorfer Chaussee und der daraus resultierenden Unterversorgung mit Spielplätzen im Gebiet (Versorgungsstufe 2 der Versorgungseinheiten 038G und - westlich der Waßmannsdorfer Chaussee - 038F), der guten Erreichbarkeit über Grünverbindungen und der funktionalen Ergänzung der eher extensiv nutzbaren Grünanlage Dörferblick sowie der geplanten

Kindertagesstätte auf dem nahegelegenen Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 192 bestehen hinreichende städtebauliche Gründe für die Inanspruchnahme des Flurstücks 281 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“. Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens XIV-274aa-1 ist der Bedarf näher darzulegen.

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809) ist der Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanentwurfs XIV-274aa-1 als Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung sowie als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan XIV-274aa-1 wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 10.02.2015 aufgestellt und mit Bekanntmachung vom 16.02.2015 im Amtsblatt für Berlin Nr. 8 vom 27.02.2015 auf Seite 288 ortsüblich bekannt gemacht. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - II C 3 - sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung - GL 5 - wurden zuvor über die Planungsabsicht informiert.

Über die Absicht, den Planinhalt des Bebauungsplanes XIV-274aa-1 für das Grundstück der Gemarkung Rudow, Flur 438, Flurstück 281 mit der Lagebezeichnung Waßmannsdorfer Chaussee 189 zu ändern, wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - II C - sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg - GL 5 - gemäß § 5 AGBauGB und AV Mitteilung mit Schreiben - Stapl b - vom 03.09.2021 durch Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage informiert.

Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung - GL 5.01 - vom 06.09.2021 wurde mitgeteilt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - SenSW I C 11 - vom 29.09.2021 wurde mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die geplanten Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Es wird auf Bedenken der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz hingewiesen, die in der Anlage der Stellungnahme beigefügt und im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens auszuräumen sind.

Die Bedenken beziehen sich gem. E-Mail - SenUVK III B 17 - vom 17.09.2021 auf eine Nutzungsänderung von Flächen, die im Bebauungsplan XIV-274aa als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe private Parkanlage“ festgesetzt sind, und der irrtümlichen Annahme, dass diese zukünftig als „Öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt werden soll. Dies ist jedoch nicht der Fall: das betreffende Flurstück 281 ist im Bebauungsplan XIV-274aa als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung als naturnahe Parkanlage bezieht sich auf das südlich angrenzende Flurstück 282, die weiterhin als Ausgleichsfläche benötigt wird und entsprechend des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan XIV-274aa-1 als „Öffentliche Naturnahe Parkanlage“ festgesetzt werden soll. Bei Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt zwecks Vermeidung von Missverständnissen eine entsprechende

Klarstellung in der Begründung und eine entsprechende Darlegung gegenüber der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.

5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Für die Neuanlage des Spielplatzes sind entsprechende Haushaltsmittel durch das Fachamt einzuplanen. Die Neuanlage der angrenzenden naturnahen Parkanlage ist durch Ausgleichszahlungen im Rahmen der baulichen Entwicklung an der Waßmannsdorfer Chaussee sichergestellt.

Die dauerhafte Pflege und Unterhaltung des Spielplatzes sowie der Parkanlage wird im Rahmen der laufenden Haushaltsbewirtschaftung sichergestellt.

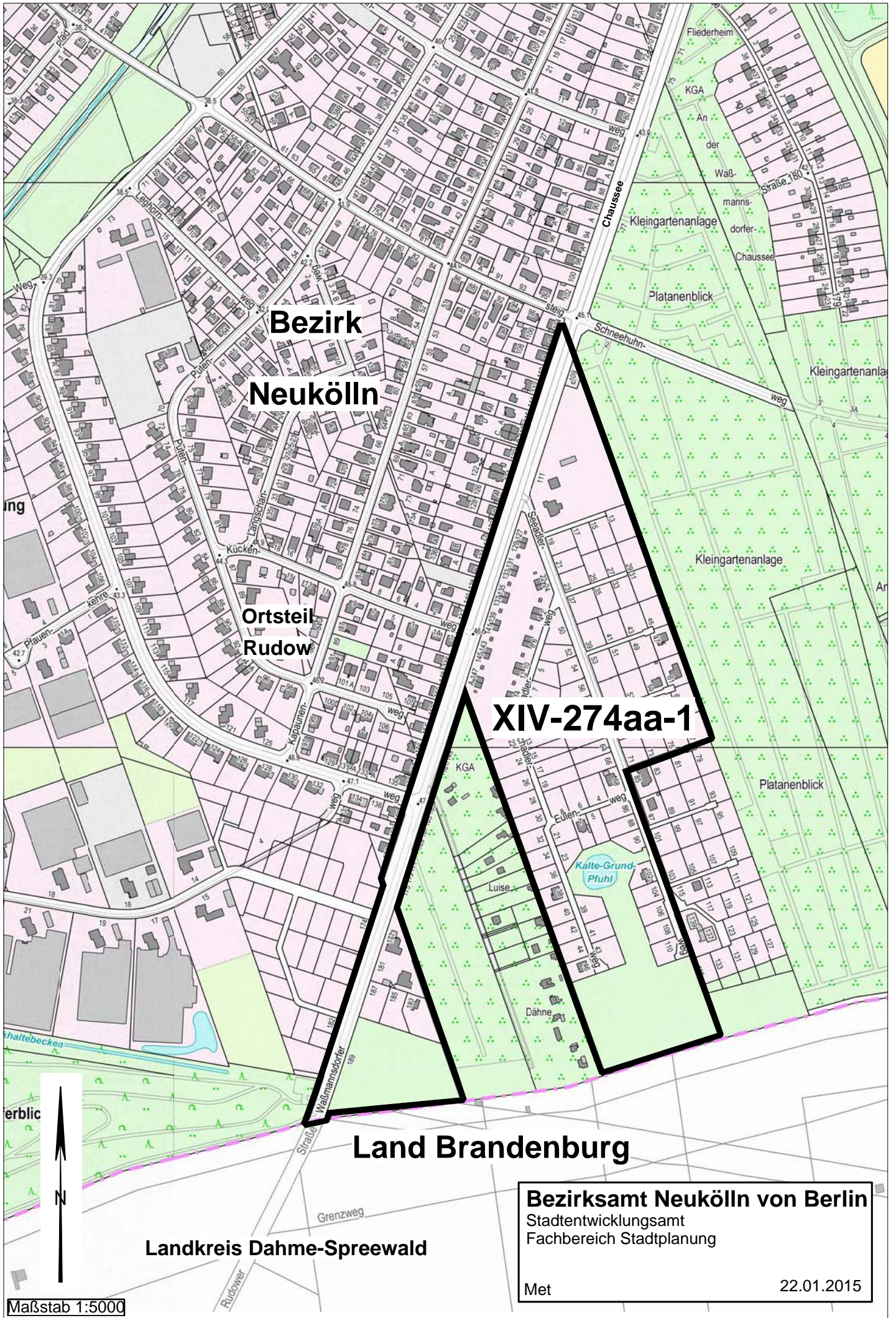
6. Rechtsgrundlagen

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

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 4 des Gesetzes vom 27. August 2021 (GVBl. S. 982).

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat



**Bezirk
Neukölln**

**Ortsteil
Rudow**

XIV-274aa-1

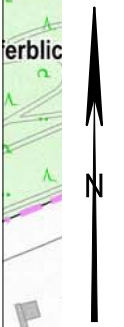
Land Brandenburg

Landkreis Dahme-Spreewald

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Met

22.01.2015



Maßstab 1:5000