

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 238/22

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 6.12.2022

1. **Gegenstand der Vorlage:** **Bebauungsplan XIV-274abb**
(„Waßmannsdorfer Chaussee 149/175“)
 - Geltungsbereichsteilung -
 - Planinhaltskonkretisierung -

2. **Berichtersteller:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann

3. **Beschlussentwurf:**
 - a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an die Bezirksamtsbeschlüsse Nummer 174/99 vom 12.10.1999 (Einleitung XIV-274), Nummer 205/05 vom 1.11.2005 (Planinhaltsänderung), Nummer 37/03 vom 27.02.2007 (Ergebnis frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Nummer 159/07 vom 4.12.2007 (Geltungsbereichsteilung), Nummer 118/09 vom 25.08.2009 (Ergebnis Öffentlichkeitsbeteiligung, RVO), Nummer 44/12 vom 24.04.2012 und Nummer 03/14 vom 14.01.2014 (erneute Geltungsbereichsteilungen), den **Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-274abb zu teilen.**

Der aufzustellende Bebauungsplan **XIV-274abba** umfasst jetzt das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 163/175 (teilweise) im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow.

Der aufzustellende Bebauungsplan **XIV-274abbb** umfasst jetzt das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 149/161 (teilweise) im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow.

Wesentliches Ziel der Bebauungsplanentwürfe XIV-274abba und XIV-274abbb ist weiterhin die planungsrechtliche Sicherung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Baunutzungsverordnung, von privaten Verkehrsflächen und von privaten naturnahen Parkanlagen. Die Planungsziele werden dahingehend konkretisiert, dass Doppelhäuser grundsätzlich zugelassen werden; eine Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen soll nicht erfolgen.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich der Bebauungspläne XIV-274abba und XIV-274abbb bilden die Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 01.09.2022.

- b. Die Bebauungspläne XIV-274abba und XIV-274abbb bedürfen 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 Änderung

Anlass zur beabsichtigten Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens ist die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts für das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 163/175 im Ortsteil Rudow.

Die Zulässigkeit von Vorhaben für das Grundstück richtet sich bisher nach § 35 Baugesetzbuch, Bauen im Außenbereich. Somit ist die Entwicklung einer Wohnbebauung nach dem geltenden Baurecht nicht zulässig und die Festsetzung eines Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung erforderlich.

Für angrenzende Gebiete im Geltungsbereich der festgesetzten Bebauungspläne XIV-274aa und XIV-274b, welche die Flächen östlich und westlich vom Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 163/175 zum Inhalt haben, wurde bereits eine entsprechende Bebauung umgesetzt.

Mit dem Eigentümer des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 163/175 wurde die Durchführung nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung erörtert. Er hat am 20.09.2022 eine Erklärung über die Grundzustimmung zu dessen Anwendung unterzeichnet.

Da für das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 149/161 im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-274abb kein Entwicklungsinteresse erkennbar ist, ist eine erneute Geltungsbereichsteilung erforderlich. Hierdurch soll eine zeitnahe Realisierung für das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 163/175 durch Festsetzung des Bebauungsplans XIV-274abba ermöglicht werden.

Auf Grund geänderter Rahmenbedingungen soll hierdurch zugleich eine Konkretisierung der Planungsziele erfolgen. Zur Minimierung des Energieverbrauchs sollen neben den allgemein zulässigen Einzelhäusern zukünftig auch Doppelhäuser in den Plangebieten allgemein zugelassen werden. Um zugleich die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen, soll zudem die Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen nicht weiterverfolgt werden. Eine wesentliche Änderung der geplanten Nutzungsmaße ist hiermit nicht verbunden.

4.2 Wesentlicher Planinhalt

Für den Bebauungsplan **XIV-274abba** ist im Wesentlichen die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet beabsichtigt. Vorgesehen ist eine kleinteilige Bebauungsstruktur

mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Bauweise orientieren sich an der näheren Umgebung und sind an diese angepasst. Diese resultieren aus dem ursprünglichen Gesamtkonzept für das sogenannte „Waßmannsdorfer Dreieck“ und wurden in den Bebauungsplänen XIV-274aa und XIV-274b, welche sich östlich und westlich vom Plangebiet befinden, bereits baulich umgesetzt.

Das städtebauliche Konzept für das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 163/175 beinhaltet die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete. Die interne Erschließung wird durch Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche gesichert, die nördlich an die Waßmannsdorfer Chaussee - außerhalb des Plangebiets - anschließt. Im Übergangsbereich zum Schönefelder Landschaftsraum im Land Brandenburg erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung von Grünflächen als naturnahe private Parkanlage. Diese wird entlang der Brandenburger Grenze durch eine 6,0 m breite öffentliche Parkanlage begrenzt, welche durch den festgesetzten Bebauungsplan XIV-274aba bereits gesichert wurde. Hier soll künftig der Berliner Mauerweg verlaufen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete soll eine zweigeschossige Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 ermöglicht werden. Dem städtebaulichen Konzept entsprechend soll eine Festsetzung der Bauweise zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. In Lagegunst zu der naturnahen Parkanlage ist für eine kleinere Teilfläche die Festsetzung einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,5 vorgesehen. Dies entspricht der Intention des Flächennutzungsplans, eine dem Wohnbauflächentypus W3 höhere Dichte zu ermöglichen (siehe hierzu Punkt 4.3), ohne dass hierdurch die bisherige Siedlungsstruktur in Frage gestellt wird.

Die geplanten Baugebiete erstrecken sich von der Waßmannsdorfer Chaussee bis circa 35 m vor der Grundstücks- und Landesgrenze. Durch Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private naturnahe Parkanlage“ bleiben diese Fläche für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorbehalten.

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt von der Waßmannsdorfer Chaussee aus. Es ist eine neue Stichstraße als Sackgasse mit einer Breite von 7,40 m und einem entsprechend großen Wendehammer am Ende der Straße geplant, die als Private Verkehrsfläche festgesetzt werden soll.

Die Wasser-, Abwasser-, Wärme und Stromversorgung kann durch einen Anschluss an die in der Waßmannsdorfer Chaussee verlaufenden Versorgungstrassen erfolgen.

Vorbehaltlich der Ergebnisse eines zu beauftragenden Niederschlagsentwässerungskonzepts soll das anfallende Niederschlagswasser entweder auf den Grundstücken versickern oder über ein geschlossenes System in entsprechende Mulden geleitet werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Berliner Abfallentsorgungsunternehmen.

Die Planungsziele für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans **XIV-274abbb** können abschließend erst festgelegt werden, wenn der Bebauungsplan Aussicht auf Verwirklichung hat.

4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der **Flächennutzungsplan Berlin** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Amtsblatt Seite 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (Amtsblatt Seite 3809) stellt den Geltungsbereich der Bebauungspläne XIV-274abba und XIV-274abbb als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung sowie als Grünfläche dar. Die geplanten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch entwickelbar. Regionalplanerische Festsetzungen des Flächennutzungsplanes sind nicht berührt (textliche Darstellung 1).

Die Waßmannsdorfer Chaussee ist als Ergänzungsstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung) Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlins. In der Waßmannsdorfer Chaussee verkehrt eine öffentliche Buslinie der BVG. Damit werden gemäß § 7 Absatz 1 Nummer 2 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs dringende Gesamtinteressen Berlins berührt.

Mit einer geplanten Geschossfläche von circa 7.000 m² und einem Wohnungsbaupotenzial von circa 40 Wohneinheiten sind die Voraussetzungen zur Anwendung des **Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung** gegeben. Aufgrund der Eigenart und Größe des Wohnungsbauprojekts ist der Bebauungsplan von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt ist und berührt gemäß § 7 Absatz 1 Nummer 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs dringende Gesamtinteressen Berlins.

Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen, beschlossen nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch, oder beschlossene Entwicklungsplanungen gemäß § 4 Absatz 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs werden nicht berührt.

4.4 Verfahren

Bebauungsplan XIV-274

4.4.1 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 12.10.1999 (Bezirksamtsvorlage Nummer 174/99) die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-274 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29.10.1999 im Amtsblatt für Berlin Nummer 56, Seite 4371.

Über die Absicht, den Bebauungsplan XIV-274 aufzustellen, wurden zuvor gemäß § 3a Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) mit Schreiben vom 30.04.1997 informiert.

4.4.2 Planinhaltsänderung

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 1.11.2005 (Bezirksamtsvorlage Nummer 205/05) die Änderung des Planinhalts des Bebauungsplans XIV-274 beschlossen.

Über die Absicht der Planinhaltsänderung wurden zuvor gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) mit Schreiben vom 29.08.2005 informiert.

4.4.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben vom 8.02.2006 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 8.03.2006 festgesetzt.

4.4.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 6.02.2006 bis einschließlich 17.02.2006 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 3.02.2006 in der Tagespresse.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.02.2007 mit Vorlage Nr. 37/07 vom Bezirksamt beschlossen.

4.4.5 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden mit Schreiben vom 4.07.2007 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung innerhalb der festgelegten Monatsfrist aufgefordert.

Bebauungsplan XIV-274a

4.4.6 Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 4.12.2007 (Bezirksamtsvorlage Nummer 159/07) die Teilung des Bebauungsplans XIV-274 in die Bebauungspläne XIV-274a und XIV-274b beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.12.2007 im Amtsblatt für Berlin Nummer 56, Seite 3305.

Über die Absicht der Geltungsbereichsteilung wurden zuvor gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung-sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL 8) mit Schreiben vom 27.11.2007 informiert.

4.4.7 Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

5 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben vom 27.03.2008 zur Stellungnahme zu den geänderten Ausweisungen der Bebauungsplanentwürfe und der Begründungen bis zum 18.04.2008 aufgefordert.

4.4.8 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde am 30.01.2009 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 5 auf Seite 299 sowie am 6.02.2009 in der Tagespresse öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 9.02.2009 bis einschließlich 9.03.2009.

Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 3.02.2009 von der öffentlichen Auslegung informiert.

4.4.9 Anzeigeverfahren

Nach Beschluss des Bezirksamtes am 25.08.2009, Vorlage Nummer 118/09, über die das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie den Entwurf der Rechtsverordnung und dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 23.09.2009, Drucksache Nummer 1176/XVIII, wurden die Bebauungspläne XIV-274a und XIV-274b gemäß § 6 Absatz 4 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung II C, mit Schreiben vom 2.07.2010 angezeigt.

In der Rechtskontrolle wurden Beanstandungen und Hinweise durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Umwelt, Abteilung II C, mit dem Schreiben vom 31.08.2010 und dem Nachtragsschreiben vom 23.09.2010 vorgebracht.

Auf Grund dieser wurden weitere Verfahrensschritte erforderlich.

Bebauungsplan XIV-274ab

4.4.10 Änderung des Geltungsbereichs der Bebauungspläne XIV-274a und XIV-274b

Der Bezirksamtsbeschluss, Vorlage Nr. 44/12, zur Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XIV-274a und XIV-274b erfolgte am 24.04.2012.

Die ortsüblich Bekanntmachung erfolgte am 11.05.2012 im Amtsblatt für Berlin Nummer 19 auf Seite 744.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde nunmehr im Bebauungsplan XIV-274ab mit den Grundstücken Waßmannsdorfer Chaussee 149/175, den südlichen Teil des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 123/125 sowie einen 5 bis 10 m breiten Streifens entlang der Landesgrenze (Flächen für den Mauerweg) zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans XIV-274aa und der Landesgrenze weitergeführt.

Über die Absicht der Geltungsbereichsteilung wurden zuvor gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung-sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL 5) mit Schreiben vom 24.02.2012 informiert.

Bebauungsplan XIV-274abb

4.4.11 Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274ab

Der Bezirksamtsbeschluss, Vorlage Nr. 03/14 zur Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XIV-274ab erfolgte am 14.01.2014.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 6.06.2014 im Amtsblatt für Berlin Nr. 24 auf S. 1138.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde nunmehr im Bebauungsplan XIV-274abb mit den Grundstücken Waßmannsdorfer Chaussee 149/175 (teilweise) weitergeführt.

Über die Absicht der Geltungsbereichsteilung wurden zuvor gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung-und Umwelt sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL 5) mit Schreiben vom 19.11.2013 informiert.

Bebauungspläne XIV-274abba und XIV-274abbb

4.4.12 Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274abb

Über die beabsichtigte Geltungsbereichsteilung des Bebauungsplan XIV-274abb in die Bebauungspläne XIV-274abba mit dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 163/175 (teilweise) und XIV-274abbb mit dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 149/161 (teilweise) wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5 gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs mit Schreiben vom 7.09.2022 durch Übersendung des Entwurfs der Bezirksamts-Vorlage informiert.

Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung - GL 5 - vom 13.09.2022 wurde mitgeteilt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes den Belangen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - I C 15 - vom 11.10.2022 wurde mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan XIV-274abb zu teilen, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen können erst nach Stellungnahme der einzelnen Dienststellen aufgrund dieses Beschlusses ermittelt werden.

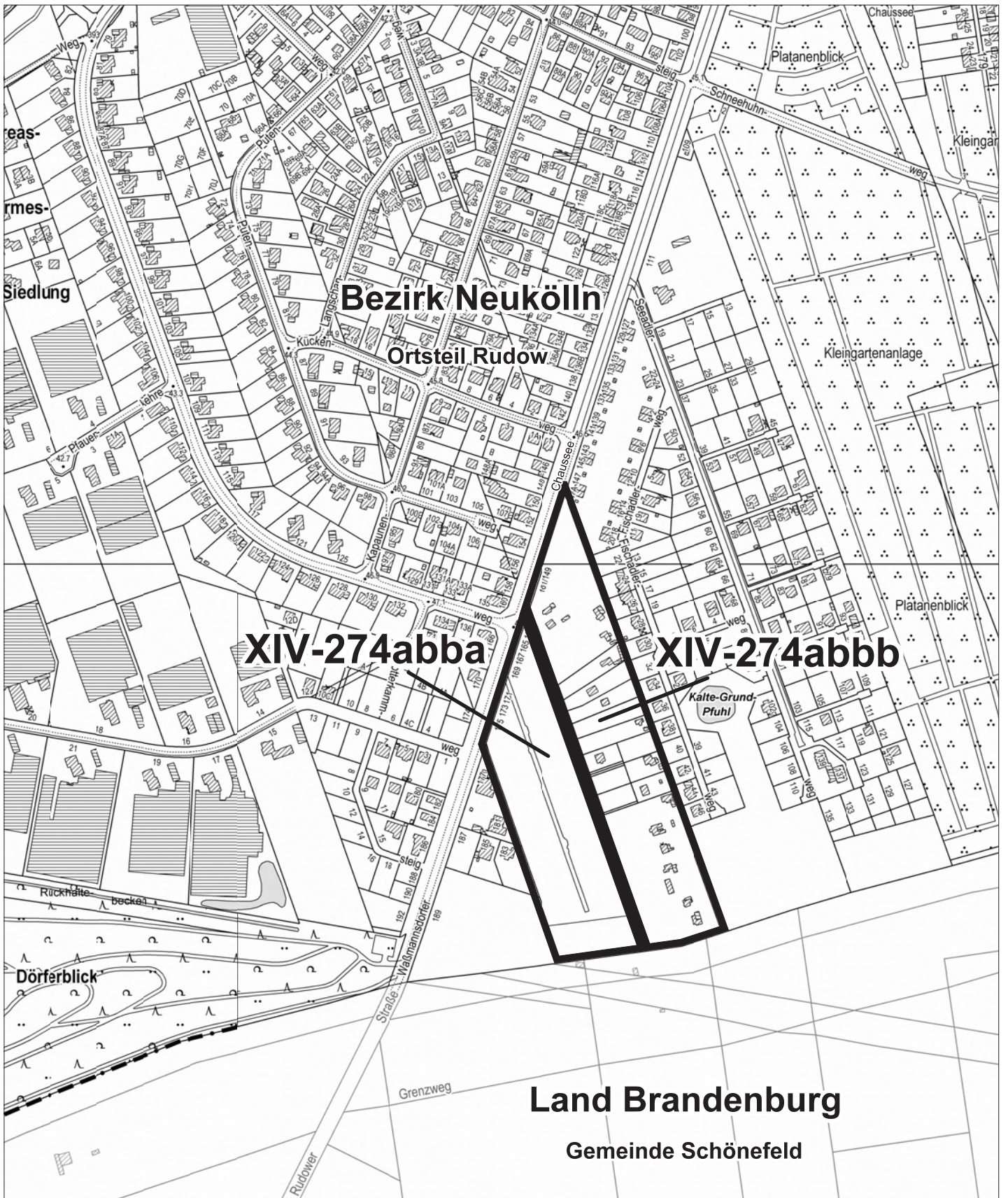
6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (Bundesgesetzblatt I Seite 1802);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1119).

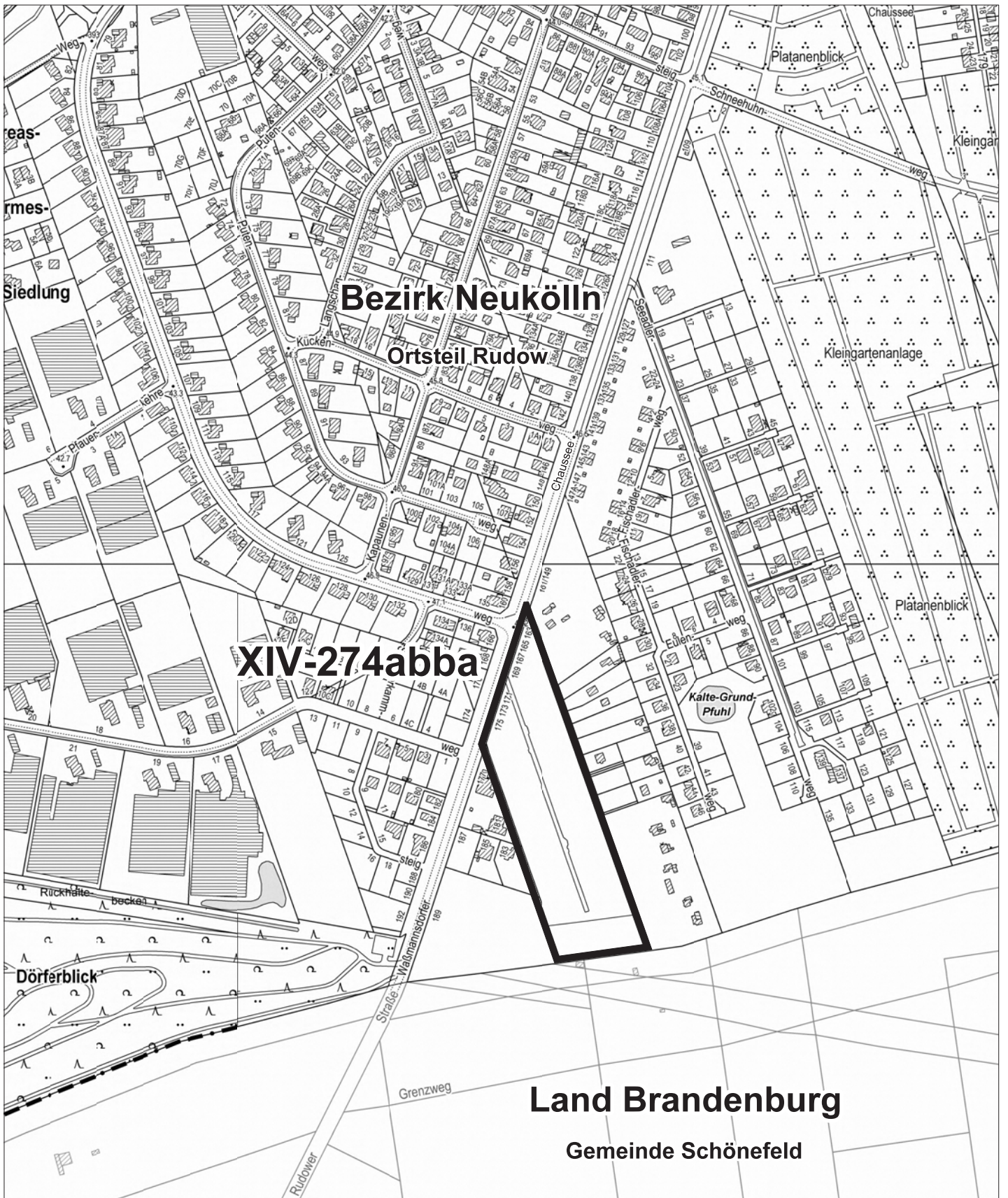
Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat



Maßstab 1:5000

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft 01.09.2022



Bezirk Neukölln

Ortsteil Rudow

XIV-274abba

Land Brandenburg

Gemeinde Schönefeld



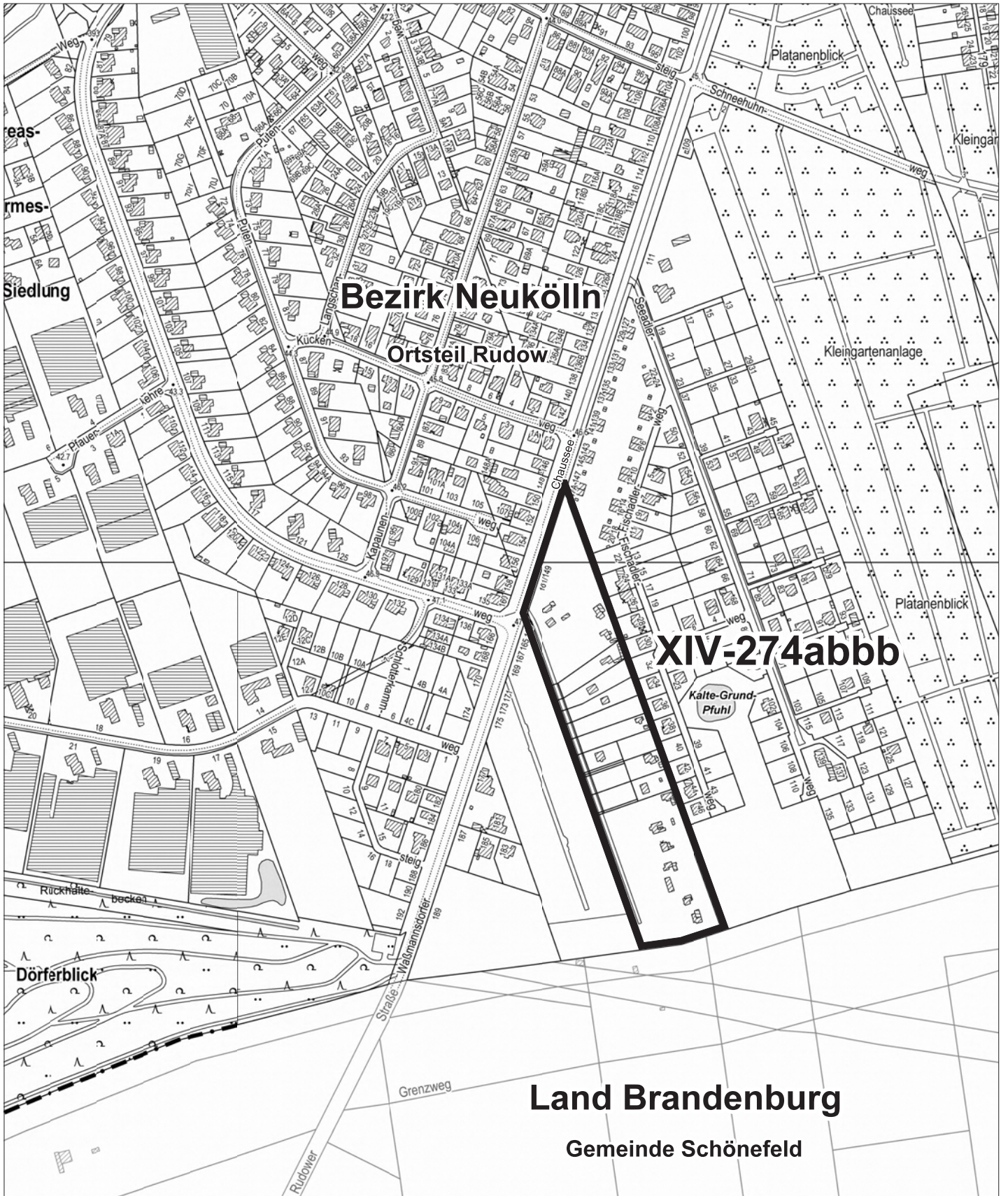
Maßstab 1:5000

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft

01.09.2022



Bezirk Neukölln

Ortsteil Rudow

XIV-274abb

Land Brandenburg

Gemeinde Schönefeld



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Bechtluft
01.09.2022

Maßstab 1:5000