

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NUMMER 085/25

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 03.06.2025

1. **Gegenstand der Vorlage:** Bebauungsplan XIV-79b  
(„Kleingartenanlage Neues Heim“)  
- Einstellung des Bebauungsplanverfahrens -
  
2. **Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
  
3. **Beschlussentwurf:**
  - a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an die Beschlüsse vom 22.04.1980 (Bezirksamtsvorlage Nummer 102/80) und vom 05.03.1991 (Bezirksamtsvorlage Nummer 104/91), das **Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-79b** für die Grundstücke Köpenicker Straße 47, 55/57, An der Nachtbucht 7-10A, Freigutweg 7-10, Hofjagdweg 23-27, Neudecker Weg 23/25, 34/36 sowie für angrenzende Abschnitte der Straßen An der Nachtbucht, Freigutweg, Hofjagdweg, Neudecker Weg und für die Straße An der Werderlake im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow **einzustellen**.  
  
Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bildet der Planausschnitt im Maßstab 1: 5.000 vom 21.10.2024.
  - b. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

#### 4. Begründung:

Vorrangiges Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplanes **XIV-79b** (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin am 18.12.1981 auf Seite 2199) war die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage „Neues Heim“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ sowie der Abschnitte der Straßen An der Nachtbucht, Freigutweg und Hofjagdweg für die Anlage von Wendekehren. Des Weiteren sollte die August-Froehlich-Straße verbreitert werden. Dabei sollten Flächen der Kleingartenanlage in einer Breite von 10,5 m in Anspruch genommen werden. Die außerhalb der Kleingartenanlage befindlichen, überwiegend privaten Grundstücke Köpenicker Straße, An der Nachtbucht, Freigutweg, Hofjagdweg und Neudecker Weg sollten als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. Die Grundstücke Neudecker Weg 23 und 25 sollten als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ planungsrechtlich gesichert werden. Die Straßenverkehrsflächen der Köpenicker Straße, des Freigutweges, des Hofjagdweges, des Neudecker Weges, des Glashütter Weges und der Straßen An der Nachtbucht sowie An der Werderlake sollten mittels Straßenbegrenzungslinien als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Das Bezirksamt beschloss zuletzt in seiner Sitzung am 05.03.1991 (Bezirksamtsvorlage Nummer 104/91) eine Geltungsbereichsreduzierung für den Bebauungsplan um Grundstücke, die im Bereich zwischen dem Neudecker Weg und dem Glashütter Weg liegen. Das Bebauungsplanverfahren ruht seitdem.

Durch Zeitablauf haben sich die Rahmenbedingungen gegenüber der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens geändert. So ist die August-Froehlich-Straße nunmehr in einer Gesamtbreite von 16,5 m komplett hergestellt worden, ohne hierfür - wie ursprünglich vorgesehen - Kleingartenflächen in Anspruch zu nehmen, und wurde hierzu in östliche Richtung verschoben. Der Straßenraum befindet sich vollumfänglich im Geltungsbereich des am 05.05.2015 festgesetzten B-Planes 8-16a, der die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der Clay-Oberschule sowie der erforderlichen Erschließung bildete.

Die übrigen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-79b gelegenen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin und sind verkehrlich gewidmet. Für diese Flächen ist kein Planerfordernis erkennbar.

Die im Eigentum des Landes Berlin befindliche Kleingartenanlage „Neues Heim“ (Größe ca. 16.300 m<sup>2</sup>) umfasst ca. 70 Parzellen, die Flächen sind mit Lauben und einem Vereinshaus bebaut, die Freiflächen werden kleingärtnerisch genutzt und die Erschließung erfolgt über Fußwege. Im Kleingartenentwicklungsplan (KEP) des Landes Berlin (Senatsbeschluss vom 06.04.2004, aktualisiert durch den Senatsbeschluss vom 25.08.2020 über den überarbeiteten KEP 2030) wird die Kleingartenanlage „Neues Heim“ in der Entwicklungskategorie 2 geführt. Sie gilt als dauerhaft zu erhalten und ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Auf Grund der Darstellungen im

Flächennutzungsplan sowie im Kleingartenentwicklungsplan wird die Kleingartenanlage als hinreichend planungsrechtlich gesichert betrachtet. Ein Planerfordernis für eine darüber hinaus gehende Sicherung durch die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ist nicht mehr erkennbar, da von einer „fiktiven Dauerkleingartenanlage“ - verbunden mit einem dauerhaften Erhalt - ausgegangen werden kann.

Die westlich angrenzenden Grundstücke zwischen der Köpenicker Straße und dem Neudecker Weg dienen dem Wohnen und befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Der Baunutzungsplan, der diese Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 (2 Vollgeschosse; GRZ 0,2; GFZ 0,4; offene Bauweise) ausweist, hat sich zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bewährt. Eine darüber hinaus gehende Nachverdichtung der Grundstücke ist nicht beabsichtigt. Die allgemeinen Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bleiben auch bei Einstellung des Bebauungsplanverfahrens für diese Grundstücke gewährleistet.

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke südlich des Neudecker Wegs befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Das Grundstück Neudecker Weg 23 ist teilweise mit einem gewerblich genutzten Gebäude bebaut, große Teile des Grundstücks sind unversiegelt. Auf dem Grundstück Neudecker Weg 25 ist ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt worden. Das Grundstück verfügt über einen dichten Baumbestand und ist unversiegelt. Im Baunutzungsplan sind die betreffenden Grundstücke Neudecker Weg 23 und 25 als Nichtbaugelände ausgewiesen. Da diese Ausweisung als nicht übergeleitet gilt, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß §§ 34, 35 BauGB. Beide Grundstücke sind Bestandteil einer Grünverbindung von der Rudower Höhe im Süden bis zur Kleingartenanlage „Neues Heim“ im Norden, sind jedoch weder als öffentliche Grünanlage gewidmet noch ist eine solche Widmung derzeit beabsichtigt. Auf Grund der fehlenden Investitionsplanung ist ein Planerfordernis für diese Grundstücke derzeit nicht erkennbar. Inwieweit eine anderweitige, vorrangig gemeinbedarfsorientierte Nutzung auf Teilflächen perspektivisch möglich erscheint, bedarf gegebenenfalls im Rahmen der Liegenschaftspolitik des Landes Berlin einer näheren Prüfung. In diesem Fall wäre auch das Erfordernis eines Bebauungsplanverfahrens sowie die Entwickelbarkeit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diese Grundstücke erneut zu prüfen.

Im Ergebnis ist ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB für den Bebauungsplan XIV-79b auf Grund der Bestandssituation derzeit nicht mehr gegeben. Die Möglichkeit einer späteren Neuauflage eines Bebauungsplanes im Falle geänderter Rahmenbedingungen wird hierdurch nicht berührt. Das Bebauungsplanverfahren ist somit einzustellen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt wurden durch die Übersendung des Entwurfs der BA-

Vorlage mit Schreiben Stapl b4 vom 29.10.2024 über die beabsichtigte Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XIV-79b informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen teilte in ihrem Schreiben SenStadt IC 31 vom 22.11.2024 mit, dass keine Bedenken gegen die Einstellung des Bebauungsplanes bestehen.

Seitens des Straßen- und Grünflächenamtes bestehen aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht eingeschränkt Bedenken gegen die Einstellung des Bebauungsplanes (Stellungnahme SGA II 12 vom 25.11.2024). Dazu führt der Fachbereich Stadtplanung aus:

Erschließungsbeitragsrechtliche Auswirkungen sind derzeit nicht zu erwarten. Die Möglichkeit der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes im Falle einer geänderten Rechtslage sowie eines - theoretisch möglichen - Verkaufs oder einer Verpachtung landeseigener Grundstücke für Teilflächen des bisherigen Plangebiets wird hierdurch nicht berührt.

Das Bebauungsplanverfahren ist somit einzustellen.

#### **5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Keine.

#### **6. Rechtsgrundlagen:**

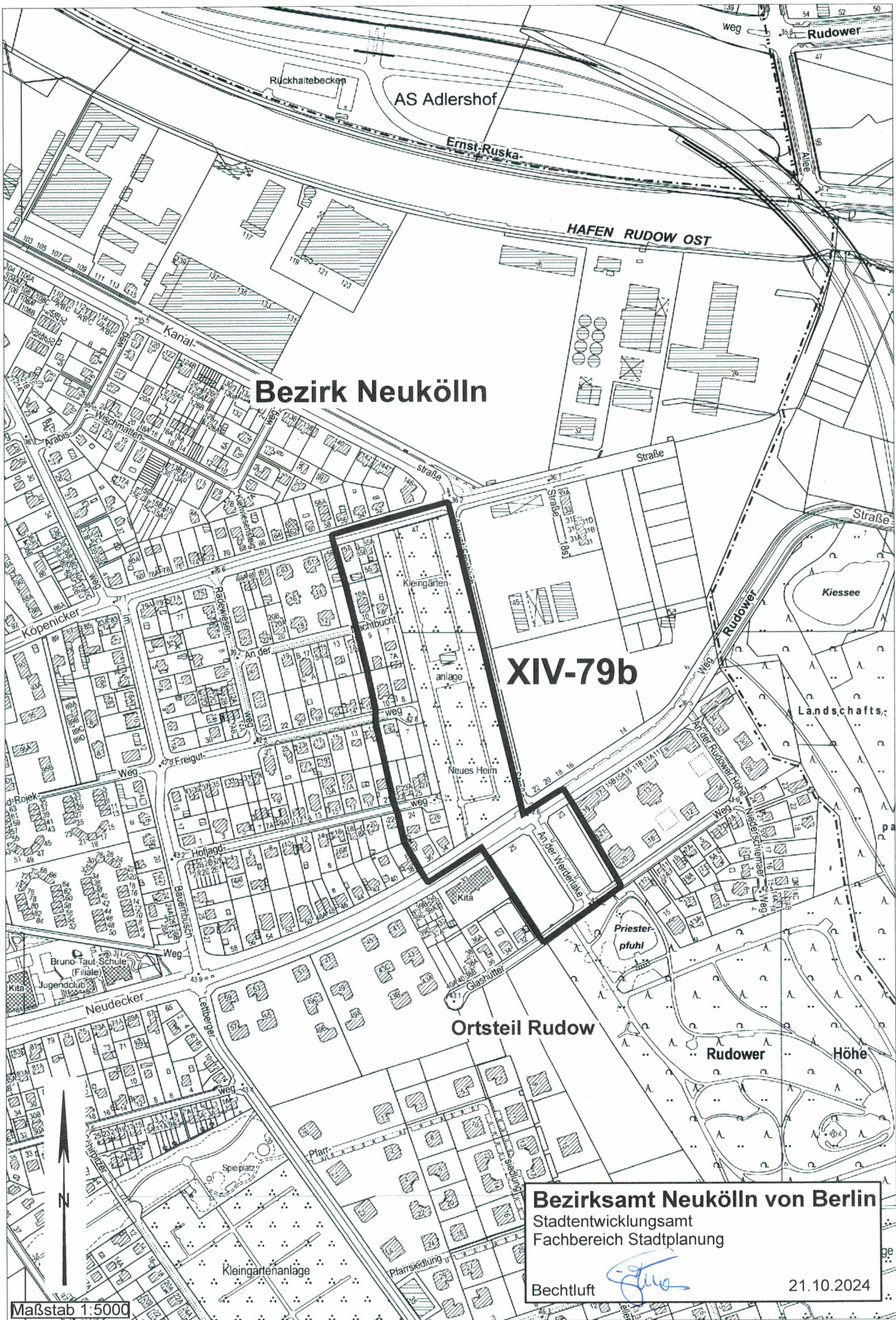
**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578)

Jochen Biedermann

Bezirksstadtrat



**Bezirk Neukölln**

**XIV-79b**

**Ortsteil Rudow**

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**

Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft

21.10.2024

Maßstab 1:5000