

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 86/26

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 16.06.2026

1. **Gegenstand der Vorlage:** Bebauungsplan XIV-126  
(„Blaschkoallee“)  
- Einstellung des Bebauungsplanverfahrens -
  
2. **Berichtersteller:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
  
3. **Beschlussentwurf:**
  - a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an den Beschluss vom 08.02.1965, das **Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-126** für Gelände zwischen Blaschkoallee, Alt-Britz, Pätzer Straße und Britzer Damm im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz **einzustellen**.  
  
Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 23.04.2026.
  - b. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung - Allgemeines Städtebaurecht beauftragt.

#### 4. Begründung:

Anlass für die Planaufstellung waren die Bebauungsabsichten zum Zwecke des Wohnungsbaus auf vorwiegend kleingärtnerisch genutzten Flächen. Planungsziel des Bebauungsplanentwurfs XIV-126 war die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten mit differenzierten Festsetzungen zum Nutzungsmaß. Im westlichen Bereich der heutigen Bestandsbebauung war eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 vorgesehen. Für die östlichen, weiterhin kleingärtnerisch genutzten Flächen der Kleingartenanlage Wilhelmsruh war eine GFZ von 0,6 vorgesehen. Weitere Verfahrensschritte sind für den Bebauungsplanentwurf XIV-126 nicht erfolgt.

Eine Weiterverfolgung der Planungsziele ist nicht beabsichtigt. Die Planungsziele stehen teilweise im Widerspruch zu den gesamtstädtischen Zielen des Flächennutzungsplans, der östliche Teilflächen als Grünfläche darstellt. Im Übrigen stellt der Flächennutzungsplan die Fläche als Wohnbaufläche W2 dar. Darüber hinaus besteht ein zusätzlicher Schutzanspruch für die in Landeseigentum befindliche Kleingartenanlage Wilhelmsruh durch das Kleingartensicherungsgesetz.

Für die bereits bebauten Grundstücke ist ebenfalls kein Planerfordernis erkennbar. Diese sind im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/3 beziehungsweise III/3 ausgewiesen. Im Falle der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen bieten der Baunutzungsplan und das Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung eine hinreichende Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung.

Auch für die Überplanung der förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 22.09.1899 ist – trotz Abweichungen der Erschließungsstraßen vom sogenannten „Britzer Raster“ – auf Grund der Bestandsituation und der hinreichenden Erschließungssituation kein Planerfordernis erkennbar. Eine mögliche Straßenlandabtretung von Grundstücksteilflächen im Kreuzungsbereich Pätzer Straße / Alt-Britz wäre im Übrigen auch nach derzeitiger Rechtslage möglich, ohne dass es hierfür eines Bebauungsplanverfahrens bedarf.

Ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch wird daher nicht mehr gesehen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfs XIV-126 soll daher aufgehoben werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurde mit Schreiben – Stapl BP 1 – vom 23.04.2026 durch die Übersendung des Entwurfs der Bezirksamtvorlage über die beabsichtigte Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XIV-126 informiert. Parallel hierzu wurde das Straßen- und Grünflächenamt um Auskunft zu den erschließungsbeitragsrechtlichen Auswirkungen gebeten.

Mit Stellungnahme der Senatsverwaltung – SenStadt I C 31 – vom 21.05.2026 wurde mitgeteilt, dass gegen die Absicht, das Bebauungsplanverfahren einzustellen, keine Bedenken bestehen.

Mit Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes, Fachbereich Straßen vom 12.05.2026 wurde mitgeteilt, dass gegen die vorgesehene Einstellung des Bebauungsplanverfahrens aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht eingeschränkt Bedenken bestehen. Dies wird wie folgt begründet:

Ein Bebauungsplan ist eine notwendige Voraussetzung für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB in Verbindung mit der Erhebung des Erschließungsbeitrages nach erstmaliger Herstellung der Straßen gemäß §§ 127 ff. BauGB.

Die Straßen Alt-Britz und die Blaschkoallee sind im Bereich des oben genannten Bebauungsplanentwurfes im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts unfertige Straßen.

Da aktuell keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die vorgenannten Straßen ansteht, ist eine Einstellung des Bebauungsplans unproblematisch, jedoch müssen im Falle der Notwendigkeit planungsrechtliche Voraussetzungen für die erstmalige endgültige Herstellung und die Veranlagung zum Erschließungsbeitrag für die Bereiche von Alt-Britz (im Abschnitt von Pätzer Straße bis Blaschkoallee) und Blaschkoallee (im Abschnitt von Blaschkoallee bis Pätzer Straße) vorhanden sein beziehungsweise rechtzeitig hergestellt werden.

Nach abschließender Prüfung ist ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB nicht mehr gegeben. Die Möglichkeit, im Falle geänderter Rahmenbedingungen und Erschließungserfordernisse zu einem späteren Zeitpunkt einen Bebauungsplan aufzustellen, bleibt hiervon unberührt.

## 5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

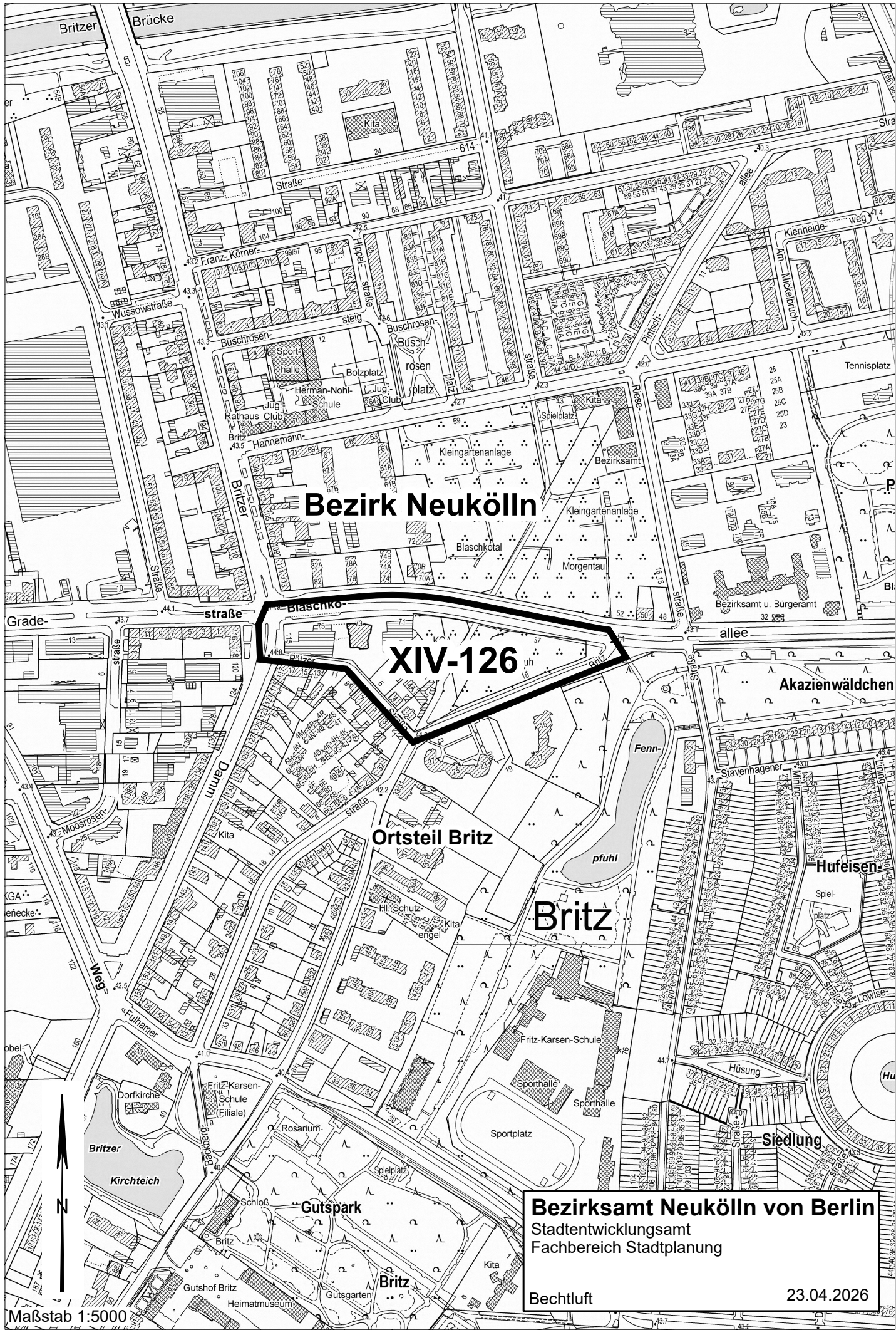
Keine.

## 6. Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (Bundesgesetzblatt 2025 I Nummer 348)

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

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2025 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 285)



# Bezirk Neukölln

## XIV-126

### Ortsteil Britz

### Britz

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft

23.04.2026

Maßstab 1:5000

