

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 91/21

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 20.04.2021

1. **Gegenstand der Vorlage:** Bebauungsplan 8-102  
(„Ehemaliger NME-Bahnhof Rudow“)  
  
- Einleitung des Bebauungsplanverfahrens –
2. **Berichtersteller:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
3. **Beschlussentwurf:**
  - a. Das Bezirksamt beschließt, für die Bahnanlagen der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn zwischen Groß-Ziethener Chaussee und Waßmannsdorfer Chaussee (Grundstücke der Gemarkung Rudow, Grundbuchblätter 10349, 236) und Rhodeländerweg 1 (teilweise) im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung **8-102** aufzustellen.  
  
Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO, von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Private Dauerkleingärten“ sowie von Straßenverkehrsflächen.  
  
Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-102 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 03.07.2020.
  - b. Der Bebauungsplan 8-102 bedarf der Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung.
  - c. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung – beauftragt.

## **4 Begründung**

### **4.1 Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans 8-102**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-102 sind die Bebauungsabsichten auf den ehemaligen, noch nicht aus der Planfeststellung entlassenen Bahnhofsflächen der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn im Ortsteil Rudow. Diese Flächen sind weitgehend versiegelt und werden derzeit überwiegend gewerblich genutzt (Gartenfachmarkt, Baugewerbe, Kfz-Reparatur, Vereinsheim, etc).

Geplant ist die Errichtung dreigeschossiger Wohnbauten mit anteiligen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen; entsprechend der landschaftsgeprägten Umgebung mit naturräumlichen Bezügen zum Rudower Fließ sowie, unmittelbar angrenzend, zum Großen und Kleinen Rohrpfuhl wird hierbei eine parkähnliche offene Bebauung angestrebt. Gleichwohl soll eine Nachverdichtung erfolgen, die mit einer Geschossfläche Wohnen von voraussichtlich mehr als 10.000 m<sup>2</sup> geeignet ist, einen nennenswerten Beitrag im Ortsteil Rudow für den Berliner Wohnungsmarkt zu leisten.

Die Planungsziele wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen in der Sitzung am 06.10.2020 vorgestellt. Nach Erörterung hat der Ausschuss der beabsichtigten Aufstellung eines Bebauungsplanes unter besonderer Berücksichtigung der auf dem Gelände ansässigen Gewerbebetriebe in der Sitzung am 16.02.2021 grundsätzlich zugestimmt.

Entsprechend der Berliner Planungspraxis werden angrenzende Straßenverkehrsflächen bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen. Dies gilt auch für eine kleinere Teilfläche der angrenzenden Kleingartenanlage. Auch wenn eine mögliche Verlagerung der betroffenen Kleingartenparzellen nicht Gegenstand der Planung ist, so ist im weiteren Verfahren die Möglichkeit einer Neuordnung und Einbeziehung dieser Fläche in eine zu entwickelnde direkte Grün- und Wegeverbindung von der Waßmannsdorfer Chaussee entlang des Großen Rohrpfuhls bis zum Rhodeländerweg im weiteren Verfahren zu prüfen.

### **4.2 Beschreibung und Lage des Plangebietes, Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha und befindet im Süden des Bezirks Neukölln, in integrierter Lage des vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Rudower Siedlungsgebiets. Es grenzt

- im Norden an die Groß-Ziethener Chaussee,
- im Osten an die Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ (östlicher Bereich) sowie an ein Naturdenkmal („Großer Rohrpfuhl“),
- im Süden an die Waßmannsdorfer Chaussee,
- im Westen an die Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ (westlicher Bereich) und an den Rhodeländerweg.

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke des ehemaligen NME-Bahnhofs Rudow werden vorwiegend gewerblich genutzt und sind weitgehend versiegelt. Unversiegelte Flächen im Plangebiet befinden sich insbesondere im Bereich des Rhodeländerwegs und der Kleingartenanlage „Ewige Heimat“, die – ebenso wie die sonstigen angrenzenden Straßenabschnitte - in den Geltungsbereich des Plangebiets einbezogen wurden. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Graben, der eine Verbindung der Pfuhe mit dem weiter nördlich befindlichen Rudower Fließ darstellt.

Die Flächen des ehemaligen Bahnhofs Rudow befinden sich überwiegend im Eigentum der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn-Gesellschaft und wurden durch eine

Unternehmergesellschaft erworben. Die angrenzenden Straßenabschnitte, die in das Plangebiet einbezogene Teilfläche der Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ sowie eine eingestreute Fläche des ehemaligen Bahnhofsgeländes befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Das Plangebiet ist über die Groß-Ziethener Chaussee an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz und an den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie 373) angebunden. Der nächstgelegene Anschluss an das Schnellbahnnetz befindet sich in ca. 500 m Entfernung (U-Bahnlinie 7, Bahnhof Rudow). Dort befindet sich zugleich das Ortsteilzentrum Rudow. Im Nahbereich befinden sich sowohl weitere Einkaufsmöglichkeiten als auch ein Schulstandort (Schliemann-Grundschule).

#### 4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der **Flächennutzungsplan Berlin** (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147) stellt das Plangebiet als Grünfläche sowie als Kleinbahn dar.

Gemäß dem Grundsatz 6 können aus Frei- und Grünflächen grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden, davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen.

Im Falle der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im vereinfachten Verfahren durch Berichtigung nach Festsetzung des Bebauungsplanes möglich. Aus bezirklicher Sicht kommt eine solche Möglichkeit sowohl aus rechtlichen Gründen als auch auf Grund der vorhandenen naturräumlichen Situation nicht in Betracht. Somit ist ein eigenständiges FNP-Änderungsverfahren erforderlich; entsprechend der Anforderungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Ref. I B sind hierfür zunächst die Planungsziele zu präzisieren und öffentlich zu diskutieren.

Im **Landschaftsprogramm** (LaPro), einschließlich Artenschutzprogramm, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) werden für die als Obstbaumsiedlungsbereich klassifizierten Flächen im Geltungsbereich die nachfolgend genannten Entwicklungsziele benannt. Die südlich als Grünfläche zu entwickelnde Fläche ist hierbei im Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz als Vorsorgegebiet Boden dargestellt.

##### Programmplan Biotop- und Artenschutz

Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen, Pflege und Entwicklung von sonstigen Eignungsflächen für den Biotopverbund, Pflege und Entwicklung flächiger und linearer, für die biologische Vielfalt bedeutsamer Vernetzungen für Arten der Gewässer, Gewässerränder, Uferbereiche und Böschungen an Gewässern.

##### Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten von Grünflächen / Parkanlagen, Verbesserung und Neuanlage eines Grünzuges unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen, Ausbau und Qualifizierung der 20 grünen Hauptwege, Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen, Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur.

##### Programmplan Landschaftsbild

Prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche, Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen, Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen.

##### Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung), Rückhalt des Wassers in der Landschaft, Sicherung der Leistungsfähigkeit durch Erhalt der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion.

#### Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Ausgleichssuchraums des äußeren Parkrings (prioritäre Flächen und Maßnahmen).

Bestandteil der **20 grünen Hauptwege** ist der Teltower Dörferweg, der im Ortsteil Rudow weitgehend parallel zur ehemaligen NME-Trasse und entlang des Mauerwegs verläuft. Im Umgebungsbereich des Plangebiets führt dieser nördlich der Waßmannsdorfer Chaussee derzeit durch die Kleingartenanlage Ewige Heimat und entlang des Rhodeländerwegs bis zur Groß-Ziethener Chaussee.

Der **Baunutzungsplan** (ABl. 1961, S. 742) weist den Geltungsbereich als Bahnfläche aus.

Aktuelle Erkenntnisse über **Bodenbelastungen** im Plangebiet liegen nicht vor und sind im weiteren Verfahren zu ermitteln und zu bewerten.

#### **4.4 Intention der Planung**

Mit dem Bebauungsplan 8-102 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung dringend benötigten Wohnraums, auch für Personen mit besonderem Wohnbedarf,
- Schaffung konfliktminimierender Nutzungsübergänge zu angrenzenden Nutzungen,
- Ergänzung und Verbesserung von Grün- und Wegeverbindungen,
- Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen durch Entsiegelung und ggf. Schadstoffbeseitigung.

#### **4.5 Wesentlicher Planinhalt**

##### Allgemeines Wohngebiet

Die ehemaligen Bahnhofflächen der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn sollen vorwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Gebäude sollen eine Höhe von drei Vollgeschossen mit zusätzlichem Staffelgeschoss nicht überschreiten. Mit einer geplanten maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 (einschließlich der Geschossfläche außerhalb von Vollgeschossen) wird die Obergrenze des § 17 BauNVO eingehalten. Gleiches gilt für die in einem WA geltende Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,4. Es gilt die offene Bauweise.

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung von Flachdächern vor. Im Bebauungsplan soll eine entsprechende Festsetzung zur Realisierung von Flachdächern bei Neubauten aufgenommen werden. Damit werden zum einen die Voraussetzungen für den Einsatz von Technologien zur Nutzung erneuerbarer Energien mit Schwerpunkt Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen und zum anderen zur Begrünung der Dachflächen geschaffen.

Weitergehende Regelungen (Einschränkung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Baugebietes, Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Zulässigkeit von Tiefgaragen, Grünmaßnahmen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten etc.) erfolgen bei Konkretisierung des Vorhabens und sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Die aktuelle Planung des Vorhabenträgers sieht ca. 170 bis 180 Wohnungen mit einer Geschossfläche Wohnen von ca. 12.700 m<sup>2</sup> vor. Eine Konkretisierung erfolgt

im weiteren Verfahren. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung liegen vor.

#### Grünfläche

Die im Plangebiet liegende ehemalige NME-Trasse soll teilweise, entlang des Großen Rohrpfuhls, durch Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ als Grün- und Wegeverbindung planungsrechtlich gesichert werden. Die weitere nördliche Anbindung an den Rhodeländerweg erfolgt gegebenenfalls durch Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts innerhalb des Wohngebiets.

Im Plangebiet befindliche Kleingartenflächen der KGA Ewige Heimat werden durch Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ planungsrechtlich gesichert. Alternativ ist im weiteren Verfahren die Möglichkeit einer Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zu prüfen.

#### Straßenverkehrsfläche

Die in das Plangebiet angrenzenden Straßenabschnitte der Groß-Ziethener Chaussee, des Rhodeländerwegs sowie der Waßmannsdorfer Chaussee werden mittels Straßenbegrenzungslinien als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

### **4.6 Umweltprüfung / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Das Bebauungsplanverfahren wird im Normalverfahren durchgeführt, für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung sind mögliche Eingriffe zu erfassen und zu bewerten. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen oder vertragliche Regelungen. Ein Ausgleich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### **4.7 Verfahren**

Über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes 8-102 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 AGBauGB mit Schreiben – Stapl b – vom 03.07.2020 durch Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage informiert.

Mit Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C 11 – vom 29.07.2020 wurde mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Das Bebauungsplanverfahren berührt dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB und wird nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Die beabsichtigte Planung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar (siehe hierzu Stellungnahmen SenSW I B 11).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein Vegetations- und Artenschutzgutachten zu beauftragen (Stellungnahme SenUVK III B 17 vom 23.07.2020).

Mit Stellungnahme – SenSW I B 11 – vom 21./31.07.2020 wurde in diesem besonderen Einzelfall und auf Grund der geringen Flächengröße eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung in Aussicht gestellt, sofern das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Ergänzend erfolgten Hinweise zur Darstellung der Trasse der NME-Bahn im FNP als Kleinbahn. Für die Vereinbarkeit des B-Plans 8-102 mit der Flächennutzungsplanung bedarf es diesbezüglich einer besonderen Prüfung und Begründung. Für Überlegungen im Bereich des ehemaligen Bahnhofs Rudow bedeutet dies, dass diese lineare Verbindungsfunktion zu beachten und in geeigneter Weise offen zu halten ist.

Mit Schreiben vom 04.08.2020 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Ref. I B erneut um Stellungnahme gebeten. Mit Stellungnahme SenSW I B 11 vom 18.08.2020 wurde mitgeteilt, dass – sofern ein Verfahren nach § 13a BauGB nicht möglich erscheint - die Durchführung eines FNP-Änderungsverfahrens erforderlich ist.

Mit Stellungnahme der Wohnungsbauleitstelle – WBL 7(V) – vom 15.07.2020 wird die Absicht des Bezirks, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neuen Wohnungsbau zu schaffen, begrüßt. Der Entwurf des Bebauungsplans 8-102 ist auf Grund der Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt und berührt dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB. Mit Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung – GL 5.01 – vom 14.07.2020 wurde mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig.

## 5 Haushaltsrechtliche Auswirkungen

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

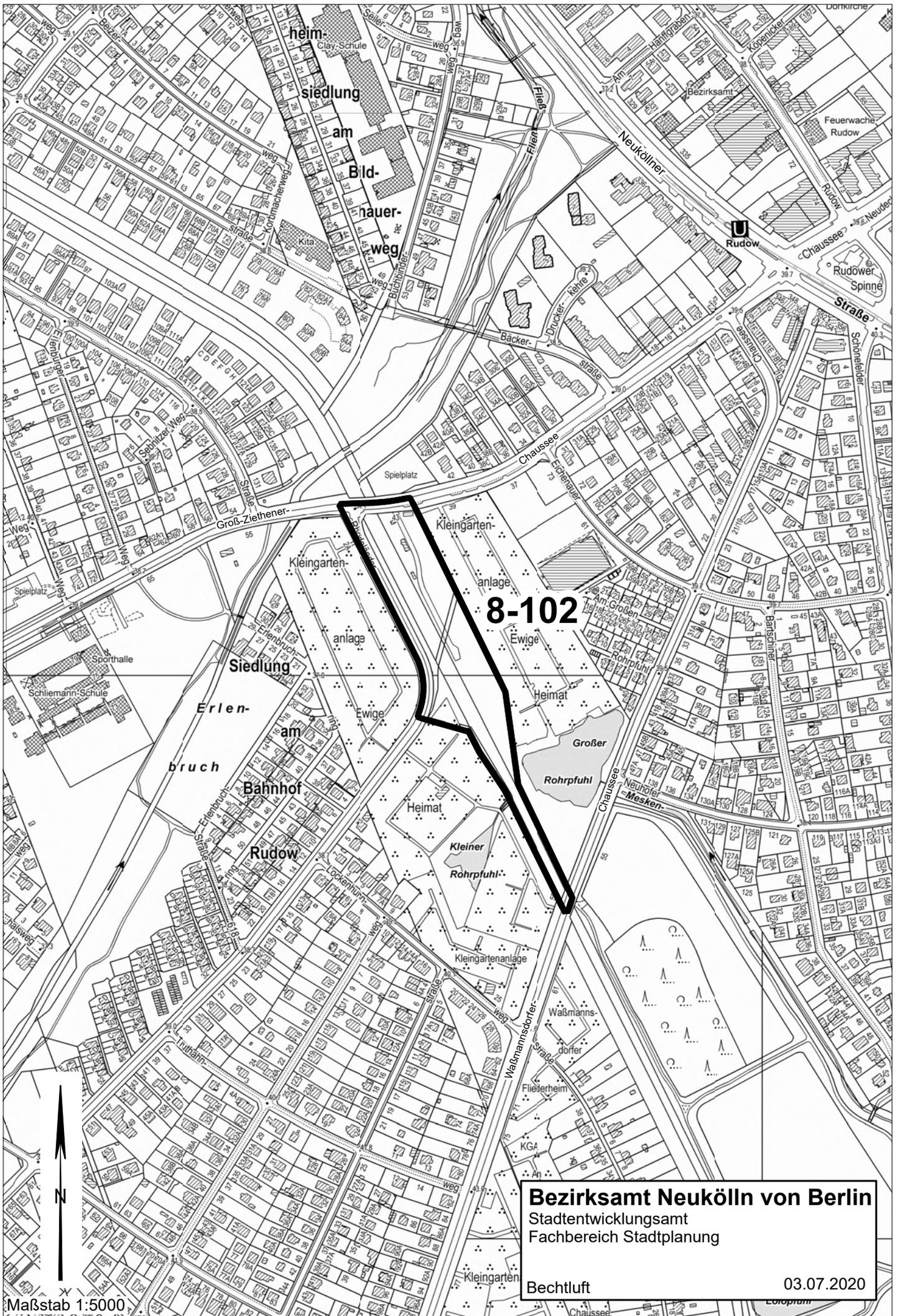
## 6 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728);

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 Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807).

Jochen Biedermann  
Bezirksstadtrat



**8-102**

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft 03.07.2020

Maßstab 1:5000