

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR.: 13/22

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 15.02.2022

1. **Gegenstand der Vorlage:** Bebauungsplan XIV-94
(„Rufacher Weg“)
- Einstellung des Bebauungsplanverfahrens -

2. **Berichtersteller:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann

3. **Beschlussentwurf:**
 - a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an die Beschlüsse vom 17.12.1962 (BA-Vorlage Nr. 923) und 12.06.2007 (BA-Vorlage Nr. 75/07, ABl. S. 1996), das **Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-94 einzustellen.**

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bildet der Planausschnitt im Maßstab 1: 5.000 vom 29.11.2021.
 - b. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Stadtplanung - beauftragt.

4. Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes **XIV-94** für das Gelände zwischen Buckower Damm, Alt-Buckow, Breitunger Weg, Rufacher Weg und Hochspannungsleitung im Ortsteil Buckow I (damalige Bezeichnungen) wurde notwendig zur Aufhebung von förmlich festgestellten Fluchtlinien sowie zur Ausweisung von Art und Maß der baulichen Nutzung des Geländes und von neuen Baugrenzen.

Das im Geltungsbereich liegende Gelände wurde zuvor landwirtschaftlich genutzt und befand sich größtenteils in Privateigentum. Es sollten ca. 950 Wohnungen in 3- bis 4-geschossigen Wohnzeilen nebst dazugehörigen PKW-Stellplätzen sowie Kinderspielplätzen errichtet werden.

Nach dem Baunutzungsplan (ABl. 1961, S. 742) liegt der Geltungsbereich im allgemeinen Wohngebiet (aW) mit der Baustufe II/2 und II/3 und teilweise im Dorfgebiet mit der Baustufe II/2 und II/3.

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen (heute: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) hat mit Schreiben vom 29.10.1962 die erforderliche Zustimmung zur Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-94 erteilt.

Als Art der baulichen Nutzung sollte Allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,4 bzw. 0,6 sowie überwiegend Baukörperausweisungen festgesetzt werden. Die Erschließung sollte durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen - mittels Straßenbegrenzungslinien - planungsrechtlich gesichert werden.

Während der 1960er bis Anfang der 1970er Jahre erfolgte die Realisierung der geplanten Bauvorhaben. Wegen dringender weiterer Bebauungsplanverfahren im Bezirk Neukölln (Stand: März 1971) wurde der Bebauungsplan XIV-94 nicht weiterbetrieben und ruhte seitdem.

Durch den BA-Beschluss Nr. 75/07 vom 12.06.2007 wurde ein Abschnitt des Leonberger Rings dem neu aufgestellten Bebauungsplan 8-27 zugeschlagen und der Geltungsbereich des B-Planes XIV-94 entsprechend reduziert. Die Einbeziehung des Straßenabschnittes in den Bebauungsplan 8-27 wurde notwendig, um die Erschließung des anliegenden Grundstückes Leonberger Ring 64 planungsrechtlich zu sichern.

Im Flächennutzungsplan ist ein Großteil des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5), ein Bereich entlang der Straßen Alt-Buckow / Buckower Damm als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dargestellt.

Eigentumsverhältnisse:

Die Schule an der Windmühle (Buckower Damm 176) und die benachbarte Kita (Nr. 192) befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Dies gilt auch für die im Geltungsbereich befindlichen Straßen.

Die Grundstücke Rufacher Weg 9/33A befinden sich im Eigentum einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Eine Stiftung hat die Grundstücke Rufacher Weg 18/34, 35/39B sowie Leonberger Ring 1/33 im Eigentum.

Die Grundstücke Leonberger Ring 4/30 sind im Eigentum einer Grundstücksgesellschaft.

Alle weiteren Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-94 befinden sich im privaten Eigentum.

Im Rahmen einer allgemeinen Überprüfung des Planerfordernisses von Bebauungsplänen erfolgte auch eine Prüfung des Bebauungsplanentwurfs XIV-94. Im Ergebnis ist ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplan XIV-94 auf Grund der Bestandssituation nicht erkennbar. Die allgemeinen Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben auch bei Einstellung des Bebauungsplanverfahrens gewährleistet. Das Bebauungsplanverfahren XIV-94 ist somit einzustellen. Die Möglichkeit einer späteren Neuaufstellung eines Bebauungsplanes im Falle geänderter Rahmenbedingungen wird hierdurch nicht berührt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) wurden mit dem Schreiben Stapl b4 vom 01.12.2021 durch die Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage über die beabsichtigte Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XIV-94 informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in ihrer Stellungnahme vom 02.12.2021 mit, dass gegenüber der Einstellung des Verfahrens keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte in ihrer Stellungnahme vom 23.12.2021 mit, dass gegen die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens keine Bedenken bestehen. Dringliche Gesamtinteressen Berlins, Belange des Flächennutzungsplans sowie sonstige städtebauliche Planungen werden durch die Einstellung nicht berührt.

Das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt wurde mit Schreiben Stapl b4 vom 01.12.2021 über die beabsichtigte Einstellung des Bebauungsplanentwurfes XIV-94 informiert. Das Straßen- und Grünflächenamt teilte in seinem Schreiben SGA II 12 vom 10.12.2021 mit, dass aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht gegenüber der Einstellung des Verfahrens keine grundsätzlichen Bedenken vorliegen.

5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Keine.

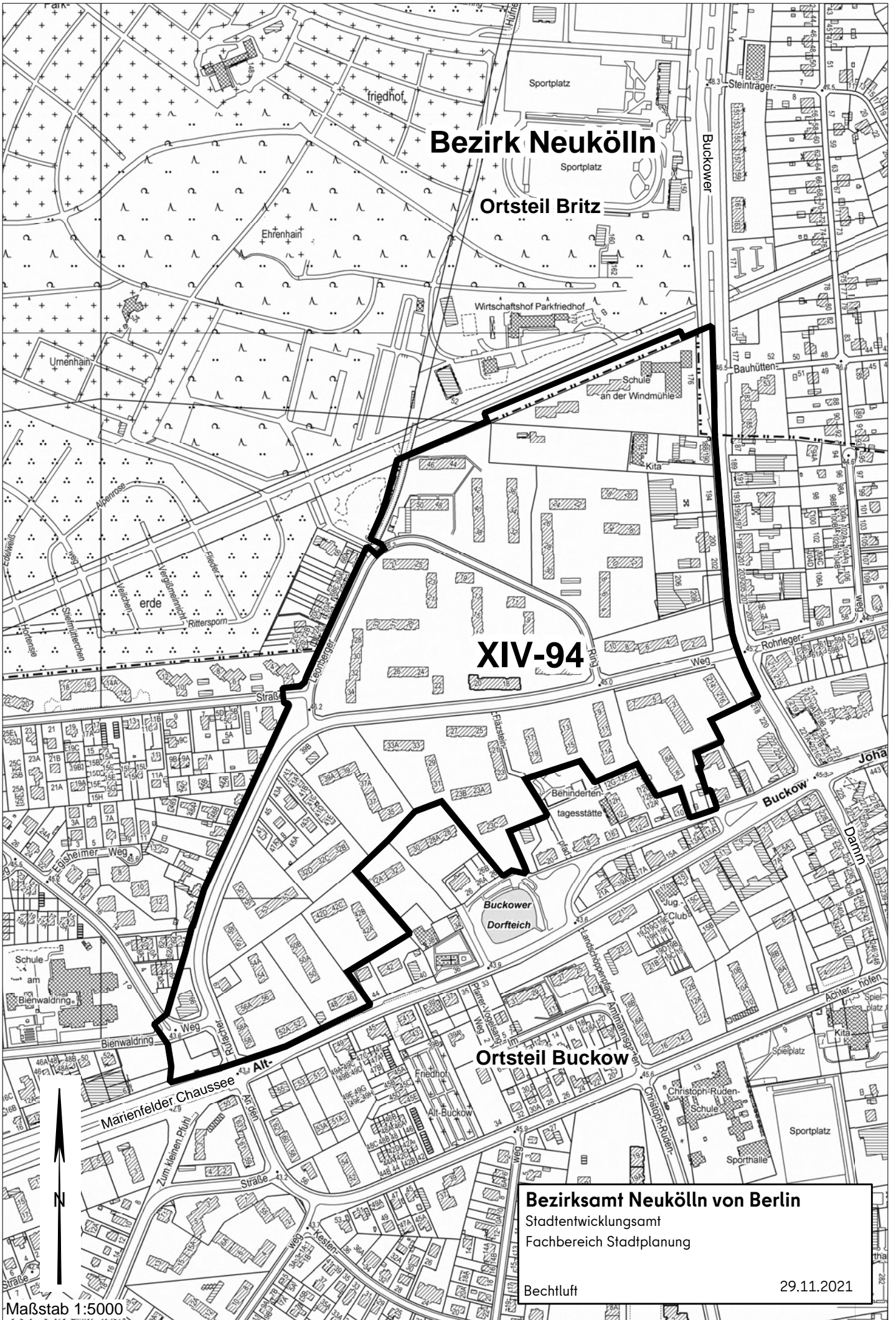
6. Rechtsgrundlagen:

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

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 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 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119).

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat



Bezirk Neukölln

Ortsteil Britz

XIV-94

Ortsteil Buckow

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Bechtluft
29.11.2021

Maßstab 1:5000