

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 99/23N

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 15.08.2023

1. **Gegenstand der Vorlage:** **Bebauungsplan 8-102**  
(„Ehemaliger NME-Bahnhof Rudow“)  
- Geltungsbereichsreduzierung und Titeländerung -  
**Landschaftsplan XIV-L-3a**  
(„Kolonie Ewige Heimat“)  
- Geltungsbereichsreduzierung und Titeländerung -
2. **Berichtersteller:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
3. **Beschlusse Entwurf:**

- a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an den Bezirksamtsbeschluss Nummer 91/21 vom 20.04.2021 den **Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-102** um eine Teilfläche der östlichen Böschung sowie den Gewässerrandstreifen östlich des Meskengrabens **zu reduzieren**.

Der Titel des Bebauungsplanes lautet nunmehr wie folgt: Bebauungsplan 8-102 für die ehemalige Bahnanlage der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn („Ehemaliger NME-Bahnhof-Rudow“) zwischen Groß-Ziethener Chaussee und Waßmannsdorfer Chaussee, eine Teilfläche des Grundstücks Rhodeländerweg 1 und die Grünanlage entlang des Rhodeländerweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-102 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 06.02.2023.

- b. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an die Bezirksamtsbeschlüsse Nummern 59/81 vom 08.09.1981 und 391/90 vom 06.11.1990 den **Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfes XIV-L-3a** um Teilflächen des Bebauungsplans 8-102 (ehemaliger NME-Bahnhof Rudow) sowie das Grundstück Lockenhuhnweg 20/28 / Waßmannsdorfer Chaussee 60/64 **zu reduzieren**.

Der Geltungsbereich des Landschaftsplans XIV-L-3a umfasst nunmehr das Gelände der Kleingartenanlage „Ewige Heimat“, eine Teilfläche der Kleingartenanlage „Waßmannsdorfer Fliederheim“, die Wasserflächen „Großer Rohrpfuhl“, „Kleiner Rohrpfuhl“ einschließlich angrenzender Flächen sowie eine Teilfläche der ehemaligen Bahntrasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow.

Die Planunterlage für den Geltungsbereichsreduzierung des Landschaftsplans XIV-L-3a bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 26.05.2023.

- c. Der Bebauungsplan 8-102 bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
- d. Mit der Durchführung der Beschlüsse wird das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung (Bebauungsplan), beauftragt.

## 4. Begründung

### 4.1 Anlass und Erforderlichkeit der Änderung

#### Reduzierung Geltungsbereich Bebauungsplan 8-102

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-102 soll um Teile der östlichen Böschungsfäche des Meskengrabens sowie einen rund 1,4 Meter breiten Randstreifen oberhalb der Böschungsfäche reduziert werden (Flurstück 36/3 der Flur 428). Das Flurstück befindet sich in privatem Eigentum. Der Meskengraben (Gewässer), die westliche Böschungsfäche sowie Teile der östlichen Böschungsfäche sind im Eigentum des Landes Berlin. Beim Meskengraben handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung gemäß Berliner Wassergesetz. Die Unterhaltung natürlich fließender Gewässer 2. Ordnung obliegt dem Land Berlin oder den zum Zweck der Unterhaltung bestehenden oder neugebildeten Wasser- und Bodenverbänden (§ 41 Absatz 1 Berliner Wassergesetz). Anlagen in und an Gewässern sind von ihrem Eigentümer so zu erhalten, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht erschwert wird (§ 42 Absatz 1 Berliner Wassergesetz). Seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referat V B C, besteht daher kein Interesse am Erwerb des Flurstücks, Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Das Flurstück soll im Weiteren aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, um Regelungen zwischen der zuständigen Behörde und dem privaten Eigentümer nicht zu behindern.

#### Reduzierung Geltungsbereich Landschaftsplan XIV-L-3a

Mit Bezirksamtsbeschluss Nummer 59/81 vom 08.09.1981 wurde die Einleitung von drei Landschaftsplänen für den Bereich Rudow-Süd zwischen der Bezirksgrenze / Stadtgrenze, der Groß-Ziethener Chaussee und dem Neudecker Weg mit den Bezeichnungen XIV-L-1, -2, -3 beschlossen (Amtsblatt für Berlin am 19.03.1982). In den Zeiträumen vom 29.07.1985 bis einschließlich 23.08.1985 sowie 02.09.1985 bis einschließlich 24.09.1985 erfolgte, zunächst in den Räumen einer Schule und im Anschluss im Rathaus Neukölln, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nummer 391/90 vom 06.11.1990 wurde die Neuaufteilung der Flächen und die Ausgliederung von sieben im Geltungsbereich reduzierten Teil-Landschaftsplänen beschlossen. Der Landschaftsplan XIV-L-3 wurde um die Flächen der drei Teil-Landschaftsplane XIV-L-3a, -3b, -3c reduziert.

Der Geltungsbereich des Landschaftsplans XIV-L-3a umfasst den Bereich der Kolonie „Ewige Heimat“, den westlichen Teil der Kolonie Waßmannsdorfer Fliederheim, die Fläche des ehemaligen Bahnhofs Rudow mit dem südlich angrenzenden Abschnitt der ehemaligen Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn sowie das Naturdenkmal Großer und Kleiner Rohrpfuhl.

Der Landschaftsplan XIV-L-3a sollte im Wesentlichen die Beseitigung der Gewerbenutzung und die Neuanlage einer öffentlichen Grün- und Erholungsfläche als Teil einer übergeordneten Grünverbindung im Bereich der ehemaligen Bahnflächen sicherstellen. Die beiden Rohrpfuhle sollten als Naturdenkmal erhalten und der historische Zustand durch Abtragung des Damms wiederhergestellt, der Meskengraben renaturiert und aktiviert werden. Die Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ sollte an die gesetzlichen Grundlagen im Hinblick auf Parzellen- und Laubengröße angepasst werden. Naturnahe Vegetationsbestände sollten als Rückzugsorte für Pflanzen und Tiere erhalten und entwickelt sowie die klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion gesichert werden.

Die durch das Natur- und Grünflächenamt in den 1980er Jahren angemeldete Maßnahme für die Investitionsplanung – Neubau eines Grünstreifens zwischen dem ehemaligen Bahnhof Rudow südwärts bis an den Stadtrand – wurde 1990 durch die Senatsverwaltung für Finanzen gestrichen. Die Einwendungen des Bezirks hatten keinen Erfolg. Mit einer Wiederaufnahme der Maßnahme wurde nicht gerechnet. So wurde eingeschätzt, dass, solange die Baumaßnahme nicht verbindlich in die Investitionsplanung aufgenommen ist, keine Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen zur Aufnahme von Grundstücksverhandlungen mit der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn-Gesellschaft zu erhalten ist. Der Landschaftsplan XIV-L-3a wurde in der Folge nicht weiterbearbeitet.

Im Jahr 2020 wurden die Bahnflächen zwischen Groß-Ziethener-Chaussee und Waßmannsdorfer Chaussee durch die Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn-Gesellschaft an eine private Projektentwicklungsgesellschaft verkauft, welche eine Umstrukturierung der Flächen und die Errichtung von Wohnungsneubau anstrebt. Der Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan 8-102 mit der wesentlichen Zielsetzung – Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum –, wurde am 20.04.2021 gefasst. Die Flächen wurden mit Bescheid vom 14.10.2021 gemäß § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt.

Die Umsetzung einer öffentlichen Parkanlage auf ehemaligen Bahnflächen wird bezirklicherseits nicht weiterverfolgt und ist damit langfristig ausgeschlossen. Um dennoch das Ziel – Einbindung der Flächen in eine übergeordnete Grünverbindung – sicherzustellen, ist durch die Vorhabenträgerin ein Freiraumkonzept für die Flächen im Geltungsbereich zu

erarbeiten, welches einerseits eine Biotopverbindung, die Erhaltung und Entwicklung naturnaher Vegetationsbestände, die Sicherung der Kaltluftleitbahn und die öffentliche Durchwegung für Zufußgehende und Radfahrende sicherstellt. Dabei sollen die unterschiedlichen Funktionen (Biotopverbindung und Wegeverbindung) auf getrennten Flächen verortet werden. Das Thema Durchlüftung / Klima soll bereits auf Ebene des Freiraumkonzeptes, im Vorgriff auf den Umweltbericht im Bebauungsplan, mitgedacht werden. Nach Vorlage und Abstimmung des Konzeptes sind die Möglichkeiten der planungsrechtlichen Sicherung des Freiraumkonzeptes im Bebauungsplan und / oder im städtebaulichen Vertrag zu prüfen. Im Begründungstext zum Bebauungsplan ist entsprechend auf den Umgang mit den bisherigen Zielsetzungen einzugehen.

Weiter soll der Landschaftsplan XIV-L-3a um das Grundstück Lockenhuhnweg 20/28 / Waßmannsdorfer Chaussee 60/64 westlich des Kreuzungsbereiches reduziert werden. Das Grundstück, welches ursprünglich Teil der Kleingartenfläche sein sollte, wurde zwischenzeitlich auf Grundlage des Baunutzungsplans bebaut. Der Baunutzungsplan setzt hier allgemeines Wohngebiet fest.

Die Reduzierung des Geltungsbereichs des Landschaftsplanentwurfes XIV-L-3a um Teillächen des Geltungsbereichs 8-102 und das Grundstück Lockenhuhnweg 20/28 / Waßmannsdorfer Chaussee 60/64 ist erforderlich, da die Festsetzungen eines Landschaftsplans nicht denen eines Bebauungsplans widersprechen dürfen (§ 9 Absatz 2 Naturschutzgesetz Berlin). Die geplanten Festsetzungen - öffentliche Parkanlage (Geltungsbereich Bebauungsplan 8-102) und Fläche für Kleingärten (Grundstück Lockenhuhnweg 20/28 / Waßmannsdorfer Chaussee 60/64) lassen sich für diese Flächen nicht mehr, wie ursprünglich geplant, umsetzen.

Eine vollständige Einstellung des Landschaftsplans XIV-L-3a ist nicht beabsichtigt, da die Planungsziele - Entwicklung und Schutz des Meskengraben sowie des Großen und Kleinen Rohrpfuhls - nach wie vor als Planungsziele weiterzuerfolgen sind. Die Kleingartenanlagen „Ewige Heimat“ und „Waßmannsdorfer Fliederheim“ sollen ebenfalls im Landschaftsplan gesichert werden. Über eine Anpassung der Planungsziele im Bereich der Kleingärten ist im Landschaftsplanverfahren zu entscheiden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-102 (Groß-Ziethener-Chaussee, Waßmannsdorfer Chaussee, jeweils teilweise) liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplans XIV-L-3. Der Landschaftsplan XIV-L-3 umfasst die Verkehrsflächen bis einschließlich des Kreuzungsbereichs Groß-Ziethener Allee / Waßmannsdorfer Chaussee. Hieraus resultiert kein Widerspruch, da der Bebauungsplan 8-102 keine Festsetzungen zur Einteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen trifft. Weitere

Regelungen, zum Beispiel zu Baumpflanzungen et cetera, bleiben damit dem Landschaftsplan beziehungsweise der Fachplanung vorbehalten.

Im Rahmen der Mitteilung der Änderung der Planungsabsicht erfolgte durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referat III B, der Hinweis, dass bedingt durch die ursprünglich vorgesehene vollständige Teilung zwei voneinander unabhängige Geltungsbereiche entstehen, für die jeweils ein separater Landschaftsplan in einem separaten Verfahren aufzustellen ist. Es wurde empfohlen, den Bereich der Wegeverbindung in den Geltungsbereich zu integrieren, so dass weiterhin ein zusammenhängender Geltungsbereich verbleibt. Dieser Anregung wurde gefolgt. Der Geltungsbereich des Landschaftsplans wurde nach dem Mitteilungsverfahren angepasst. Eine erneute Mitteilung der Planungsabsicht ist nicht erforderlich, die zuständigen Ämter und Behörden werden durch Übersendung des Bezirksamtsbeschlusses über die Änderung unterrichtet. Ein Widerspruch zu den beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan 8-102 ist nicht zu befürchten, da die ehemalige Bahntrasse in diesem Abschnitt als Grünfläche festgesetzt werden soll.

## 4.2 Verfahren

Über die beabsichtigten Änderungen wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I C, die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referat III B, sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5, gemäß § 5 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch durch Übersendung des Entwurfs der Bezirksamtsvorlage informiert.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I C, wird mit Schreiben vom 15.05.2023 mitgeteilt, dass gegen die Absicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-102 zu reduzieren, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Der Bebauungsplanentwurf 8-102 berührt gemäß Hinweisen der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Referat IV B, und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle, weiterhin dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 (überbezirkliche Verkehrsplanungen) und Nummer 5 (Wohnungsbauvorhaben) Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch. Das Bebauungsplanverfahren ist daher nach § 6 Absatz 2 in Verbindung mit § 7 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch fortzuführen.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I B, wird darauf hingewiesen, dass die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan derzeit nicht

gegeben ist. Mit der zurzeit im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanänderung „Ehemaliger NME-Bahnhof Rudow“ (04/22) soll für die Flächen im Geltungsbereich Wohnbaufläche W2 dargestellt werden. Die bislang geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 8-102 entsprechen diesem Planungsziel und wären damit aus dem dann geänderten Flächennutzungsplan entwickelbar. Die Festsetzung des Bebauungsplans kann erst nach Abschluss der Flächennutzungsplanänderung beziehungsweise nach Erklärung der Planreife erfolgen. Städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder sonstigen städtebaulichen Planungen beschlossen nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch oder beschlossenen Entwicklungsplanungen gemäß § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch wird entsprochen (Stadtentwicklungsplan Wohnen).

Bedenken aus kleingartenrechtlicher Sicht gegen die Reduzierung des Bebauungsplanes bestehen ebenfalls nicht (Referat III C, Schreiben vom 19.04.2023).

Durch das Landesdenkmalamt wird auf bodendenkmalpflegerische Belange hingewiesen, wonach sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets archäologische Fundstätten befinden.

Durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Referat III B, wird der Reduzierung der Geltungsbereiche des Bebauungsplans 8-102 und des Landschaftsplans XIV-L-3a zugestimmt. Es erfolgen Hinweise zum Bebauungsplanentwurf, die im Verfahren zu berücksichtigen sind, sowie ein Verweis auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung. Bezogen auf den Landschaftsplan wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch die vollständige Teilung zwei voneinander unabhängige Geltungsbereiche entstehen. Für jeden Teil ist ein separater Landschaftsplan in einem separaten Verfahren aufzustellen. Es wird empfohlen, den Bereich der Wegeverbindung in den Geltungsbereich zu integrieren, so dass weiterhin ein zusammenhängender Geltungsbereich verbleibt.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I B, wird mit Schreiben vom 02.05.2023 mitgeteilt, dass die Reduzierung des Landschaftsplans dringende Gesamtinteressen Berlins nicht berührt, die Entwickelbarkeit des Landschaftsplans aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist und städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen nicht berührt werden.

Durch die Gemeinsame Landesplanung wird mit Schreiben vom 09.05.2023 bestätigt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

## 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 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I, Nummer 6)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I, Nummer 6)

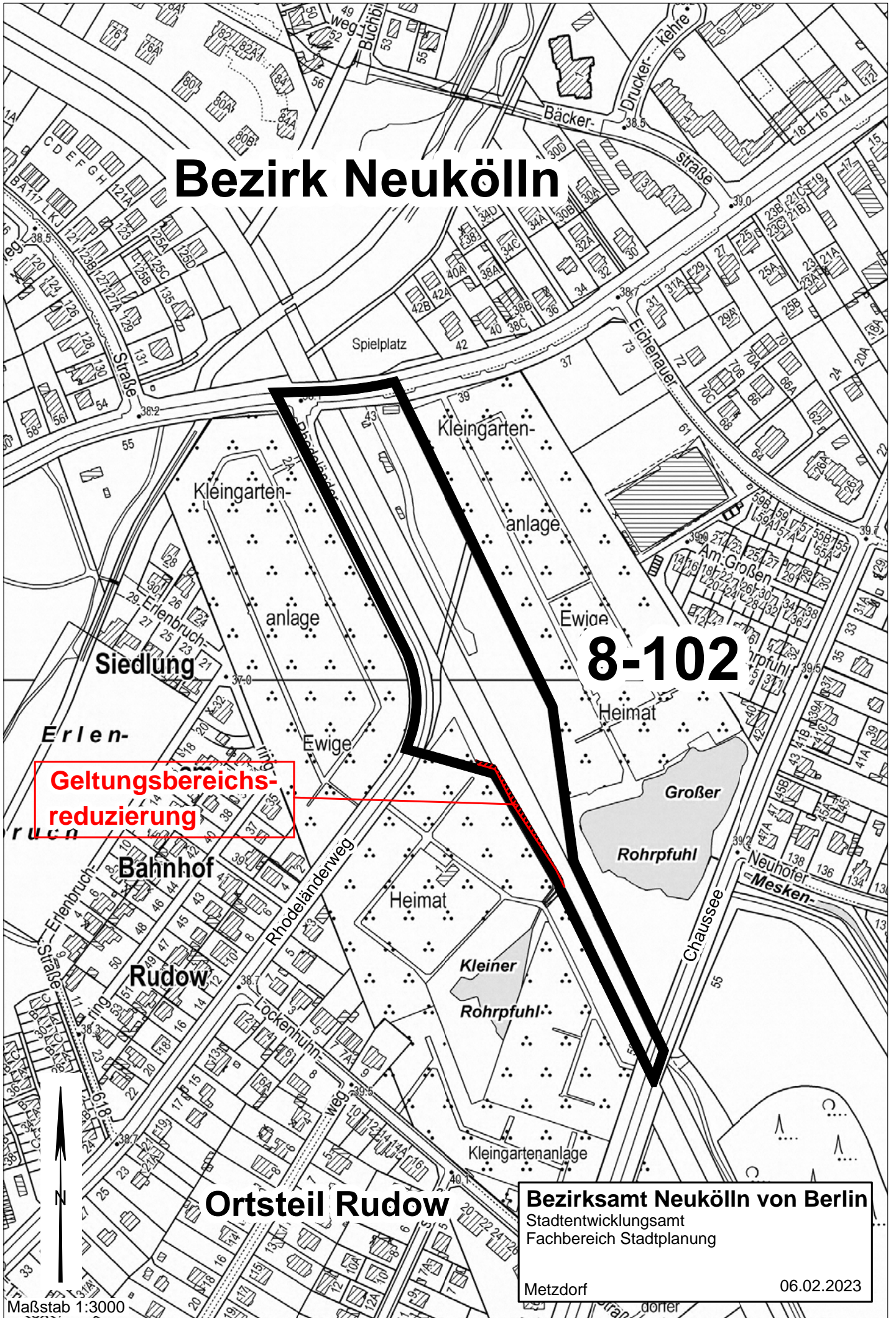
**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 07.11.1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2022 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 578)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz** – NatSchG Bln) vom 29.05.2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 140), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.09.2021 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 1166)

Jochen Biedermann  
Bezirksstadtrat



# Bezirk Neukölln



**8-102**

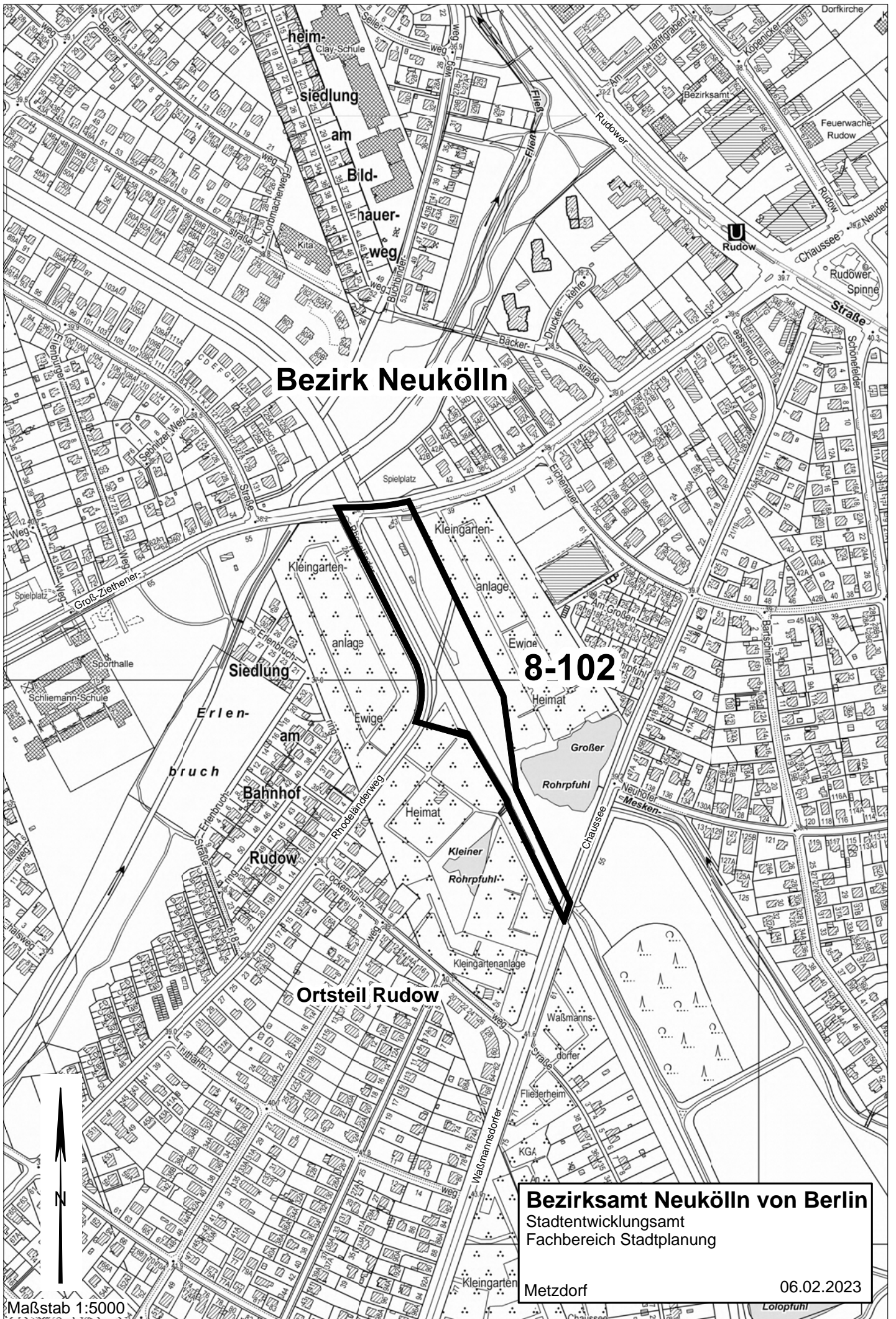
**Geltungsbereichsreduzierung**

**Ortsteil Rudow**

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Metzdorf

06.02.2023



**Bezirk Neukölln**

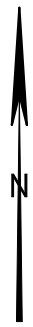
**8-102**

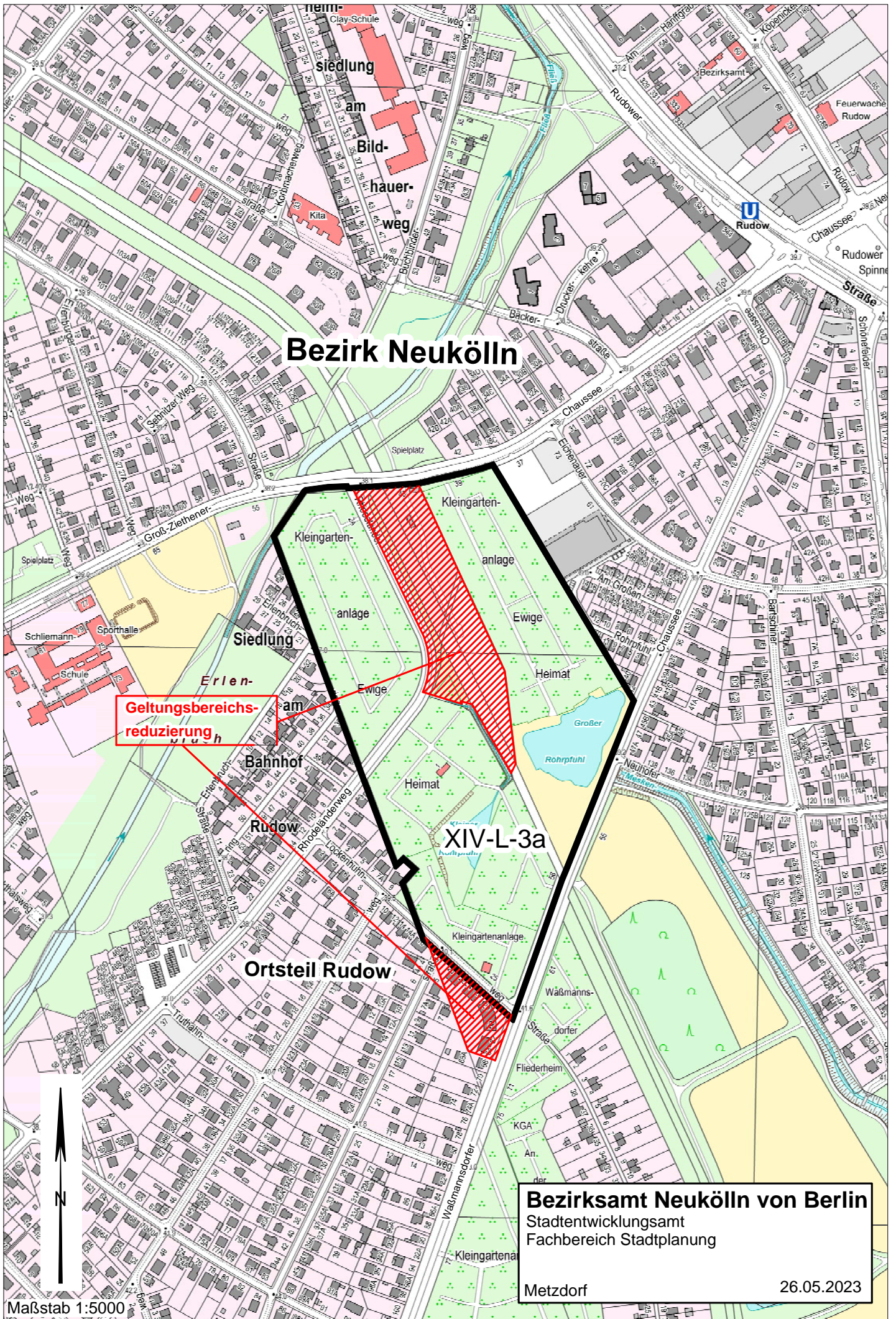
**Ortsteil Rudow**

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Metzdorf 06.02.2023

Maßstab 1:5000





# Bezirk Neukölln

Geltungsbereichsreduzierung

XIV-L-3a

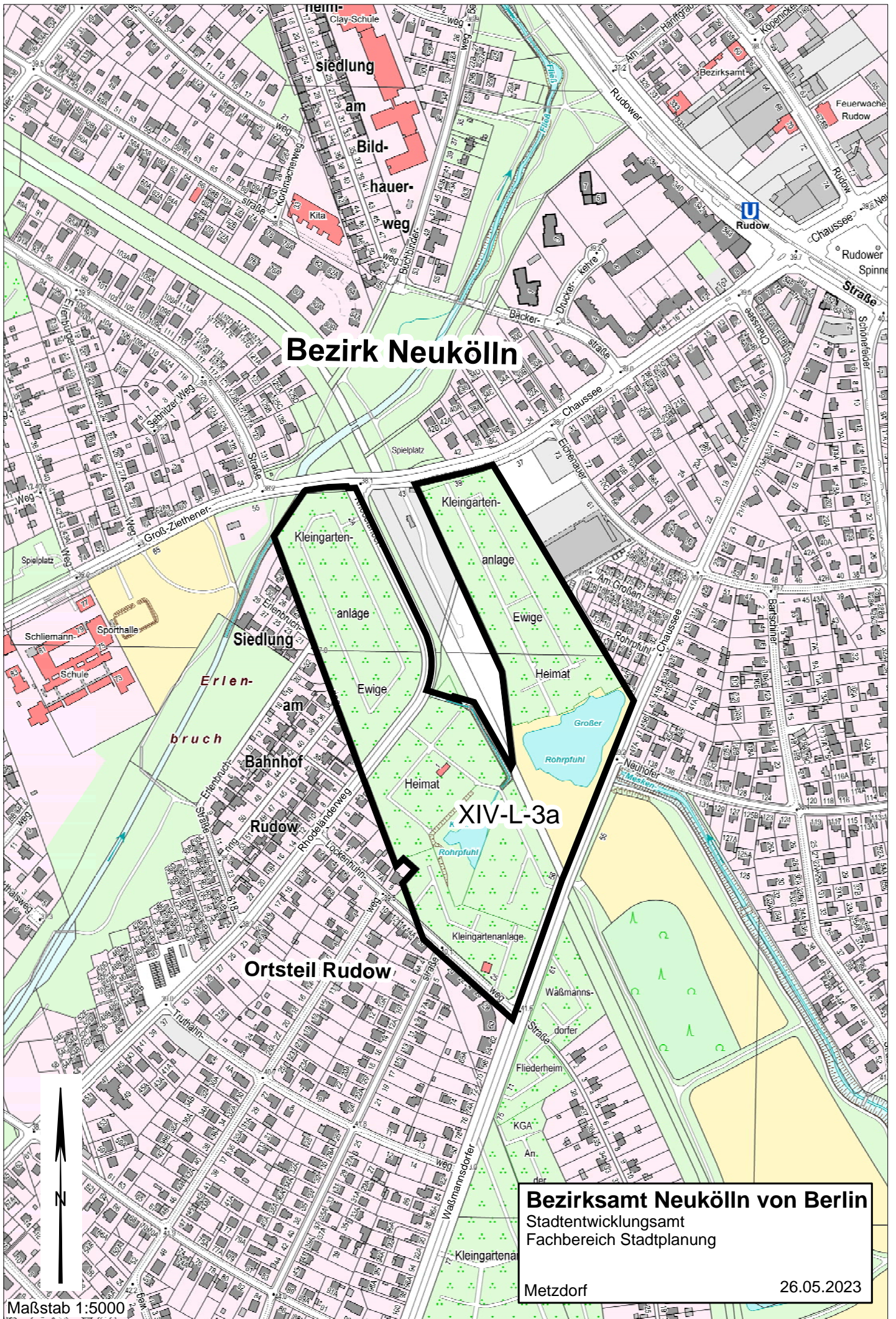
Ortsteil Rudow

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Metzdorf

26.05.2023

Maßstab 1:5000



# Bezirk Neukölln

## Ortsteil Rudow

XIV-L-3a

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Metzdorf

26.05.2023

Maßstab 1:5000