

Entwicklung der Planungsüberlegung

Veräußerungsabsichten von einzelnen Grundstücksflächen innerhalb des aufgestellten Bebauungsplanes XXI-23 "IPH" durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) gaben Anlass zu prüfen, inwieweit unter Berücksichtigung des umfangreichen Denkmalschutzes sowie des bestehenden Gewerbes und schützenswerter Grünstrukturen eine ergänzende Bebauung auf diesem Areal möglich ist. Im Frühjahr 2018 erfolgte daraufhin der Eigentümerwechsel der betreffenden Grundstücksteile.

Laut der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist in den letzten Jahren die Nachfrage nach produktionsbedingten Bereichen und Büroflächen deutlich gestiegen. Parallel dazu hat sich der Büroleerstand in Berlin signifikant verringert, und es gibt in einigen Teilbereichen der Stadt kaum noch bestehende Angebote. Aus diesem Grund und um den Ansprüchen der wachsenden Berliner Wirtschaft gerecht zu werden sowie Flächen für das Produktionsgewerbe sicherzustellen, ist es erforderlich, mit dem Bebauungsplan XXI-23 bestehende Flächen einer Nutzung zuzuführen und ergänzende Potentiale herauszuarbeiten.

Die Planungsziele bedürfen daher einer Anpassung an die aktuellen Gegebenheiten. Diese haben sich in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse sowie den Denkmalschutz in den letzten Jahren stark verändert. Das Plangebiet verfügt über ein erhebliches Baulandpotential innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes mit einer qualitativ hochwertigen Lage innerhalb Berlins. Um die Potentiale für zusätzliche Arbeitsplätze sowie eine wirtschaftliche Fortentwicklung des Bezirks sowie des Standortes Berlin zu nutzen, soll der Bebauungsplan XXI-23 "IPH" aufgestellt werden.

Das durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beauftragte städtebaulich freiräumliche Entwicklungskonzept dient dem Bebauungsplan XXI-23 "IPH" als Grundlage und Leitbild für die zukünftigen städtebaulichen Strukturen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der bestehenden Gewerbestrukturen.