

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 118/21

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 27.04.2021

- 1. Gegenstand der Vorlage:** Bebauungsplan XIV-117c
(„Lipschitzallee / Fritz-Erler-Allee“)
- Einstellung des Bebauungsplanverfahrens -

- 2. Berichtersteller:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann

- 3. Beschlussentwurf:**
 - a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an den Bezirksamtsbeschluss vom 5.6.2007 (BA-Vorlage Nr. 50/07, ABl. S. 2571), das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes **XIV-117c** für das Gelände zwischen Lipschitzallee, Fritz-Erler-Allee, Wildmeisterdamm, westlicher Grenze des Rudower Wäldchens und dem Grünzug über der U-Bahnlinie 7 bis zur Lipschitzallee sowie einen Abschnitt der Fritz-Erler-Allee im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt einzustellen.

Die Planunterlage bildet der Planausschnitt im Maßstab 1:5.000 vom 31.5.2006.
 - b. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung – beauftragt.

4. Begründung:

Anlass für die Planaufstellung des Bebauungsplanentwurfs **XIV-117c** im Jahr 2007 war die beabsichtigte Realisierung eines Lebensmitteldiscounters in der Lipschitzallee. Zu diesem Zweck wurde der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf **XIV-117** geteilt (BA-Beschluss vom 5.6.2007, Vorl. Nr. 50/07, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin auf Seite 2571) und der Bebauungsplan **XIV-117a**, in dessen Geltungsbereich sich der betreffende Einzelhandelsbetrieb befindet, mit Priorität zur Festsetzung gebracht. Die Bebauungsplanverfahren **XIV-117b** (westlich der Lipschitzallee) und **XIV-117c** (östlich der Lipschitzallee) wurden seitdem nicht weiterbetrieben; ein unmittelbares Erfordernis, diese mit Priorität weiter zu verfolgen, lag nicht vor.

Auf Grund konkreter Nachnutzungs- und Verdichtungsmöglichkeiten für das Grundstück des denkmalgeschützten Gropiushauses wurde ein Planerfordernis für den Bebauungsplanentwurf XIV-117c erneut geprüft.

Nach geltendem Planungsrecht liegt das Plangebiet in der Baulandreserve bzw. im Nichtbaugebiet des Baunutzungsplans. Da diese Ausweisungen als nicht übergeleitet gelten, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf sah für das Plangebiet eine bauliche Entwicklung vor, die der jetzigen Bestandssituation einer halbkreisförmigen Wohnhochhausbebauung (17 Vollgeschosse) auf dem Grundstück Lipschitzallee 41/49, Fritz-Erler-Allee 110/116, einer 9-geschossigen Wohnsiedlung mit Parkhaus auf dem Grundstück Lipschitzallee 53/65, Ulrich-von-Hassel-Weg 1/9 sowie einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück Ulrich-von-Hassel-Weg 4 weitgehend entspricht.

Für das Grundstück des denkmalgeschützten Gropiushauses im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-117c bestehen konkrete Nachverdichtungsüberlegungen, die aus denkmalrechtlicher und städtebaulicher Sicht vorabgestimmt sind und geeignet erscheinen, hierdurch den Denkmalbestand auf Dauer wirtschaftlich zu erhalten und dessen denkmalgerechte Weiterentwicklung durch Qualifizierung von Gebäudesubstanz und Freiflächen zu sichern. Auf Grund der Denkmaleigenschaft von Gebäude und Gartenanlage besteht hierbei ein hinreichendes Instrumentarium, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Durch den Ankauf durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft wird hierbei zugleich hinreichend sichergestellt, dass einem dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum angemessen Rechnung getragen wird.

Für das in Privateigentum befindliche Grundstück Lipschitzallee 53/65, Ulrich-von-Hassel-Weg 1/9 ist auf Grund der Bestandssituation kein planerisches Erfordernis erkennbar. Die Planersatzbestimmung des § 34 BauGB wird als hinreichendes Instrumentarium betrachtet, um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen.

Darüber hinaus besteht durch die Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs für das Gebiet „Gropiusstadt“ im Bezirk Neukölln von Berlin vom 3. November 2020 (Soziale Erhaltungsverordnung Gropiusstadt, ABl. S. 866) im Falle baulicher Änderungen ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt.

Im Ergebnis ist ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB nicht erkennbar. Das Bebauungsplanverfahren XIV-117c ist somit einzustellen. Die Möglichkeit einer späteren Neuaufstellung eines Bebauungsplanes im Falle geänderter Rahmenbedingungen wird hierdurch nicht berührt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C – sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – GL 5 – wurden mit Schreiben – Stapl b – vom 15.02.2021 durch Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage über die beabsichtigte Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XIV-117c informiert. Diesbezügliche Bedenken wurden nicht geäußert.

5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Keine.

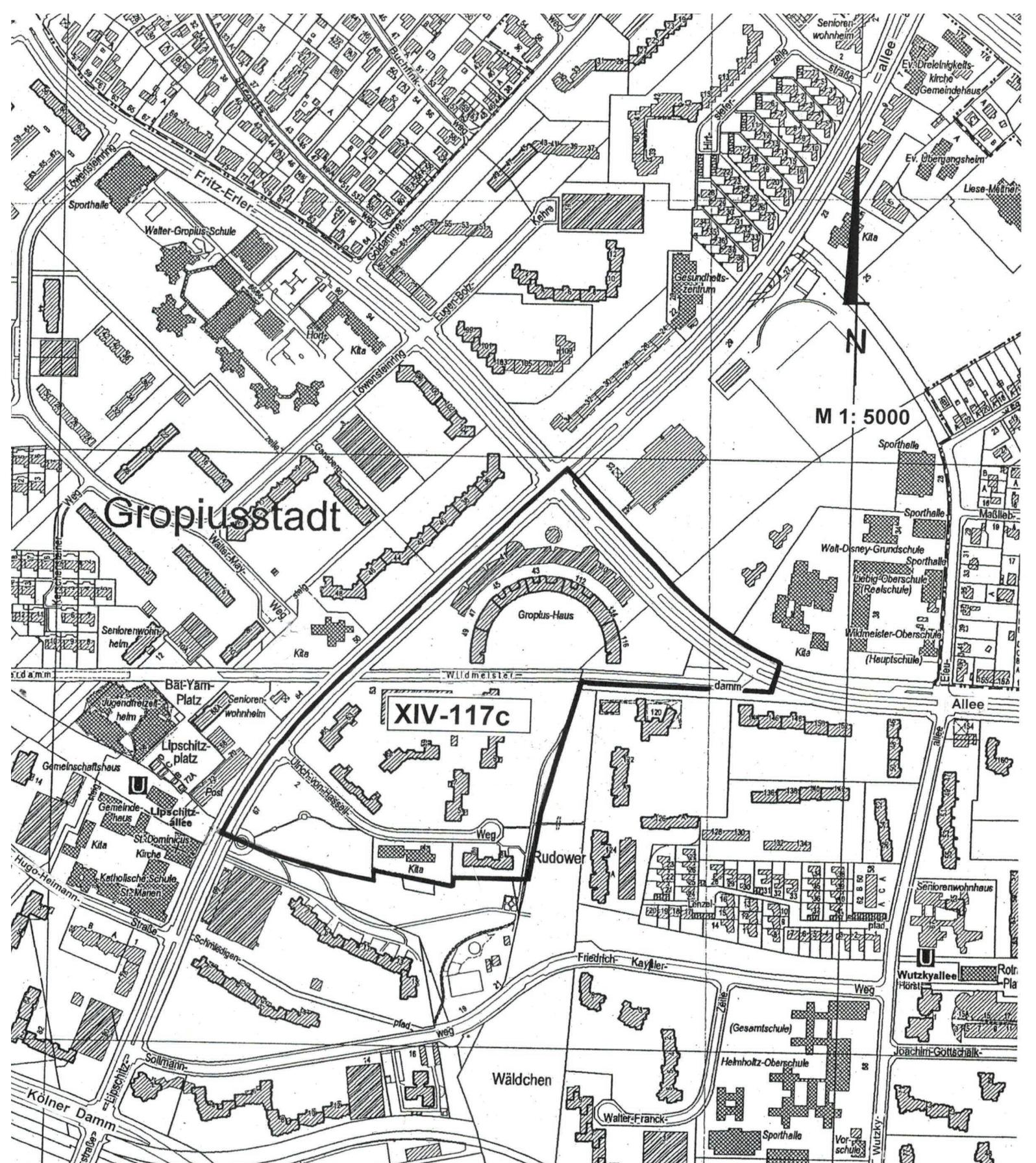
6. Rechtsgrundlagen:

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S.807);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Biedermann
Bezirksstadtrat



Gropiusstadt

XIV-117c

M 1: 5000

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung

See

31.05.2006

Gies