

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 16/21 N

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 16. November 2021

1. **Gegenstand der Vorlage:** Bebauungsplan XIV-112b  
(„Anna-Nemitz-Weg“)  
- Einstellung des Bebauungsplanverfahrens –
  
2. **Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
  
3. **Beschlussentwurf:**
  - a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss der Beschlüsse vom 02.03.1964 (vorlage Nr. 15/64), vom 26.08.1968 (Vorlage Nr. 123/68, 01.04.1972 (Vorlage Nr. 8/72) und 27.09.2005 (Vorlage Nr. 188/05), das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes **XIV-112b** für die Grundstücke Johannisthaler Chaussee 335, 353/365, Kirschnerweg 2, 4-42, Wermuthweg 1-28, 30, 32-34, 36/38 und Kölner Damm 40/62, 72/74 und 86/92 und Teilabschnitte der Johannisthaler Chaussee, des Wermuthweges, des Kirschnerweges, des Kölner Damms und des Wildmeisterdamms sowie Teilflächen entlang des Grünzuges der U-Bahnlinie U7 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt einzustellen.  
  
Die Planunterlage bildet der Planausschnitt im Maßstab 1:5.000 vom 03.09.2021
  - b. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung – beauftragt.

#### 4. Begründung:

##### 4.1 Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung

Das Bebauungsplanverfahren **XIV-112** wurde am 03.02.1964 mit Beschluss Nr. 15/64 des Bezirksamts für den Bereich zwischen Johannisthaler Chaussee, geplanter U-Bahntrasse, Wildmeisterdamm und Kölner Damm eingeleitet. Planungsziel war die Schaffung von Baurecht für 3- bis 14-geschossige Wohngebäude (rund 1.500 Wohneinheiten im soziale Wohnungsbau) und den erforderlichen sozialen Nebeneinrichtungen (Kita, Seniorenwohnheim) auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs für eine Teilfläche der Großsiedlung Britz-Buckow-Rudow (BBR), der heutigen Gropiusstadt.

Um eine zügige Umsetzung, der zur baulichen Entwicklung zwingend erforderlichen Erschließungsstraßen (Ausbau der Johannisthaler Chaussee und Herstellung des Kölner Damms sowie des Wermuthweges) zu gewährleisten, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes **XIV-112a** im Jahr 1966 aus dem Bebauungsplan XIV-112 herausgeteilt. Der Bebauungsplan XIV-112a wurde am 07.07.1967 festgesetzt.

Am 26.08.1968 wurde mit Bezirksamtsbeschluss (Nr. 123/68) ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan **XIV-112b** gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-112b umfasste im Wesentlichen die Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-112, jedoch ohne die mittels des Bebauungsplanes XVI-112a festgesetzten Verkehrsflächen Kölner Damm, Johannisthaler Chaussee und den Abschnitt des Wermuthwegs zwischen Johannisberger Chaussee und Wildmeisterdamm sowie ohne die Grundstücke der ehemaligen Gärtnerei (Johannisthaler Chaussee 365/375 und Wildmeisterdamm 232/240). Der südlich des Wildmeisterdamms in Ost-West-Richtung verlaufende Abschnitt des Wermuthweges wurde dagegen in den Geltungsbereich des XIV-112b einbezogen mit der Planungsabsicht, den Straßenverlauf direkt an den Wildmeisterdamm heranzuführen. Zudem wurden bisher nicht im Geltungsbereich XIV-112 liegende Flächen südlich des Wildmeisterdamms und östlich des Kölner Damms sowie westlich des Paul-Rusch-Stadion in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-112b neu einbezogen. In dieser Erweiterungsfläche wurde ein Poststandort (Ortsvermittlungsstelle) sowie Flächen für den Wohnungsbau (WA mit III bis IV-Vollgeschossen) ausgewiesen.

Eine zweite Erweiterung des Geltungsbereiches erfolgte am 04.01.1972 durch den Beschluss Nr. 08/72 des Bezirksamtes. Die Erweiterung umfasste die Flächen einer ehemaligen Gärtnerei, die heutigen Grundstücke Johannisthaler Chaussee 365 (Edeka-Standort) und Kölner Damm 74 (Netto-Standort) sowie die heute zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke Kölner Damm 72, 84/92.

Mit Ausnahme der Flächen der ehemaligen Gärtnerei hat der Baunutzungsplan (BNP) von 1960 die Flächen im Planungsbereich als Baulandreserve ausgewiesen. Im BNP wurde die Fläche der ehemaligen Gärtnerei als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/3 festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVI-112b sollten die förmlich festgelegten Straßen- und Baufluchtlinien aufgehoben und entsprechend den Erfordernissen des Baukonzeptes BBR Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sowie Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Eine Gebietsreduzierung des Bebauungsplanes XIV-112b im Mündungsbereiches des Kirschnerwegs in die Johannisberger Chaussee erfolgte mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 8-21 („Erweiterung Gropiuspassagen“) am 27.09.2005 durch das Bezirksamt (Vorlage Nr. 188/05). Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden erhebliche Bedenken, insbesondere von den hiervon betroffenen Anwohnern und Anliegern, gegen die vorliegende Planung

vorgebracht. Da die ursprünglichen Planungen zur Erweiterung der Gropiuspassagen nicht weiterverfolgt wurden, hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin am 25.03.2014 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-21 eingestellt.

#### **4.2 Anlass und Erforderlichkeit der Einstellung**

Auf Basis des Bebauungsplanentwurfes XIV-112b wurde die geplante Kita, die Senioreneinrichtung und die Wohnbebauung mit ca. 1500 Wohneinheiten nördlich des Wildmeisterdamms bis auf geringfügige Abweichungen - insbesondere bezüglich der Geschossigkeit, ab dem Jahr 1967 realisiert. Die innere Erschließung dieses Planungsbereiches erfolgt über den Kirschnerweg und den Anna-Nemitz-Weg. Die Ortsvermittlungsstelle der Post und die Wohnbebauung mit rund 200 Wohneinheiten südlich des Wildmeisterdamms wurde ab dem Jahr 1970 realisiert. Der Stellplatzbedarf wurde überwiegend in Parkhäusern untergebracht. Nach geltendem Planungsrecht liegt der überwiegende Teil des Plangebiets mit Ausnahme der ehemaligen Gärtnerflächen in der Baulandreserve des Baunutzungsplans. Da diese Ausweisung als nicht übergeleitet gilt, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung wird für diese Grundstücke die Planersatzbestimmung des § 34 BauGB als ausreichend betrachtet. Der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf sah für das Plangebiet eine bauliche Entwicklung vor, die der jetzigen Bestandssituation weitgehend entspricht. Eine bauliche Weiterentwicklung, z. B. im Falle einer städtebaulichen Neuordnung und Überplanung der Parkhausstandorte, ist planungsrechtlich auch auf der Grundlage von § 34 BauGB möglich.

Im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung, nördlich des Wildmeisterdamms, wurden auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei (heutige Grundstücke Johannisthaler Chaussee 365, Kölner Damm 72/74 und 84/92) zwei Einzelhandelsbetriebe, ein Einfamilienhaus sowie eine Wohnbebauung mit 30 Wohneinheiten errichtet. Im Baunutzungsplan (BNP) sind diese Grundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/3 festgesetzt. Nach der BauO von 1958 sind neben Wohngebäude auch Ladengeschäfte sofern sie keine Nachteile und Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen, zulässig. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016 für den Bezirk Neukölln werden den beiden Lebensmittelläden eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete durch die Einstufung als Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage bescheinigt.

Auf Grund der Bestandssituation für die ehemaligen Gärtnerflächen ist hier ebenfalls kein weitergehendes Planerfordernis erkennbar. Grundsätzlich sind für diese Grundstücke plankonforme Entwicklungen möglich, mögliche Veränderungen sind auf Grund der bestehenden Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse zunächst nicht zu erwarten. Es wird daher kein unmittelbares Erfordernis mehr gesehen, das Bebauungsplanverfahren XIV-112b weiterzuführen; der baurechtliche Bestandsschutz wird durch die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens nicht berührt. Analog der gegenwärtigen Situation sind zukünftige Bauvorhaben auf der Grundlage des Baunutzungsplans zu beurteilen.

Sofern zukünftig eine über die derzeitige planungsrechtlich zulässige Situation hinausgehende städtebauliche Entwicklung weiterverfolgt wird (z. B. im Falle einer Neuordnung und städtebauliche Einbindung der Einzelhandelsstandorte), ist im Einzelfall über die Möglichkeit einer Befreiungsentscheidung oder der Neuaufstellung eines – vorhabenbezogenen – Bebauungsplanes neu zu entscheiden.

Bei den südlich des Wildmeisterdamms errichteten Gebäuden liegt eine Überschreitung der förmlich festgesetzten Straßenbegrenzungslinien des Bebauungsplanes XIV-112a vor. Die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien weichen hierbei

wesentlich vom tatsächlichen Straßenverlauf des Wermuthweges ab. Die plankonforme Realisierung und Verlagerung des Wermuthweges ist in diesem Abschnitt verkehrlich nicht erforderlich und angesichts der Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse auch nicht möglich. Auf Grund der planwidrigen, aber formell rechtmäßigen Bebauung sowie der nachträglich nach Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien entstandenen Wohnbebauung sind die Straßenbegrenzungslinien des Wermuthweges in diesem Abschnitt als funktionslos und obsolet zu betrachten.

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 besteht darüber hinaus ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt.

Im Ergebnis ist ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB nicht erkennbar. Das Bebauungsplanverfahren XIV-112b ist somit einzustellen. Die Möglichkeit einer späteren Neuaufstellung eines Bebauungsplanes im Falle geänderter Rahmenbedingungen wird hierdurch nicht berührt.

#### 4.3 Verfahren

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C – sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – GL 5 – wurden mit Schreiben – Stapl b - vom 07.09.2021 durch Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage über die beabsichtigte Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XIV-112b informiert. Diesbezügliche Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Verkehrliche und erschließungsbeitragsrechtliche Bedenken wurden gegen die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgebracht.

#### 5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

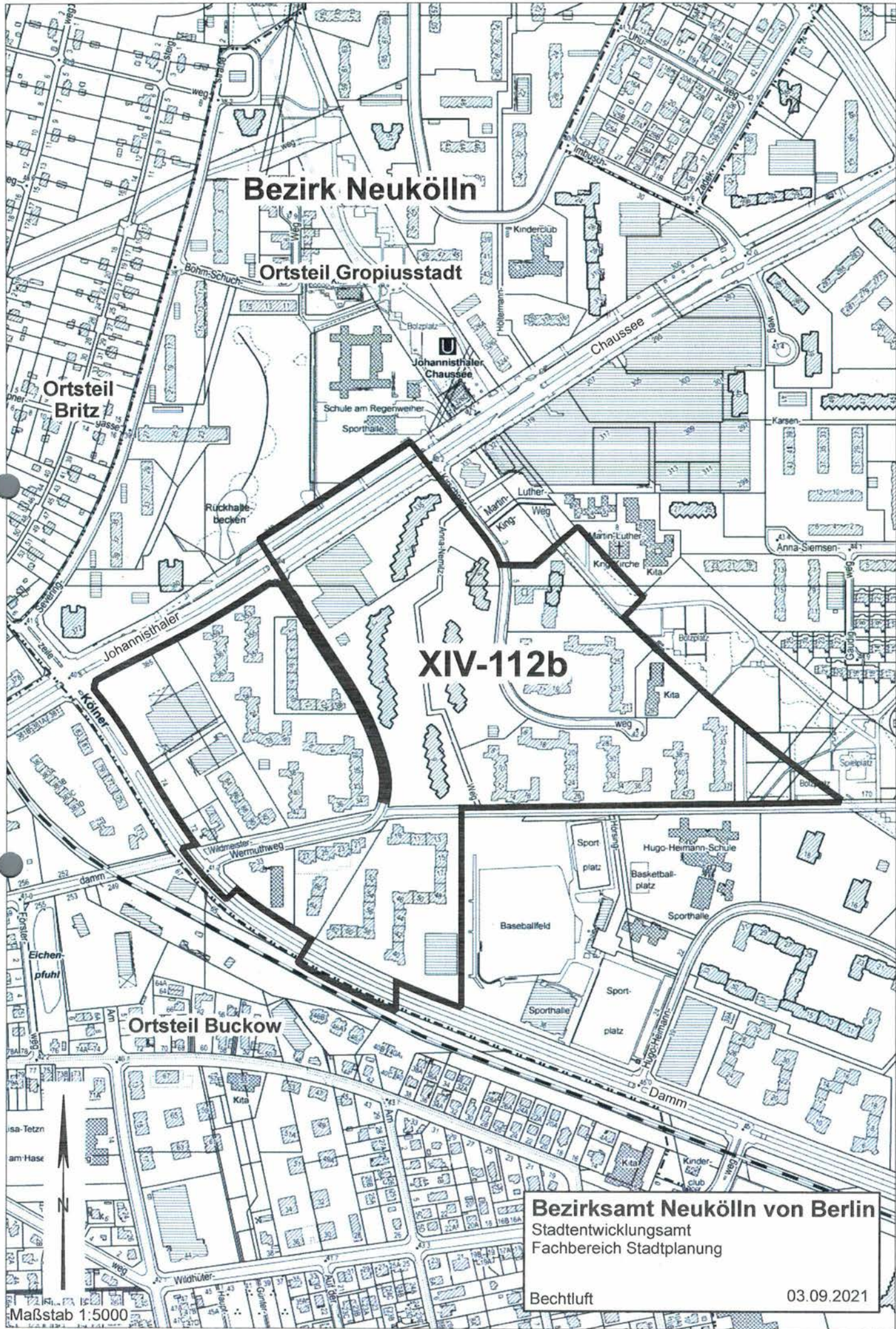
Keine.

#### 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);

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S.1119);

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).



# Bezirk Neukölln

## Ortsteil Gropiusstadt

## Ortsteil Britz

## Ortsteil Buckow

### XIV-112b

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft

03.09.2021

Maßstab 1:5000