

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 17/21 N

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 16. November 2021

1. **Gegenstand der Vorlage:** Bebauungsplan XIV-120 („Sollmannweg“)  
- Einstellung des Bebauungsplanverfahrens -
2. **Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
3. **Beschlussentwurf:**
  - a. Das Bezirksamt beschließt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes **XIV-120** für das Gelände zwischen der Lipschitzallee (im Westen), dem Grünzug über der U-Bahntrasse (im Norden), der westlichen Grenze des Rudower Wäldchens und östlichen Grenze des Grundstücks Sollmannweg 16 (im Osten) und der südlichen Grenzen der Grundstücke Sollmannweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 und 16 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt einzustellen.  
  
Die Planunterlage bildet der Planausschnitt im Maßstab 1:4.000 vom 20.11.1990
  - b. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung – beauftragt.
4. **Begründung:**

Anlass für die Planaufstellung des Bebauungsplanentwurfes XIV-120 im Jahr 1964 war Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung der Straße 490 (Lipschitzallee) und Straße 516 (Sollmannweg) sowie die Realisierung der geplanten Wohnbebauung auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs für eine Teilfläche des Siedlungsgebietes BBR.

Die Straßenabschnitte Lipschitzallee und der Sollmannweg konnten in Folge des Planverfahrens realisiert werden. Mit Ausnahme des Grundstücks Sollmannweg 16 befanden sich alle Baugrundstücke im Geltungsbereich der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Gehag. Die Planungsentwürfe der Gehag für das Plangebiet, sahen eine Wohnbebauung mit 10 bis 22 Stockwerken südlich des Sollmannweges mit ca. 450 Wohneinheiten (Bauabschnitt BBR-VIIIB) und eine 12- bis 18-geschossige Wohnbebauung nördlich des Sollmannweges (beidseitig des Schmiedigenpfades) mit rund 570 Wohneinheiten (Bauabschnitt BBR-VIIIC) vor. Auf Basis des Bebauungsplanentwurfes XVI-120 wurde die geplante Wohnbebauung, bis auf geringfügige Abweichungen - insbesondere bezüglich der Geschosigkeit, ab dem Jahr 1969 realisiert. Der Stellplatzbedarf wurde in beiden Bauabschnitten in Parkhäusern untergebracht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-120 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes XIV-249 (veröffentlicht im ABl. am 15.01.1991) reduziert.

Nachdem die wesentlichen Anlässe für die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-249 – Unterbrechung des Sollmannweges im Bereich des Rudower Wäldchens, Verlegung der Gleise der NME in die alte Gleislage – entfallen sind, wurde der Bebauungsplan XIV-249 zwischenzeitlich eingestellt (BA-Beschluss vom 30.08.2016, Vorl. Nr. 166/16, veröffentlicht im ABl. auf Seite 2387).

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.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung wird 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. Auf Grund der Bestandssituation ist kein weitergehendes Planerfordernis erkennbar. Eine bauliche Weiterentwicklung, z. B. im Falle einer städtebaulichen Neuordnung ist planungsrechtlich auch auf der Grundlage von § 34 BauGB möglich.

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-120 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 – 09.08.2021 durch Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage über die beabsichtigte Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XIV-120 informiert. Diesbezügliche Bedenken wurden nicht vorgebracht.

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

#### 5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Keine.

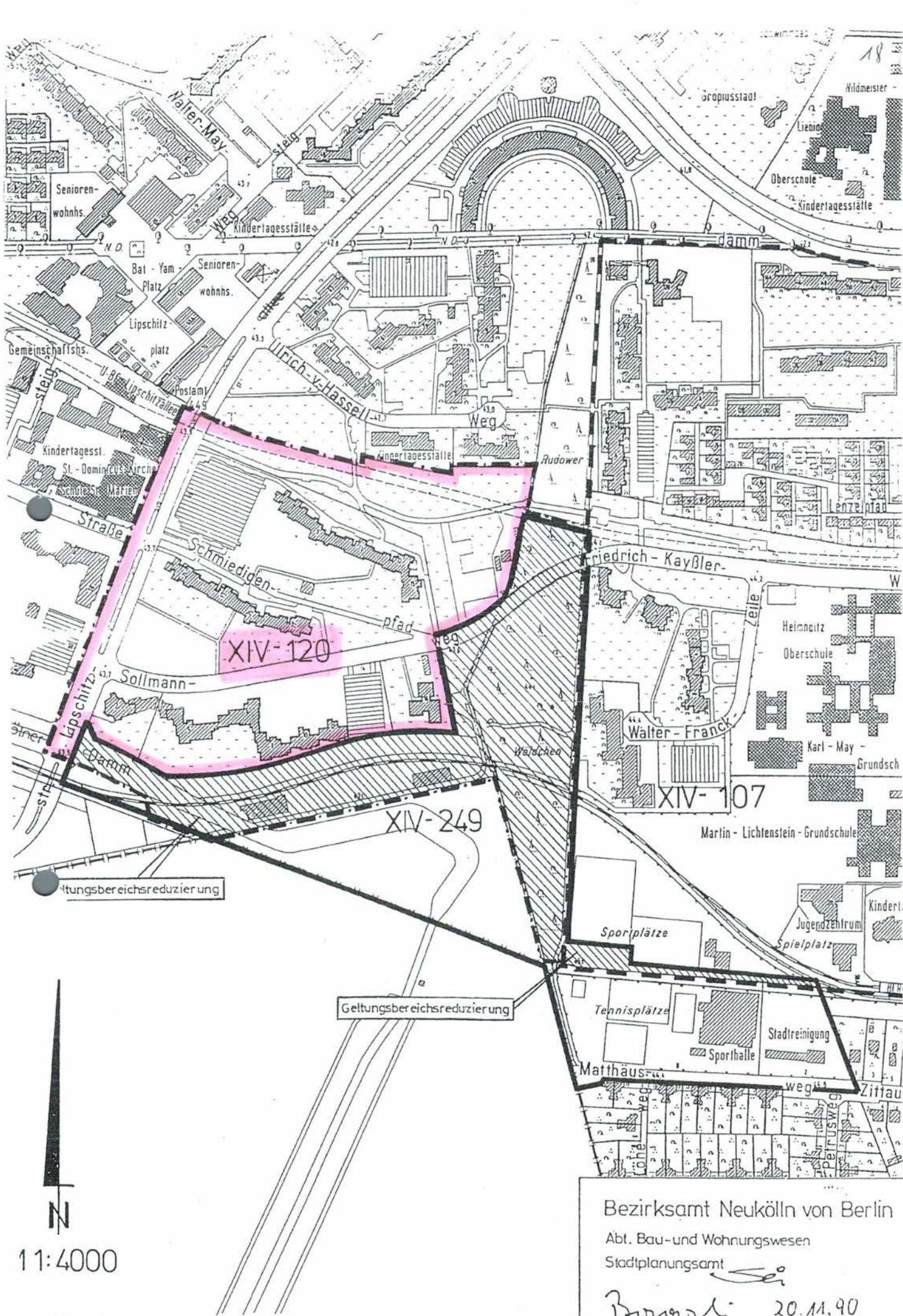
#### 6. Rechtsgrundlagen:

**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).

Biedermann  
Bezirksstadtrat



XIV-120

XIV-249

XIV-107

Wohnungsber eichsreduzier ung

Geltungsber eichsreduzier ung

1:4000

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
 Abt. Bau- und Wohnungswesen  
 Stadtplanungsamt

*Bovent* 20.11.90