

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 166/23 N

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 17.10.2023

- 1. Gegenstand der Vorlage: Bebauungsplan 8-114**
(„Gesundheitszentrum Gropiusstadt“)
- Aufstellung des Bebauungsplans -
- 2. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
- 3. Beschlussentwurf:**
 - a. Das Bezirksamt beschließt, für das Grundstück Lipschitzallee 20/22 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 8-114 aufzustellen.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ gemäß § 9 Abs.1 Nr.9 BauGB.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-114 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 4.10.2023.
 - b. Der Bebauungsplan 8-114 bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
 - c. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

4. Begründung

4.1 Anlass, Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Aufstellung

Ziel ist der Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gesundheitszentrums Gropiusstadt, dessen Nutzung aktuell durch Veräußerungsabsichten des derzeitigen Eigentümers gefährdet ist.

4.2 Beschreibung des Plangebietes, Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse

Die Nutzung als Gesundheitszentrum erfolgte seit 1975 innerhalb einer Teilfläche der Großsiedlung, die für rund 670 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau mit den erforderlichen sozialen Nebeneinrichtungen Britz-Buckow-Rudow (BBR), der heutigen Gropiusstadt, entstand.

Der ein- bis zweigeschossige Gebäudekomplex auf dem 4.362 m² großen Grundstück wird seit seiner Errichtung für öffentliche Zwecke genutzt. Darin befinden sich unter anderem viele Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen, ein Sanitätshaus, eine Sozialstation sowie eine Apotheke. Das Angebot wird weit über den Ortsteil, den Bezirk und die Stadtgrenze hinaus in Anspruch genommen.

Die Anlage befindet sich zwischen den südlich und nördlich angrenzenden mehrgeschossigen Gebäudeensembles und der nördlich angrenzenden eingeschossigen Reihenhausbebauung. Gegenüber befindet sich der Campus Efeuweg mit seinem Bildungsstandort, verschiedenen Schulen, der Kita, einem Jugendclub, Sportanlagen sowie dem Hallen- und Freibad Gropiusstadt. Baulich stellt das Gesundheitszentrum eine gelungene Verbindung dieser gesamten Nutzungsvielfalt dar.

Die Erschließung erfolgt über die Lipschitzallee, die im übergeordneten Straßennetz sowohl im Bestand als auch in der Planung 2030 als Ergänzungsstraße dargestellt ist und entsprechend der üblichen Planungspraxis angrenzend bis zur Straßenmitte in das Plangebiet einbezogen wird.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Diakonischen Werks Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (DWBO) der evangelischen Kirchen in Berlin.

Die Lipschitzallee befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der **Flächennutzungsplan Berlin** (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis 1,5 dar. Die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

Entlang der Lipschitzallee existiert eine förmlich festgesetzte Baugrenze und eine förmlich festgesetzte **Straßenbegrenzungslinie** vom 21.7.1927

Dem **Landschafts-/Artenschutzprogramm Berlin** in der Neufassung vom 26. Mai 2016 (ABl. S. 1314), lassen sich für den Geltungsbereich u. a. folgende Entwicklungsziele und Nutzungsanforderungen aus den Programmplänen vom 17.6.2016 entnehmen: Für Naturhaushalt und Umweltschutz Siedlungsgebiete mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel, mit Vorsorgegebiet Klima zum Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume.

Der **Baunutzungsplan** (ABl. 1961, S. 742) weist den Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/3 (2 Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,6, offene Bauweise) aus.

Aktuelle Erkenntnisse über **Bodenbelastungen** im Plangebiet liegen nicht vor und sind im weiteren Verfahren zu ermitteln und zu bewerten.

Das Plangebiet ist Bestandteil des **Milieuschutzgebiets**, das durch 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) festgelegt wurde.

4.4 Geplante Inhalte des Bebauungsplans

Es ist vorgesehen, das Grundstück als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Gesundheitszentrum“ zu sichern. Die Festsetzung des Nutzungsmaßes, der Anzahl der Vollgeschosse, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise soll sich zunächst an der Bestandsituation orientieren. Die Möglichkeit einer Bestandserweiterung sowie einer Mehrfachnutzung des Grundstücks ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

4.5 Umweltprüfung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

In Abhängigkeit von einer Konkretisierung der Planungsziele ist das Erfordernis einer Umweltprüfung im weiteren Verfahren zu prüfen. Im Falle einer Umstellung des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung nicht

erforderlich; in diesem Fall gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.6 Verfahren

Über die beabsichtigte Planaufstellung werden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5 gemäß § 5 AGBauGB durch Übersendung der BA-Vorlage informiert.

5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen können erst nach Stellungnahme der einzelnen Dienststellen aufgrund dieses Beschlusses ermittelt werden.

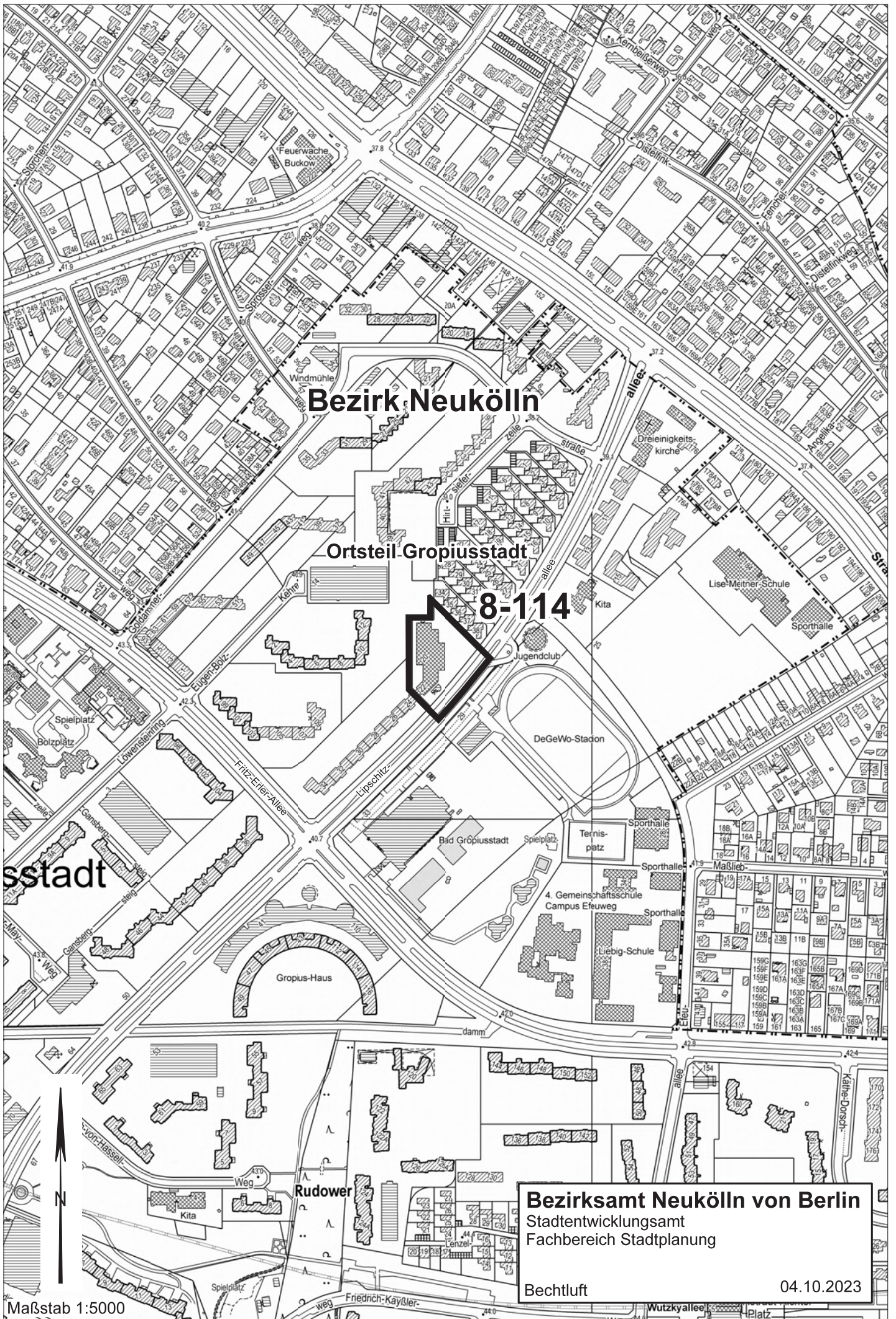
6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

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

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat



Bezirk Neukölln

Ortsteil Gropiusstadt

8-114

ssstadt

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft

04.10.2023

Maßstab 1:5000