

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt
-Fachbereich Stadtplanung-
Stapl b6 - 6144/ 8-9bb/ I-03
6144 / 8-9bba/ I-02
6144 / 8-9bbb/ I-02

27.9.2021
App. 2365

Bezirksamtsvorlage Nr. 280/21

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 26.10.2021

1. **Gegenstand der Vorlage:** **Bebauungsplan 8-9bb**
„Mohriner Allee-West“

- Geltungsbereichsteilung / -reduzierung -
2. **Berichtersteller:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
3. **Beschlussentwurf:**
 - a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an den Bezirksamtsbeschluss vom 28.2.2012 (BA-Vorlage Nr. 25/12, ABl. S. 526), den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-9bb um das Grundstück Mohriner Allee 117 zu reduzieren und in die Bebauungspläne 8-9bba und 8-9bbb zu teilen.
Der Bebauungsplan 8-9bba umfasst jetzt das Grundstück Mohriner Allee 111 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.
Der Bebauungsplan 8-9bbb umfasst jetzt die Grundstücke Mohriner Allee 99, 105, 109 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich der Bebauungspläne 8-9bba und 8-9bbb bilden die Planausschnitte im Maßstab 1 : 5.000 vom 27.07.2021.
 - b. Die Bebauungspläne 8-9bba und 8-9bbb bedürfen des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
 - c. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste - Stadtentwicklungsamt - beauftragt.

4. Begründung:

4.1 Planungsgegenstand / Anlass und Erforderlichkeit

Vorrangiges Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-9 war die beabsichtigte Umstrukturierung der bisher größtenteils landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Flächen südlich der Mohriner Allee. Durch den Bebauungsplan 8-9 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und die Entwicklung eines Wohnquartiers mit intensiver Durchgrünung und vorwiegend kleinteiliger, eigentumsorientierter Wohnbebauung geschaffen werden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-9 gelegenen Flächen wurden ehemals intensiv durch Gartenbaubetriebe genutzt und von diesen geprägt. Der ursprüngliche Geltungsbereich wurde bereits mehrfach geteilt, um die Entwicklung einzelner Teilflächen zu ermöglichen. Zuletzt erfolgte die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 8-9b in die Bebauungspläne 8-9ba und 8-9bb im Jahr 2012, das Bebauungsplanverfahren 8-9bb wurde seitdem nicht weiterbetrieben.

Für das Grundstück Mohriner Allee 111 gibt es einen Vorhabenträger, der das Grundstück für eine Wohnbebauung entwickeln will und bereit ist, das Bebauungsplanverfahren nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung durchzuführen. Das Grundstück wurde zu diesem Zweck bereits erworben, die grundsätzlichen Planungsziele wurden mit dem Fachbereich Stadtplanung vorabgestimmt. Das derzeitige Konzept sieht hierbei 68 eigentumsorientierte Wohneinheiten (Doppelhäuser, Hausgruppen) sowie rechnerisch ca. 37 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau mit anteiligen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vor.

Um die weitere Entwicklung nicht zu behindern, erfolgt eine erneute Geltungsbereichsteilung des Bebauungsplanes 8-9bb. Gleichzeitig erfolgt eine Reduzierung um die Flächen Mohriner Allee 117, für die auf Grund der Bestandsbebauung sowie einer nach derzeitigem Planungsrecht möglichen baulichen Erweiterung kein Planerfordernis erkennbar ist.

Das Bebauungsplanverfahren 8-9bba soll mit Priorität weitergeführt werden.

4.2 Beschreibung der Plangebiete

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 8-9bba und 8-9bbb (jeweils ca. 2,6 ha) liegen zwischen der Mohriner Allee im Norden und dem Dauerkleingarten der Kolonie „Friedland II“ sowie Flächen des Britzer Gartens im Süden. Westlich wird das Bebauungsplangebiet durch die Flächen des festgesetzten Bebauungsplans 8-9bab und dessen nördlicher Verlängerung bis zur Mohriner Allee begrenzt; östlich schließen die Flächen des Bebauungsplanes 8-9a an. Beide angrenzende Flächen wurden bereits baulich entwickelt; für die dort befindlichen Grünverbindungen ist eine Fortsetzung in den Geltungsbereichen der Bebauungsplänen 8-9bba und 8-9bbb beabsichtigt.

Die Plangebiete werden straßenseitig teilweise durch eine zweigeschossige Bebauung zu Wohnzwecken genutzt, durch die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks Mohriner Allee 111 überwiegt der offene Charakter zum Landschaftsraum des Britzer Gartens. Baulich dominierend ist der auf dem Grundstück Mohriner Allee 105, 109 befindliche Gartenbaubetrieb. Ein baulicher Zusammenhang im Sinne von § 34 BauGB ist für die Plangebiete nicht erkennbar, weshalb die

Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen wäre.

Die in den Plangebieten befindlichen Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Mohriner Allee, die die Plangebiete erschließt, befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Auf der Mohriner Allee verkehrt eine Buslinie, die eine Anbindung an die U-Bahnlinien U6 „Bahnhof Alt-Mariendorf“ und U7 „Bahnhof Britz-Süd“ herstellt. In der Mohriner Allee befinden sich auf beiden Straßenseiten je ein Fuß- und Radweg, die aber heutigen Standards nicht mehr genügen.

Im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden keine Flächen aus den Plangebieten mit Bodenbelastungen aufgeführt. Aktuelle Erkenntnisse sind im weiteren Bebauungsplanverfahren zu ermitteln.

4.3 Planerische Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), stellt die Plangebiete als Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung (GFZ bis 0,4) und Grünflächen dar.

Die geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne 8-9bba und 8-9bbb lassen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 (Regelfall) entwickeln. Ein gegenüber dem Wohnbauflächentypus W4 höheres Nutzungsmaß ist aus bezirklicher Sicht zulässig, da hierfür hinreichende städtebauliche Gründe bestehen. So sollen u. a. bis zu dreigeschossige Geschosswohnungsbauten mit anteiligen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im nördlichen Bereich der Plangebiete realisiert werden. Um einen nennenswerten Beitrag zur Deckung des dringend benötigten Wohnbedarfs zu liefern und gleichermaßen eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige Entwicklung zu ermöglichen, bedarf es hierbei einer Überschreitung des dem Wohnbauflächentypus zugeordneten Nutzungsmaßes. Der Charakter und die Struktur der Wohnbauflächen südlich der Mohriner Allee bleibt durch eine geplante Zonierung von Geschosswohnungen im Norden sowie von eigentumsorientierten Wohnformen (Hausgruppen, Doppelhäuser) im mittleren und südlichen Bereich grundsätzlich erhalten.

4.4 Planinhalt / allgemeine Planungsziele

Bebauungsplan 8-9bba:

- Allgemeines Wohngebiet mit Zulässigkeit von bis zu dreigeschossigen Gebäuden im nördlichen Bereich sowie im Übrigen bis zu zweigeschossigen Hausgruppen und Doppelhäusern, mit einer durchschnittlichen Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,70 unter Berücksichtigung der Geschossfläche außerhalb von Vollgeschossen (Staffelgeschosse),
- Anteilige Festsetzung von förderfähigen Wohnungen,
- Private Verkehrsflächen und ggf. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Sicherung der internen Erschließung,
- Private Grünflächen als Grünverbindung zu angrenzenden Plangebieten und zum südlich angrenzenden Freiraum.

Bebauungsplan 8-9bbb:

- Allgemeines Wohngebiet mit Zulässigkeit von bis zu dreigeschossigen Gebäuden im nördlichen Bereich sowie im Übrigen bis zu zweigeschossigen Hausgruppen und Doppelhäusern (nähere Festlegung zu den Nutzungsmaßen erfolgt bei Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens),
- Private Verkehrsflächen zur Sicherung der internen Erschließung,
- Private Grünflächen als Grünverbindung zu angrenzenden Plangebietern und zum südlich angrenzenden Freiraum.

4.5 Umweltprüfung / Eingriffe in Natur und Landschaft

Grundaussagen zu den Belangen von Natur und Landschaft werden im Zusammenhang mit der Umweltprüfung getroffen. Ein Umweltbericht einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist zu erstellen.

4.6 Verfahren

Mit Beschluss vom 15.3.2005 (BA-Vorlage Nr. 44/05) wurde der Bebauungsplan 8-9 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans 8-9 erfolgte am 27.5.2005 (ABl. S. 1800).

In der Zeit vom 10.12.2007 bis 21.12.2007 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan 8-9. Mit BA-Beschluss vom 7.10.2008 (BA-Vorlage Nr. 158/08) wurde das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Mit BA-Beschluss vom 13.6.2009 (BA-Vorlage Nr. 89/09) wurde der Bebauungsplan in die Bebauungspläne 8-9a und 8-9b geteilt.

Mit BA-Beschluss vom 28.2.2012 (BA-Vorlage Nr. 08/12) wurde der Bebauungsplan 8-9b in die Bebauungspläne 8-9ba und 8-9bb geteilt.

Über die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-9bb zu teilen, wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 AGBauGB mit Schreiben vom 5.8.2021 durch Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage informiert.

Mit Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - II C 11 - vom 19.8.2021 wurde mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen.

Durch die Einleitung der Bebauungsplanverfahrens 8-9bba und 8-9bbb sind dringenden Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 und 5 AGBauGB berührt. Die Bebauungsplanverfahren werden nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Die Entwickelbarkeit der beabsichtigten Planung für den Bebauungsplan 8-9bba aus dem Flächennutzungsplan ist zum jetzigen Planungsstand nicht abschließend prüfbar (vgl. Schreiben von SenSW I B 17 vom 9.8.2021). Der Flächennutzungsplan stellt hier eine Grünverbindung dar. Um eine Vereinbarkeit mit den Grundzügen des FNP herzustellen, ist diese Grünverbindung übergreifend in beiden B-Plänen adäquat zu berücksichtigen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 8-9bbb sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar (vgl. Schreiben von SenSW I B 17 vom 9.8.2021).

Im Zuge der Bebauungsplanverfahren sollten Artenschutzgutachten beauftragt werden (Stellungnahme SenUVK III B 17 vom 16.8.2021).

Mit Stellungnahme der Wohnungsbauleitstelle vom 13.8.2021 bestehen gegen die Absicht des Bezirks, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neuen Wohnungsbau zu schaffen, keine Bedenken. Die Entwürfe der Bebauungspläne 8-9bba und 8-9bbb sind auf Grund der Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt und berühren dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB.

Mit Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 9.8.2021 wurde mitgeteilt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig.

Der Vorhabenträger für den Bebauungsplan 8-9bba hat am 16.9.2021 mit der Unterzeichnung der Grundzustimmung der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zugestimmt.

5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Haushaltsrechtliche Auswirkungen können erst nach Stellungnahme der Dienststellen auf Grund dieses Beschlusses ermittelt werden.

6. Rechtsgrundlagen:

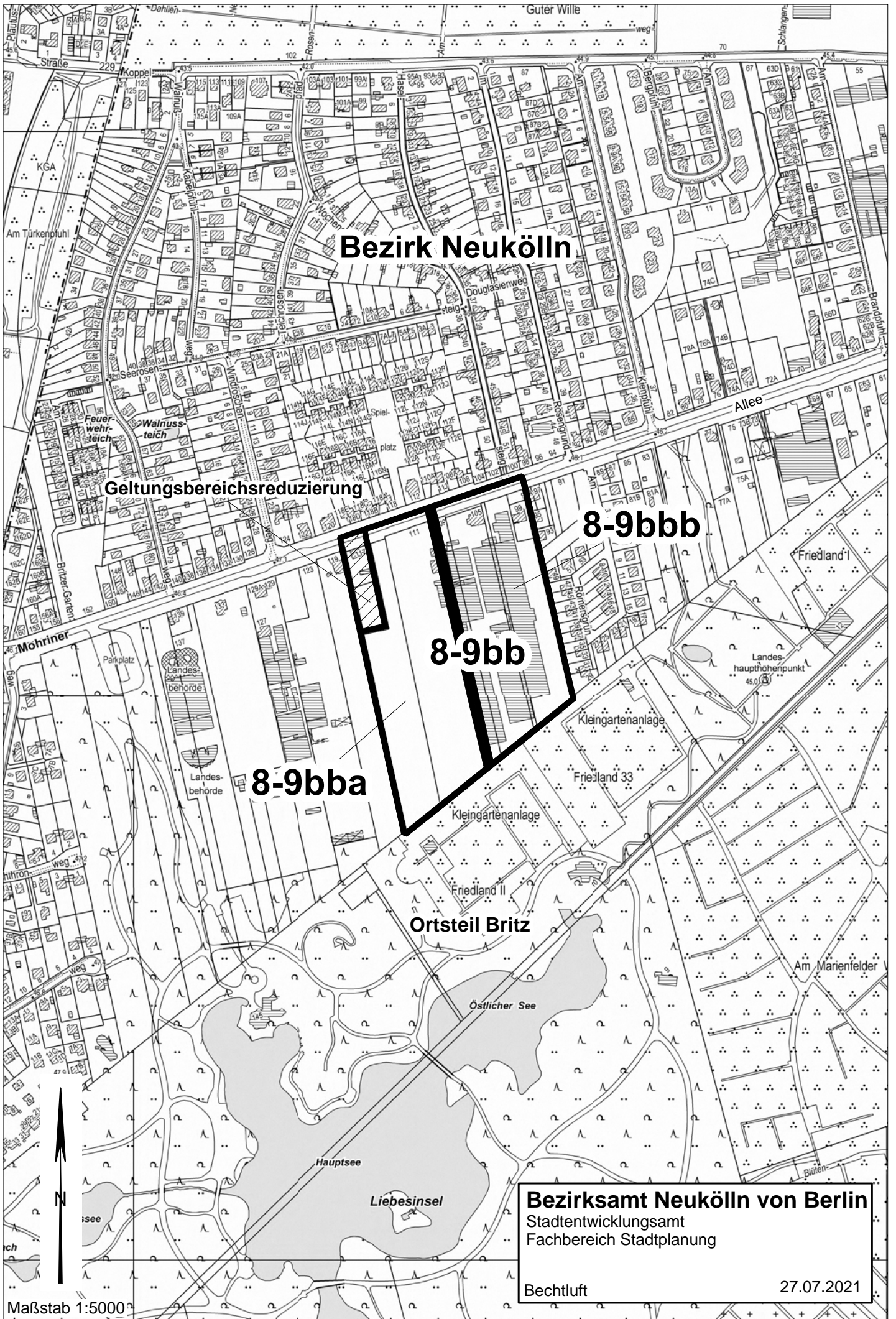
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. August 2021 (GVBl. S. 982).

Berlin-Neukölln, den 11.10.2021

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat



Bezirk Neukölln

Geltungsbereichsreduzierung

8-9bbb

8-9bb

8-9bba

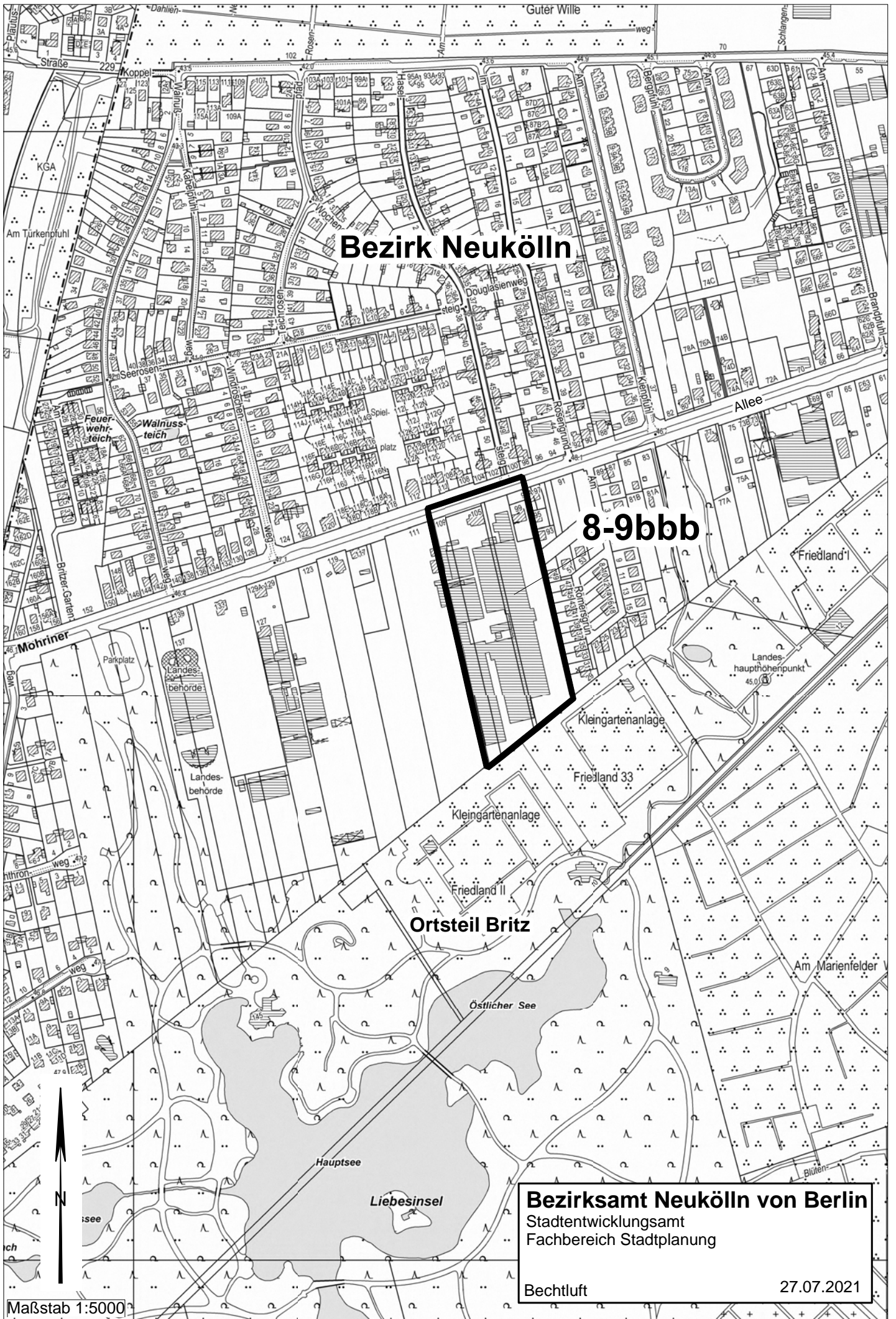
Ortsteil Britz

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft

27.07.2021

Maßstab 1:5000



Bezirk Neukölln

8-9bbb

Ortsteil Britz

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft

27.07.2021

Maßstab 1:5000