

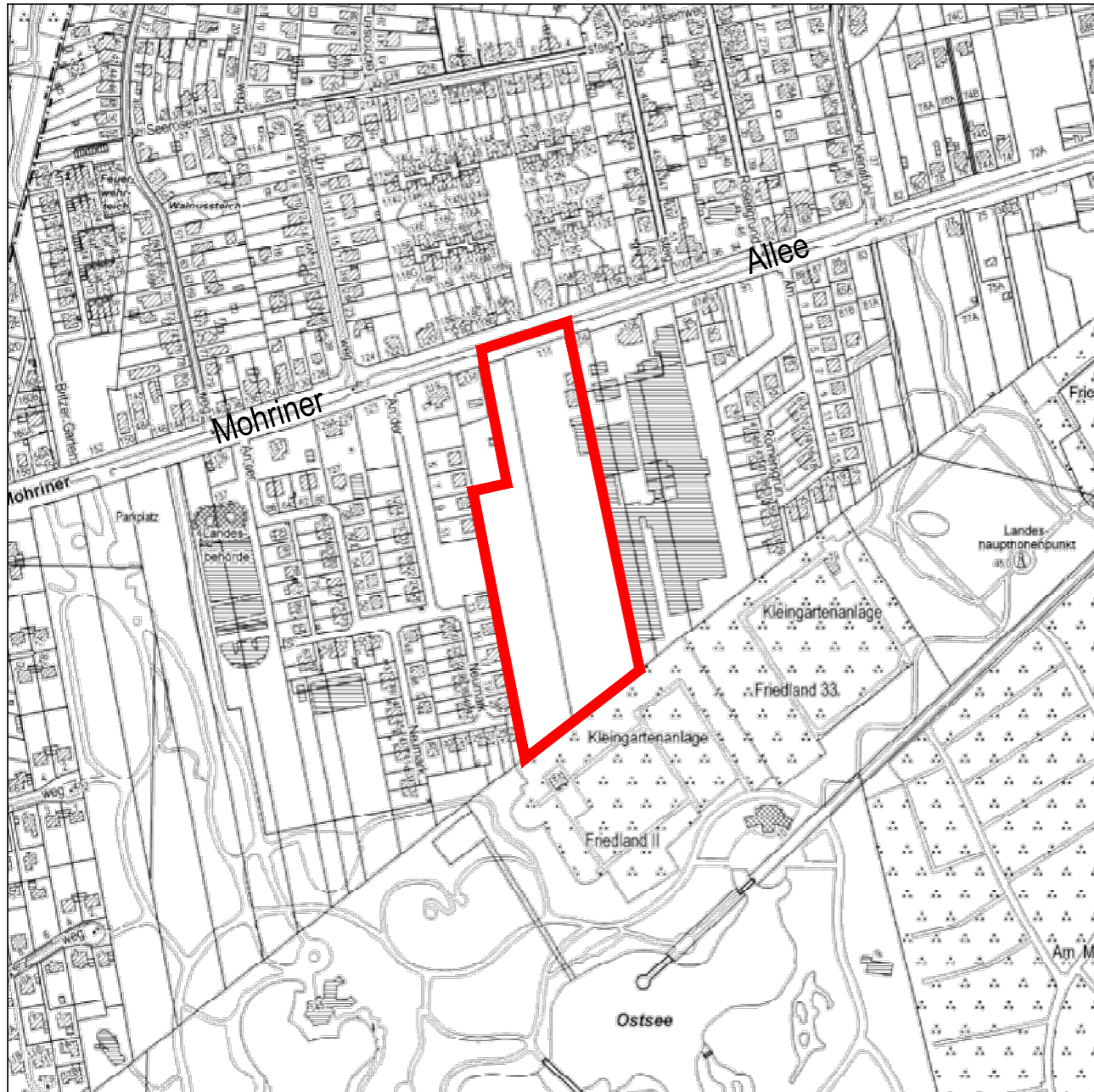
Bebauungsplan 8-9bba "Mohriner Allee 111"

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

BERLIN



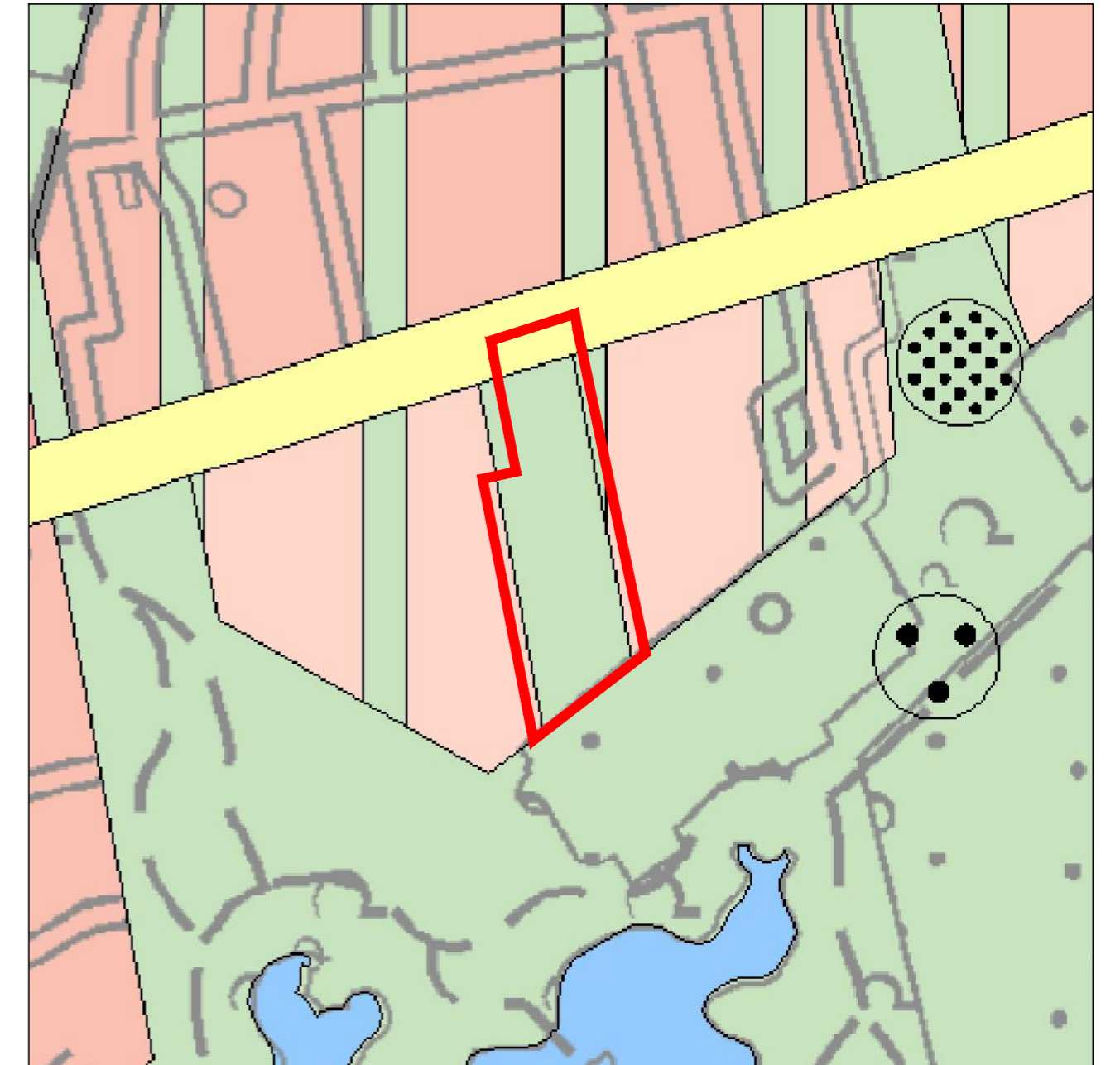
Bezirksamt
Neukölln



Geoportal Berlin / Karte von Berlin (K5) mit Geltungsbereich



Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2021 (DOP20RGI) mit Geltungsbereich



Geoportal Berlin / Flächennutzungsplan Berlin (aktuelle Arbeitskarte) mit Geltungsbereich

Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das circa 2,56 ha große Plangebiet des Bebauungsplans 8-9bba liegt im Westen des Ortsteils Britz. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Mohriner Allee 111 sowie einen Abschnitt der Mohriner Allee.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. So befinden sich westlich und nördlich des Geltungsbereichs Wohngebiete mit einer ein- bis dreigeschossigen Bebauung in offener Bauweise, während die östlich angrenzenden Grundstücke durch eine Gärtnerei gewerblich genutzt werden und im Wesentlichen durch Gewächshäuser gekennzeichnet sind. Im Süden schließen sich Kleingärten an das Plangebiet an. Südlich der Kleingärten liegt der Britzer Garten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist überwiegend unbebaut und durch eine große Wiesenfläche geprägt, die teilweise beweidet wird. Im Süden gibt es einen Bereich, der durch Gehölzbestand aus heimischen Arten gekennzeichnet ist. Zudem befindet sich hier ein Wohnwagen mit einer Gartennutzung im unmittelbaren Umfeld. Bebaute Bereiche sind lediglich im Osten des Geltungsbereichs vorhanden. Hier ist im Bestand ein ca. 15 m breiter Streifen durch eine Wohn- und Gewerbebebauung gekennzeichnet. Im Nordosten befindet sich zudem unmittelbar an die Mohriner Allee angrenzend ein eingezäunter, privater Bolzplatz.

Das Plangebiet wird im Bestand über die Mohriner Allee als übergeordnete Straßenverbindung erschlossen. Die Mohriner Allee, die beidseitig über Radwege verfügt, führt in östlicher Richtung zum Buckower Damm und Britzer Damm beziehungsweise in westlicher Richtung über die Britzer Straße und die Reißbeckstraße beziehungsweise Alt-Mariendorf zum Mariendorfer Damm. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen asphaltierten Weg, der unmittelbar westlich der im Plangebiet vorhandenen Wohn- und Gewerbebebauung verläuft.

Das Plangebiet ist über die nordöstlich des Geltungsbereichs in einer Entfernung von circa 130 m gelegene Bushaltestelle „Windröschenweg“ der Buslinie 181 (U-Bahnhof Walther-Schreiber-Platz - Britz, Kielerstraße) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Über die Buslinie 181 wird unter anderem eine Anbindung an die U-Bahnlinien U6 (U-Bahnhof Alt-Mariendorf) und U7 (U-Bahnhof Britz Süd) hergestellt.

Das Grundstück Mohriner Allee 111 befindet sich in Privateigentum. Die angrenzenden Verkehrsflächen der Mohriner Allee befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist Absicht der Eigentümerin, in Abstimmung mit dem Bezirk Neukölln im Plangebiet eine Wohnbebauung zu realisieren. Die Grundstückseigentümerin plant hierbei die Errichtung eigentumsorientierter Wohnformen in Form von Doppel- und Reihenhäusern sowie von Geschosswohnsbau. Dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ entsprechend sind dabei im

Geschosswohnsbau mindestens 30 % der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung mietpreis- und belegungsgebunden zu errichten. Darüber hinaus ist die Anlage von privaten Grünflächen als Grünverbindung zu angrenzenden Plangebiet und zum südlich angrenzenden Freiraum geplant.

Unter Berücksichtigung des Ziels einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bieten sich diese Grundstücke aufgrund der Lage in einem bestehenden Siedlungsbereich mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr für eine bauliche Entwicklung an. Auf diese Weise können bestehende technische Infrastruktureinrichtungen und Straßenverkehrsflächen genutzt werden.

Die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich, da für das Plangebiet keine geltende verbindliche Bauleitplanung vorliegt und die Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzepts nach dem geltenden Planungsrecht nicht möglich ist.

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt und gemäß § 2a Baugesetzbuch als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan werden.

Planerische Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Amtsblatt Seite 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (Amtsblatt Seite 3809), stellt das Plangebiet als Grünfläche beziehungsweise Grünzug und die Mohriner Allee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar.

In Bezug auf die Entwickelbarkeit der Grünfläche aus dem Flächennutzungsplan ist jedoch zu beachten, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan generalisiert dargestellt sind. Die genaue Führung und Ausgestaltung der Grünfläche und ihre Sicherung sind im Rahmen der Bebauungsplanung aus der örtlichen Situation zu entwickeln. So soll die planungsrechtliche Sicherung des Grünzugs im vorliegenden Fall nicht ausschließlich über das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-9bba gelegene Grundstück, sondern auch in den westlich und östlich angrenzenden Bebauungsplänen 8-9bab, 8-9bbb und 8-9a als „Y“ erfolgen. Die in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 8-9bab und 8-9a gelegenen Teile des Grünzugs entlang der Straßen An der Neumark und Am Römersgrün sind bereits hergestellt worden. Vor diesem Hintergrund ist aus bezirklicher Sicht davon auszugehen, dass die geplante Sicherung eines Wohngebiets aus der Darstellung als Grünfläche im vorliegenden Fall entwickelbar ist.

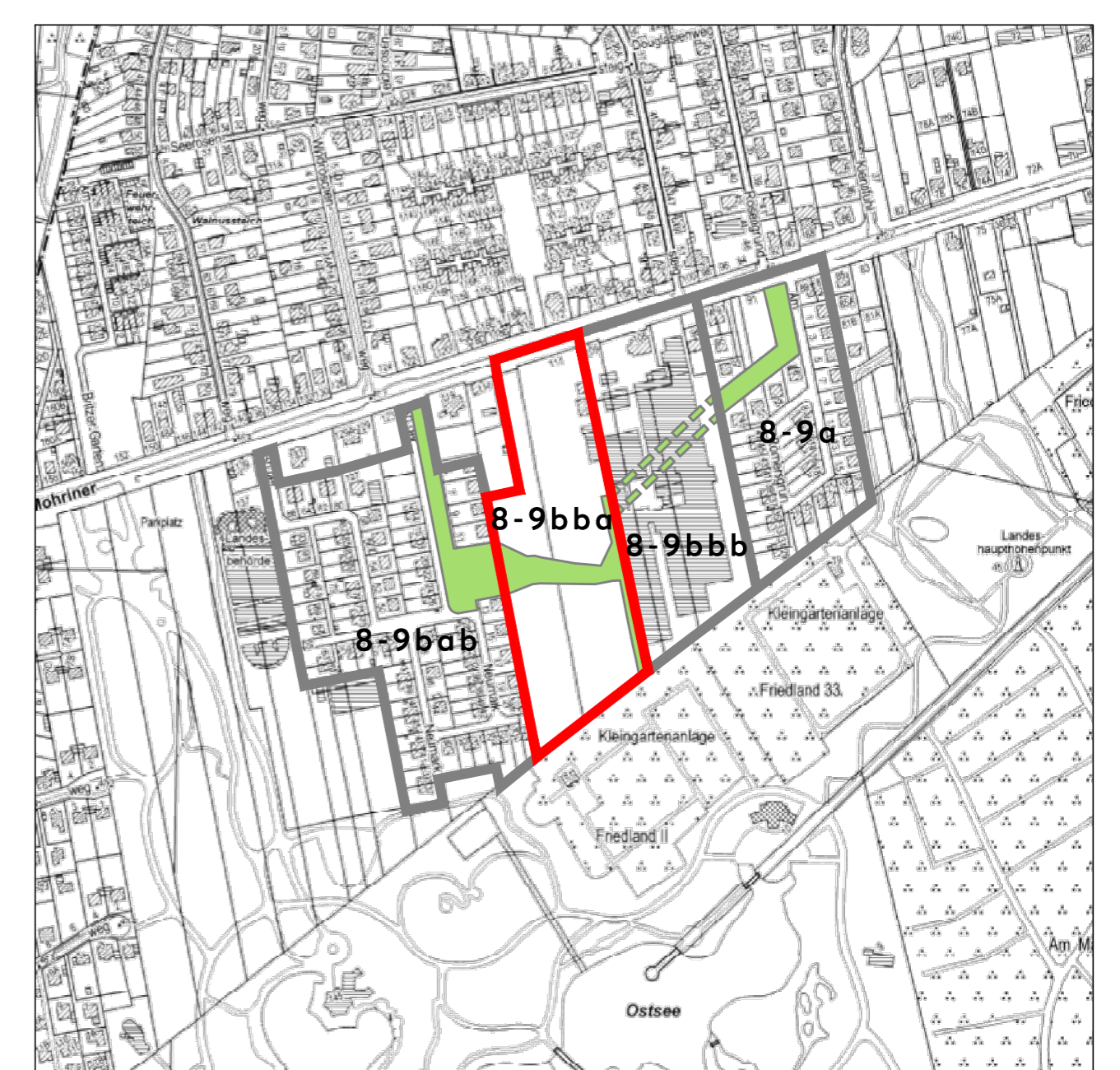
Die an das Plangebiet im Westen und Osten angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche W4 (Geschossflächenzahl bis 0,4) mit landschaftlicher

Prägung dargestellt. Durch das Ziel, neben den eigentumsorientierten Wohnformen auch dreigeschossigen Geschosswohnsbau mit anteiligen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im nördlichen Bereich des Plangebiets zu realisieren und damit einen Beitrag zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumbedarfs zu schaffen, werden im nördlichen Geltungsbereich die Darstellungen des Flächennutzungsplans (W4) mit einer höheren baulichen Dichte überschritten.

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.

Der Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt 1961, Seite 742) weist das Plangebiet als Nichtbaugelände aus. Da diese Ausweisung als nicht übergeleitet gilt, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet derzeit nach den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. des § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich).

Im Berliner Bodenbelastungskataster sind die im Plangebiet gelegenen Grundstücke nicht aufgeführt. Aktuelle Erkenntnisse sollen im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ermittelt werden.



Geoportal Berlin / Karte von Berlin (K5) mit Geltungsbereichen und geplantem Grünzug



Wohnbebauung an der Mohriner Allee



Gärtnereiflächen an der Mohriner Allee



Bebauung und Grünfläche An der Neumark