

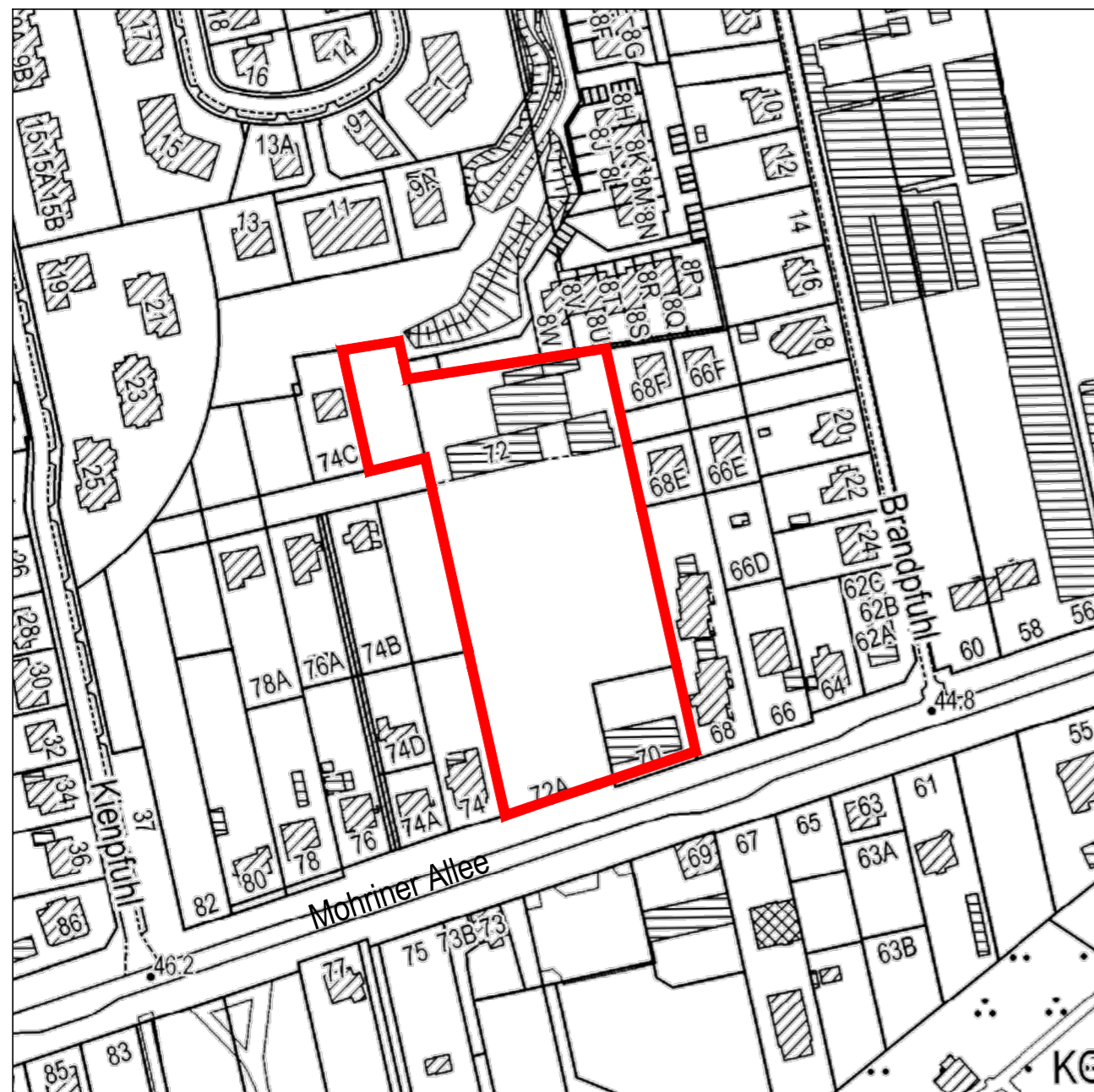
Bebauungsplan XIV-256-2 "Mohriner Allee 70 / 72A"

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

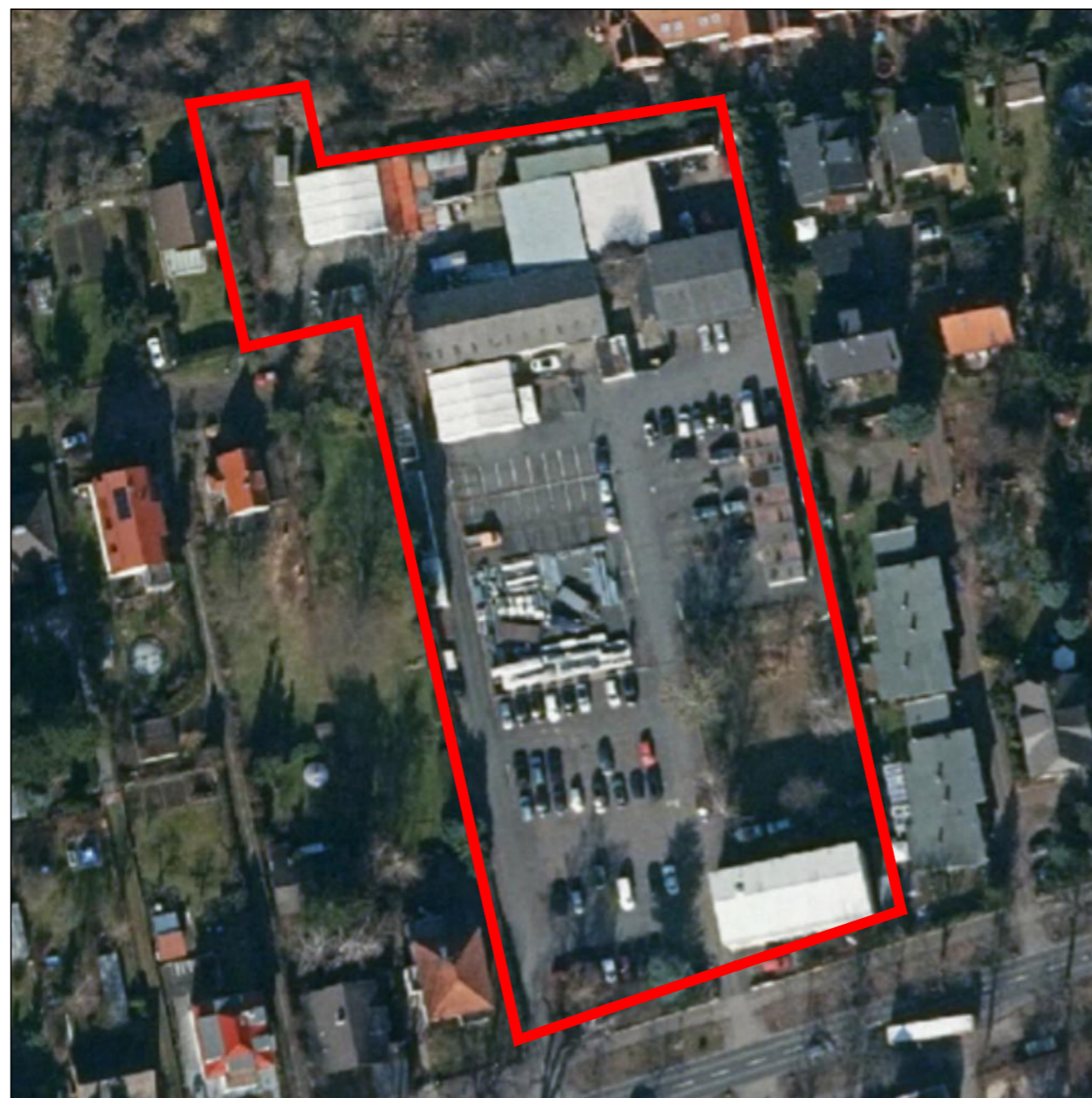
BERLIN



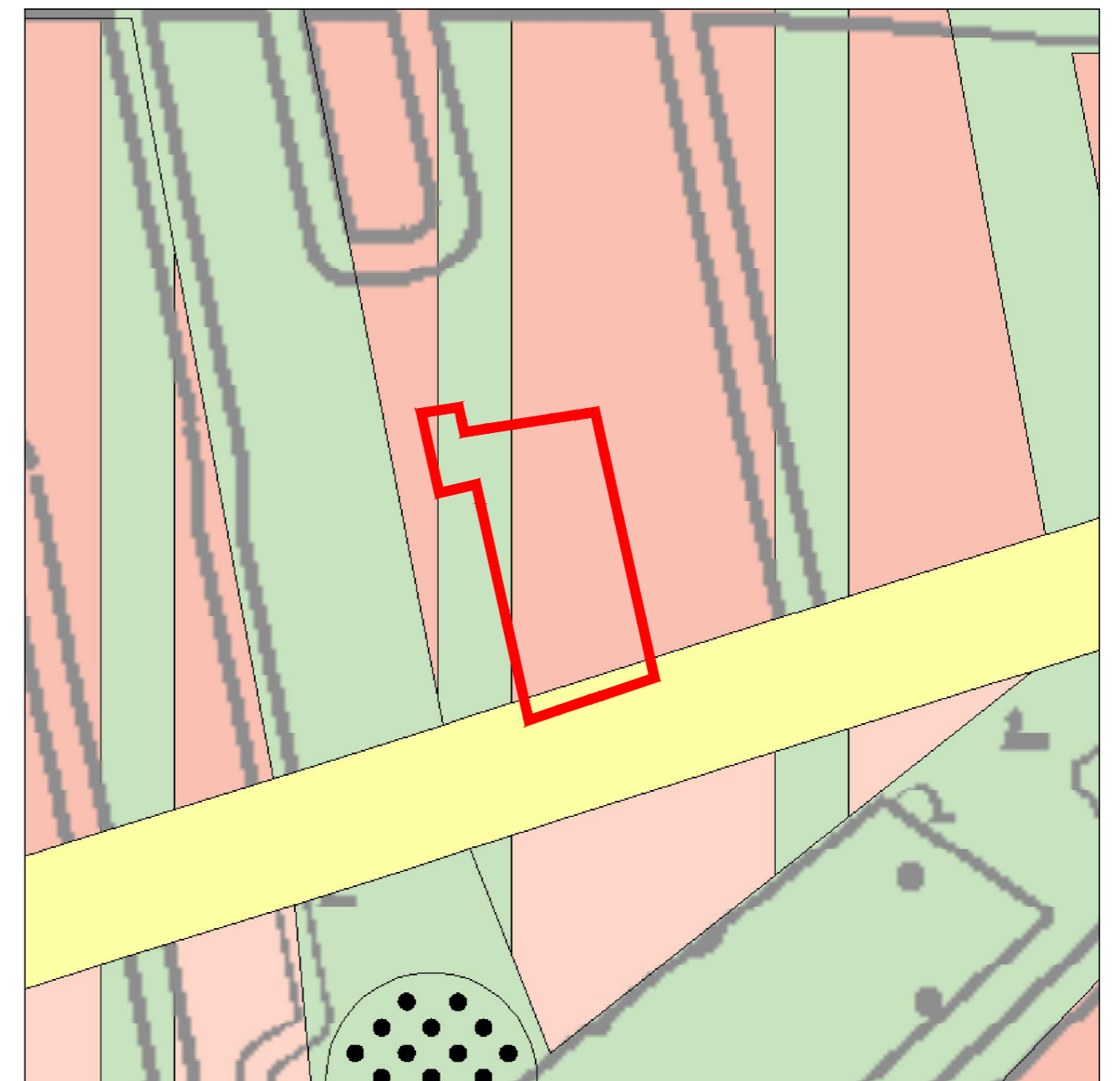
Bezirksamt
Neukölln



Geoportal Berlin / Karte von Berlin (K5) mit Geltungsbereich



Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2021 (DOP20RGBI) mit Geltungsbereich



Geoportal Berlin / Flächennutzungsplan Berlin (aktuelle Arbeitskarte) mit Geltungsbereich

Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Der circa 0,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-256-2 liegt im Westen des Ortsteils Britz und befindet sich circa 900 m entfernt von der Grenze zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Mohriner Allee 70, 72 und 72A (teilweise).

Das Plangebiet ist im Wesentlichen von Wohnbebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern umgeben. Darüber hinaus befinden sich nördlich des Plangebiets entlang der Straßen Am Kienpfuhl sowie Am Bergpfuhl dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Unmittelbar südlich der Mohriner Allee befindet sich zudem mit einer Gärtnerei ein gewerblich genutztes Grundstück. Nördlich beziehungsweise westlich des Geltungsbereichs verläuft eine vom Koppelweg über die Mohriner Allee bis zum Britzer Garten reichende Grünverbindung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Bestand gewerblich genutzt und zu einem erheblichen Teil durch einen Parkplatz und Lagerflächen geprägt. Im Südosten befindet sich an der Mohriner Allee ein dreigeschossiges Gebäude, das im Bestand durch Finanzdienstleister sowie Kfz-Händler genutzt wird. Darüber hinaus befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen in mehreren Hallen sowie Containern im Norden des Plangebiets.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist versiegelt. Lediglich unmittelbar nördlich des Gebäudes an der Mohriner Allee sowie in Randbereichen befinden sich unversiegelte Flächen.

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die an das Plangebiet im Süden angrenzende Mohriner Allee als übergeordnete Straßenverbindung. 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 Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die unmittelbar südöstlich des Geltungsbereichs gelegene Bushaltestelle „Am Brandpfuhl“ der Buslinie 181 (U-Bahnhof Walther-Schreiber-Platz - Britz, Kielingerstraße), über die unter anderem eine Anbindung an die U-Bahnlinien U6 (U-Bahnhof Alt-Mariendorf) und U7 (U-Bahnhof Britz Süd) hergestellt wird.

Die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke Mohriner Allee befinden sich in Privateigentum.

Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist die Absicht einer Vorhabenträgerin, in Abstimmung mit dem Bezirk Neukölln im Plangebiet eine Wohnbebauung zu realisieren. Durch das geplante Vorhaben soll ein nennenswerter Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs im Ortsteil Britz erfolgen. Aus diesem Grund wird für das Grundstück eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung angestrebt. Geplant ist die Errichtung von Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern in

Zeilenbauweise mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung entsprechend sind dabei mindestens 30 % der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung mietpreis- und belegungsgebunden zu errichten.

Unter Berücksichtigung des Ziels einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen bieten sich die 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 Entwicklung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen ist aufgrund der im Bestand vorhandenen baulichen Nutzung und Versiegelung gegenüber der Entwicklung anderer, noch nicht durch eine bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Außenbereichsflächen zu bevorzugen. Die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets soll darüber hinaus zur Aufwertung des Umfelds durch die städtebauliche Neuordnung und Umstrukturierung des bisher durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichs beitragen.

Die Fläche des Bebauungsplans XIV-256-2 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans XIV-256. Die Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzepts ist jedoch nach dem geltenden Planungsrecht nicht möglich. Zudem soll die im Bebauungsplan XIV-256 festgesetzte öffentliche Erschließung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung überprüft und angepasst werden. Vor diesem Hintergrund ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Planerische Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (Amtsblatt Seite 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (Amtsblatt Seite 3809) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W3 (Geschossflächenzahl bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung dar. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-256-2 sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-256-2 liegt vollständig im Geltungsbereich des am 25.11.1993 festgesetzten Bebauungsplans XIV-256 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 573 - <https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/bebauungsplaene/bebauungsplan-festgesetzt/artikel.112195.php>). Dieser setzt für die Grundstücke Mohriner Allee 70, 72 und 72A überwiegend allgemeines Wohngebiet fest, wobei eine Bebauung in offener Bauweise zulässig ist. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entlang der Mohriner Allee sowie im Norden des Plangebiets auf zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 begrenzt. Auf den übrigen Flächen sind drei Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,6 zulässig. Weiterhin wird im Bebauungsplan XIV-256 die innere Erschließung der

anliegenden Grundstücke über die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen sowie im Nordwesten des Plangebiets eine kleine Teilfläche als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

Die Grundstücke Mohriner Allee 70, 72 und 72A sind im Bodenbelastungskataster unter den BBK-Nummern 965, 16215 und 16216 aufgeführt. Dies ist auf die Nutzung des Grundstücks durch diverse Gewerbebetriebe (Recyclingfirma, Erwerbsgärtnerei et cetera) in der Vergangenheit zurückzuführen. Altgutachten aus den Jahren 1992 und 2008 legten eine flächige Schadstoffbelastung der das Grundstück überdeckenden Auffüllungsschicht nahe. Im Ergebnis einer weiteren Untersuchung aus dem Jahr 2013 wurden im oberen Meter jedoch keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Mensch beziehungsweise Boden - Nutzpflanze festgestellt. Auch eine sanierungsrelevante Grundwassergefährdung besteht nach Aussage der Gutachter nicht. Die Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Ausweisung der untersuchten Flächen als Wohngebiet sind im Ergebnis der Untersuchung aus dem Jahr 2013 erfüllt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden diese Ergebnisse nochmals mit den zuständigen Behörden abgestimmt und sofern erforderlich weitergehende Untersuchungen durchgeführt werden.

Darüber hinaus liegt der Entwurf eines artenschutzrechtlichen und faunistischen Gutachtens zum Vorkommen von besonders geschützten Wirbeltier-, Vogel- und Fledermausarten vor. Im Ergebnis der bisherigen Untersuchungen wird für das Plangebiet unter Berücksichtigung der überwiegenden Versiegelung festgestellt, dass das Nahrungspotential für Igel und freibütende Vögel sehr gering ist. Reptilienvorkommen können sicher ausgeschlossen werden.

In den vorhandenen Zaunbegrünungen wurden keine alten Nester oder Hinweise auf Nistplätze von Amsel, Mönchs- und Zaungrasmücke sowie des Grünfinks gefunden. In Bezug auf Gebäudebrüter wird die Zahl der potentiellen Brutplätze des Haussperlings an den Gebäuden auf 3-7 Plätze geschätzt. Mauerseglernistplätze werden auf Grund der geringen Anflughöhe und der schlechten Anflugverhältnisse ausgeschlossen. Auch Nistplätze des Hausrotschwanzes wurden nicht gefunden. Ferner liegen im Ergebnis der bisherigen Untersuchungen auch keine Hinweise auf die dauerhafte Anwesenheit von Fledermäusen vor.

Der Entwurf des Gutachtens wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt fortgeschrieben werden.



Parkplatzfläche



gewerblich genutztes Gebäude an der Mohriner Allee



Hallen und Container im rückwärtigen Grundstücksbereich