

Stapl b3-6144/XIV-256-2/02

Stapl b3-6144/XIV-256-3/02

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 15/21 N

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 16.11.2021

1. **Gegenstand der Vorlage:** Bebauungsplanentwürfe XIV-256-2, XIV-256-3  
(„Mohriner Allee / Am Kienpfuhl“)
  - Geltungsbereichsänderung -
  - Planinhaltsänderung (XIV-256-2) -
2. **Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
3. **Beschlussentwurf:**
  - a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an die Bezirksamtsbeschlüsse Nummer 30/09 vom 17.09.2009 und Nummer 151/13 vom 29.10.2013 sowie Nummer 15/14 vom 13.05.2014, die **Geltungsbereiche der Bebauungsplanentwürfe XIV-256-2 und XIV-256-3 zu ändern.**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs **XIV-256-2** wird reduziert um die Grundstücke Mohriner Allee 66 (teilweise), 66D-F, 68 (teilweise), 68E-F und 74, Am Brandpfuhl 18/20 (teilweise) sowie das Grundstück von Britz mit dem Blatt 7682 (teilweise), der Geltungsbereich wird weiterhin um Teilflächen der Grundstücke Mohriner Allee 70/72 erweitert und umfasst nunmehr die Grundstücke Mohriner Allee 70/72A (teilweise) im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs **XIV-256-3** wird erweitert um die Grundstücke Mohriner Allee 74 und das Grundstück von Britz mit dem Blatt 7682 (teilweise) und umfasst nunmehr die Grundstücke Am Kienpfuhl 37, Mohriner Allee 74B, 76A, 78A, Teilflächen der Grundstücke Mohriner Allee 74, 74D und 76/82, die Grundstücke Grundbuch von Britz mit den Blättern 2105 und 7682 (teilweise) sowie einen Abschnitt der Straße Am Kienpfuhl zwischen Mohriner Allee

und der südlichen Grenze des Grundstücks Am Kienpfuhl 19/25 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanentwurfs XIV-256-2 ist die planungsrechtliche Sicherung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO und eine Nachverdichtung durch Ermöglichung eines höheren Nutzungsmaßes.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanentwurfs XIV-256-3 ist weiterhin die planungsrechtliche Sicherung eines Allgemeinen Wohngebiets, einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie von Straßenverkehrsflächen und Privaten Verkehrsflächen.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich der Bebauungspläne XIV-256-2 und XIV-256-3 bilden die Planausschnitte im Maßstab 1 : 5.000 vom 23.09.2021.

- b. Die Bebauungspläne XIV-256-2 und XIV-256-3 bedürfen des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
- c. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

## 4. Begründung

### 4.1 Anlass und Erforderlichkeit der Geltungsbereichsänderungen

Nach einem Eigentümerwechsel für die Grundstücke Mohriner Allee 70/72A und einem hiermit verbundenen neuen Wohnungsbauvorhaben soll das Bebauungsplanverfahren XIV-256-2 für Teilflächen der Grundstücke Mohriner Allee 70/72A weitergeführt werden. Vorangegangene Planungen mit anderen Investoren sind damit obsolet. Der Geltungsbereich wird um die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich reduziert, um damit die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zu vereinfachen und durch einen Städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Wohnungsbau sowie - bei entsprechendem Bedarfsnachweis - zur Kostenbeteiligung für Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur mit dem Vorhabenträger treffen zu können.

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. Eine entsprechende Grundzustimmung des Vorhabenträgers soll nach erfolgter Geltungsbereichsänderung erfolgen.

Der festgesetzte Bebauungsplan XIV-256 setzt für die Grundstücke Mohriner Allee 70/72A Allgemeines Wohngebiet fest. Entlang der Mohriner Allee sind in einem circa 30 m breiten Streifen zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 in offener Bauweise zulässig. Diese Ausnutzung gilt auch für das Flurstück 309 im nordwestlichen Geltungsbereich. Auf den übrigen Flächen sind drei Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,6 bei ebenfalls offener Bauweise zulässig. Weiterhin sichert der Bebauungsplan XIV-256 die innere Erschließung der anliegenden Grundstücke über die Festsetzung Öffentlicher Verkehrsflächen.

Der Vorhabenträger plant auf den Grundstücken Mohriner Allee 70/72A den Bau von Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Weiterhin ist der Bau einer Tiefgarage geplant. Insgesamt sollen circa 94 Wohneinheiten mit einer geschätzten Einwohnerzahl von circa 187 entstehen, daraus würde ein Bedarf von etwa 9 Kindergartenplätzen und circa 10 Grundschulplätzen entstehen. Bei diesem städtebaulichen Entwurf werden die bisher zulässigen Nutzungsmaße (GFZ) deutlich überschritten, weshalb die Änderung des Bebauungsplans XIV-256 und die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-256-2 notwendig sind. Gleichzeitig soll die innere Erschließung der Grundstücke künftig über private Verkehrsflächen erfolgen. Da kein öffentliches Verkehrsinteresse besteht, ist die Sicherung von Öffentlichen Verkehrsflächen für diesen Zweck nicht notwendig. Die im Bebauungsplan XIV-256 festgesetzten Straßenverkehrsflächen sollen daher überplant werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-256-2 wird vorhabenbezogen angepasst. Die Geltungsbereichsabgrenzung zum westlich angrenzenden Bebauungsplanentwurf XIV-256-3 wird entsprechend geändert; eine Änderung der Planungsziele für den Bebauungsplanentwurf XIV-256-3 (Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, Grünflächen und Verkehrsflächen) ist damit nicht verbunden.

Für östlich angrenzende Grundstücke ist auf Grund der Bestandssituation und der gesicherten Erschließung kein unmittelbares Planerfordernis erkennbar, der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-256-2 wird entsprechend um diese Grundstücke reduziert.

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der unmittelbar angrenzenden Umgebung folgende Aussagen: Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung. Der Vorhabenträger plant dreigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss, was einer GFZ von 0,85 entspräche. Bei Hinzurechnung der Staffelgeschosse käme man auf eine GFZ von 1,04. Die Gebäude werden in großzügige Freiflächen eingebettet sein, es wird eine GRZ von 0,29 erreicht. Nach bezirklicher Einschätzung ist das Baugebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Die Grundstücke Mohriner Allee 70/72A sind im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 965 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. Zusammen mit einem Gutachten aus dem Jahre 2013 lässt sich eine auffüllungstypische erhöhte Schwermetallbelastung durch Blei, Kupfer und Quecksilber ableiten. Punktuell sind zwar Grenzwertüberschreitungen zu erwarten, anhand der flächigen Untersuchung eines 650 m<sup>2</sup>-Teibereiches kann jedoch auf eine generelle Unterschreitung geschlossen werden. Eine Gefährdung des Grundwassers oder der menschlichen Gesundheit ist nicht zu erwarten. Im Verfahren ist gegebenenfalls eine aktualisierte Untersuchung des Baugrunds vorzunehmen.

Das Bebauungsplanverfahren XIV-256-2 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt, die Voraussetzungen zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB liegen vor und sind im weiteren Verfahren in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) durchgeführt, da es mit seiner Lage (Mohriner Allee als Straßenverbindung der Verbindungsstufe II) dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt.

## 4.2 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan soll die Flächen der Grundstücke Mohriner Allee 70/72A als Allgemeines Wohngebiet sichern. Geplant sind eine offene Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 (unter Einbeziehung der Geschossfläche außerhalb von Vollgeschossen). Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine Festsetzung von Baukörperausweisungen erforderlich beziehungsweise sinnvoll ist. Dies kann insbesondere im Zusammenhang mit dem bestehenden Verkehrslärm an der Mohriner Allee eine Möglichkeit zur Lärminderung im Inneren des Grundstücks darstellen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze soll eine Private Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Neben der inneren Erschließung für Versorgungsfahrzeuge und Besucher kann auf diesem Wege auch ein Teil der Erschließung der Hinterlandgrundstücke im angrenzenden Bebauungsplanentwurf XIV-256-3 gesichert werden.

Im südöstlichen Geltungsbereich soll eine Tiefgarage mit Zufahrt festgesetzt werden.

Weiterhin sollen im Verfahren Festsetzungsmöglichkeiten für Grünmaßnahmen zur Stabilisierung und Verbesserung des Mikroklimas geprüft werden. Dies steht auch im Zusammenhang mit einem zu erstellenden Regenwasserkonzept.

## 4.3 Verfahren

Über die beabsichtigte Planaufstellung wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 AGBauGB durch Übersendung des Entwurfs der Bezirksamtsvorlage mit Schreiben vom 28.09.2021 informiert.

Gegen die Absicht die Geltungsbereiche zu ändern bestehen keine Bedenken.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL5 teilte mit Schreiben vom 29.09.2021 mit, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst sei. Nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 liegen die Plangebiete im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Absatz 1 LEP HR.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IC stellte mit Schreiben vom 26.10.2021 klar, dass durch die Geltungsbereichsänderungen dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Absatz 1 Nr. 2 und 5 AGBauGB berührt sind.

Die geänderten Geltungsbereiche berühren die Mohriner Allee als übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II, die somit Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlins ist. In der Mohriner Allee verkehrt eine öffentliche Buslinie der BVG. Damit können dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden, deren Beeinträchtigung

nicht ausgeschlossen werden können. Die eventuellen Auswirkungen beziehungsweise Eingriffe in die übergeordneten Verkehrsanlagen sind erst im Rahmen der vertiefenden Planung im Zusammenhang mit dem Nachweis einer verträglichen verkehrlichen Erschließung für die bauliche Nutzung erkennbar und darstellbar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-256-2 sei die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen beabsichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplans ist aufgrund der Eigenart der durch ihn ermöglichten Wohnungsbauvorhaben von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt und berührt dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Absatz 1 Nr. 5 AGBauGB. Insofern mit dem Bebauungsplan XIV-256-3 kein über die Bestandsbebauung hinausgehendes zulässiges Maß der Nutzung festgesetzt werden sollte, besteht keine kooperative Ausgangssituation im Sinne des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-256-2 sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Die Entwickelbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-256-3 aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht abschließend prüfbar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der größte Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-256-3 im Bereich eines im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzugs liegt und somit enge Grenzen für eine bauliche Entwicklung gegeben sind. Die Grundzüge des Flächennutzungsplans sind zu beachten und die Grünflächenverbindungsfunktionen sicherzustellen. Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplanes sind nicht berührt (textliche Darstellung 1).

Städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen beschlossen nach § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch oder beschlossene Entwicklungsplanungen gemäß § 4 Absatz 1 AGBauGB werden nicht berührt.

Die folgenden von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz eingebrachten Hinweise sind im Laufe des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen:

- die öffentliche Grünflächenversorgung ist in den fortlaufenden Verfahren entsprechend nachzuweisen (6 m<sup>2</sup>/EW für wohnungsnahes Grün nicht weiter als 500 m Entfernung, 7 m<sup>2</sup>/EW für siedlungsnahes Grün),
- die im B-Plan XIV-256-3 geplante Festsetzung einer Grünanlage nach FNP und LaPro ist einzuhalten und die Größe entsprechend festzulegen. Die Bebauung beider Bebauungspläne hat darauf Rücksicht zu nehmen. Die Grünanlage hat die Bedarfe an wohnungsnahem Grün für die umliegenden Bebauungspläne zu erfüllen,
- eine Komplexmaßnahme mit Regenwasserversickerung ist möglich,
- neben der Grünflächenversorgung sollten auch naturnahe Bereiche zur Verbesserung der Artenvielfalt geprüft, eingeplant und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden,

- die angedachten Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung werden begrüßt und sind in den nächsten Verfahrensschritten zu konkretisieren.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Absatz 2 in Verbindung mit § 7 AGBauGB durchgeführt.

## 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 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).

Jochen Biedermann  
Bezirksstadtrat

# Bezirk Neukölln

## XIV-256-2

Geltungsbereichserweiterung

Geltungsbereichsreduzierung

### Ortsteil Britz

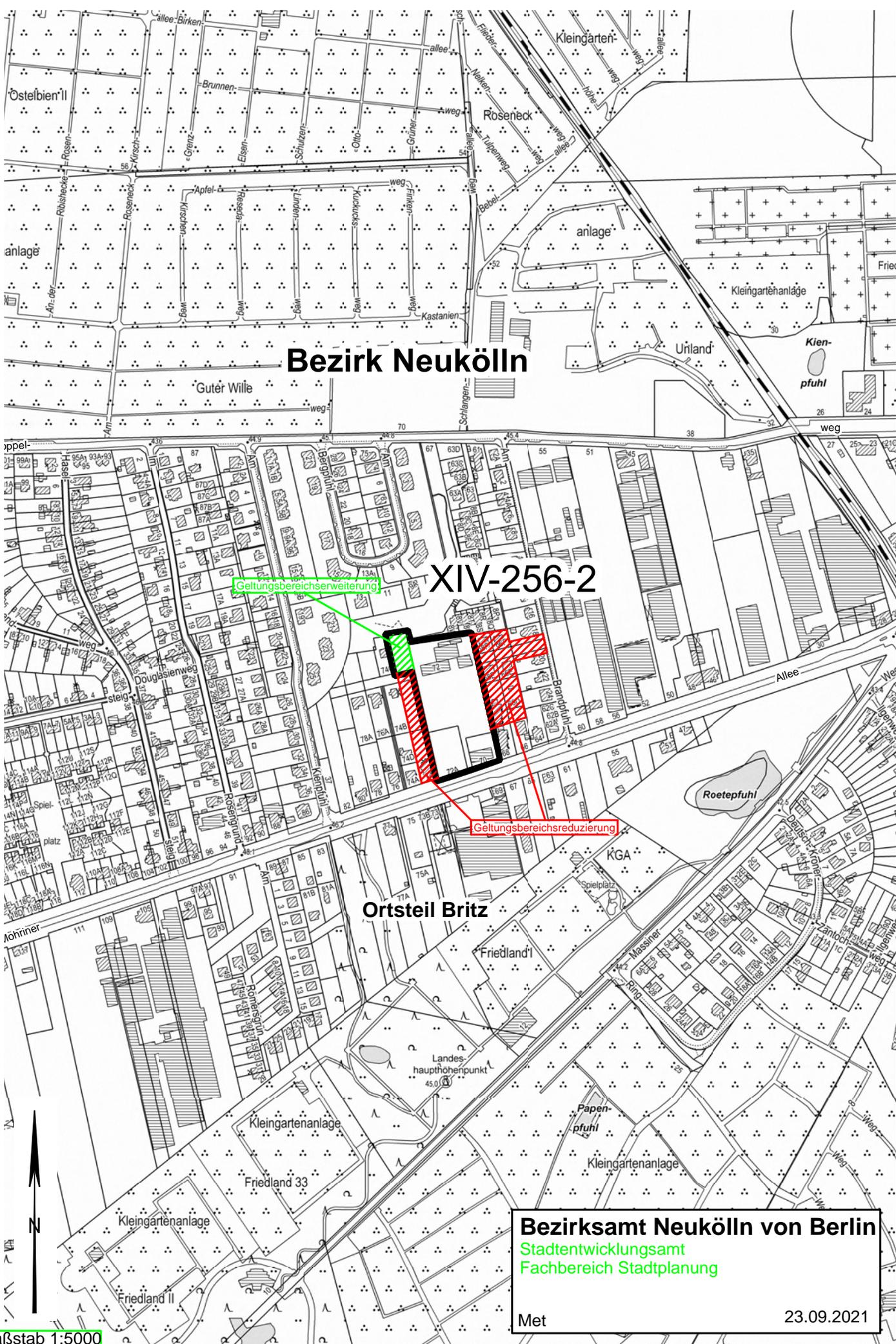
**Bezirksamt Neukölln von Berlin**

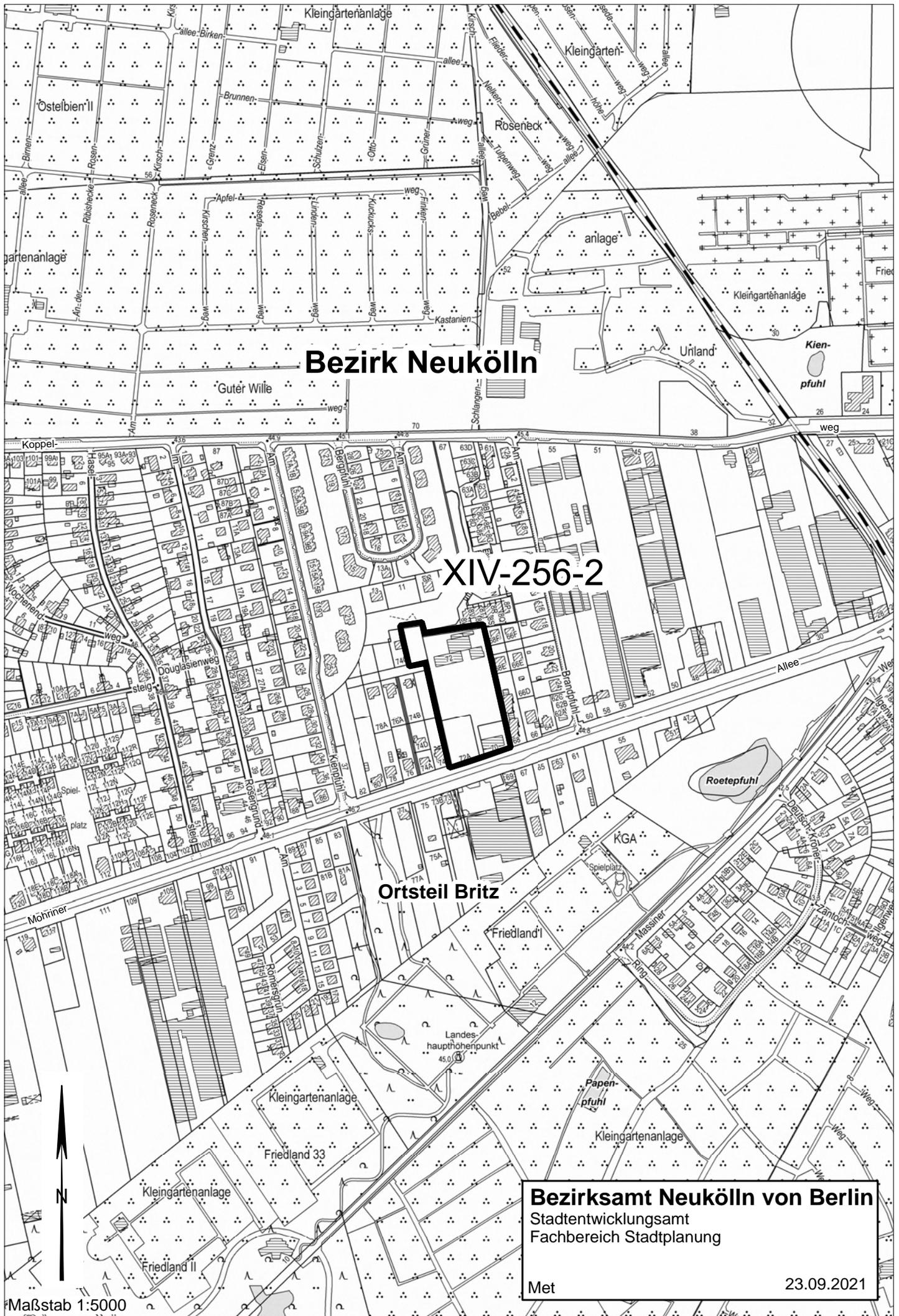
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Met

23.09.2021

Maßstab 1:5000





**Bezirk Neukölln**

**XIV-256-2**

**Ortsteil Britz**

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Met 23.09.2021

Maßstab 1:5000



