

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 133/22

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 26.9.2022

1. **Gegenstand der Vorlage:** **Bebauungsplan 8-9bba**
(„Mohriner Allee 111“)
- Ergebnis frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -
2. **Berichtersteller:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
3. **Beschlussentwurf:**
 - a. Das Bezirksamt beschließt als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplanentwurf 8-9bba, dass die Planungsinhalte des bisherigen Entwurfs beibehalten werden.
 - b. Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-9bba bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 27.07.2021
 - c. Der Bebauungsplan 8-9bba bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
 - d. Haushaltsrechtliche Auswirkungen können erst nach Stellungnahme der einzelnen Fachämter ermittelt werden.
 - e. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

4. Begründung

4.1 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch Anzeigen in der Tagespresse „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ am 18.3.2022 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Neben dem Aushang im Rathaus konnte auch im Internet Einsicht in die Planentwürfe genommen werden.

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 21.3.2022 bis einschließlich 8.4.2022 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - sowie im Internet auf den Seiten des Bezirksamtes Neukölln, Stadtentwicklungsamt, sowie auf mein.berlin.de statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- zwei Plakate mit Erläuterungen zur Ausgangssituation und zur Planung.

4.2 Beteiligung und Resonanz der Bürger

Zur Planung gingen neun schriftliche Äußerungen ein.

4.3 Auswertung

Schreiben 1 vom 22.3.2022

Äußerung 1.1

Das geplante Neubaugebiet mit einem relevanten Anteil an sozialem Wohnungsbau und einem sehr hohen Standard im Bereich der Nachhaltigkeit ist angesichts des Wohnraummangels in Berlin und für eine Entwicklung der Wohnsituation an der Mohriner Allee in Richtung eines lebendigen "Kiezes" zu begrüßen. Zwingend sind aus Anwohnerperspektive aber dabei begleitende Maßnahmen in den Bereichen Verkehr und Infrastruktur.

Verkehr

In Anbetracht der derzeit gleichzeitig entstehenden Neubaugebiete an der Mohriner Allee ist mit einer sehr hohen Anzahl an zuziehenden Familien und damit Autos zu rechnen. In der Gesamtheit ist davon auszugehen, dass der entstehende zusätzliche Verkehr für die Mohriner Allee nicht verkraftbar sein wird. In der Mohriner Allee trifft "Durchfahrtsverkehr" zwischen Mariendorf und Neukölln auf die Anwohner:innen, die zu Stoßzeiten in großer Zahl aus den jeweiligen Zufahrtsstraßen auf die Mohriner Allee einfahren müssen, da kein anderer Weg zur Verfügung steht. Bereits heute kommt es morgens zu längeren Wartezeiten, bis sich eine Lücke im Verkehr findet. Hinzu kommen Schulkinder zu Fuß auf dem Weg zu Grundschule oder Bushaltestelle, die die Straße überqueren müssen. An Wochenenden führt der Zustrom von Autos auf die meist überfüllten Parkplätze des

Britzer Gartens zu hohem Verkehrsaufkommen und unübersichtlichen, oft gefährlichen Situationen. Die sehr schmalen Fahrradwege befinden sich auf den Bürgersteigen und sind in extrem schlechten Zustand, was z.B. Einkäufe mit dem Fahrrad oder auch das Radfahren mit Kindern unattraktiv, bzw. gefährlich macht. Eine Verkehrsplanung für die Mohriner Allee insgesamt ist daher notwendig, bei der die Pläne des Senats für mehr Verkehrsberuhigung und eine Förderung des Radverkehrs umgesetzt werden sollten. Eine Tempo 30 Zone oder eine Erhöhung der Zahl der Ampeln ist zu prüfen, die Fahrradwege müssen so ausgebaut werden, dass sie als tatsächlich nutzbare Alternative z.B. auch für Lastenräder oder Räder mit Anhängern dauerhaft geeignet sind. Die notwendigen Maßnahmen sollten umgesetzt sein, bevor alle neuen Bauvorhaben beendet sind und hunderte neue Anwohner:innen die Gegend bezogen haben.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr in einem entsprechenden Gutachten, das auch die Planungen in der Umgebung berücksichtigt, untersucht werden. Die Ergebnisse des Gutachtens werden Eingang in die weitere Planung finden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass weder die Einteilung der Straßenverkehrsflächen (zum Beispiel bezüglich der Anordnung der Radwege) noch die Anordnung von Tempo-30-Zonen oder die Errichtung von Ampeln den Regelungsinhalt des Bebauungsplans betreffen.

Im Bebauungsplan soll den verkehrlichen Belangen allerdings dahingehend Rechnung getragen werden, dass die Straßenverkehrsfläche der Mohriner Allee entlang des Flurstücks 12/15, Flur 22 um ca. 2,5 m verbreitert wird. Zu diesem Zweck erfolgt eine kostenfreie Grundstücksübertragung dieser Teilfläche an das Land Berlin zwecks Ausbau der Mohriner Allee. Damit kann in dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Abschnitt der Mohriner Allee die planungsrechtliche Grundlage für eine Verbesserung der Situation für Zufußgehende und / oder Radfahrende geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine Verkehrsplanung für die gesamte, als übergeordnete Straßenverbindung einzustufende Mohriner Allee nicht Gegenstand eines einzelnen Bebauungsplanverfahrens sein kann, sondern einer gesonderten, übergeordneten Betrachtung bedarf.

Äußerung 1.2

Infrastruktur / Läden des täglichen Bedarfs

In den verschiedenen derzeitigen Bebauungsplänen ist derzeit soweit ersichtlich nur im Quartier HUGOS ein Supermarkt geplant, um den insgesamt stark steigenden Bedarf an Einkaufsmöglich-

keiten für den täglichen Bedarf zu decken. Wenn die Gegend um die Mohriner Allee zu einem lebendigen Wohnviertel werden soll, braucht es darüber hinaus die Zuweisung von Teilen der jetzt zur Bebauung vorgesehenen Flächen für kleine Einrichtungen des täglichen Bedarfs, z.B. eine Bäckerei. Werden überall nur Wohnungen umgesetzt, ist die Chance für eine solche lebendige Struktur, die den täglichen Bedarf fußläufig decken kann und auch zu einem gemeinsamen nachbarschaftlichen Leben beiträgt, vertan. In allen geplanten Bauprojekten sollten daher Flächen für solche Zwecke vorgesehen werden.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans als verbindlicher Bauleitplan stehen den angeregten Nutzungen im Grundsatz nicht entgegen. So ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 Baunutzungsverordnung beabsichtigt, das zwar vorwiegend dem Wohnen dient, in dem neben Wohngebäuden aber auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Aufgabe der Bauleitplanung lediglich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Bebauungspläne geben dabei einen Rahmen für die bauliche Entwicklung vor, die Ansiedlung von zum Beispiel Läden wird durch die Festlegung von Flächen beziehungsweise die Festlegung eines Baugebiets und der darin zulässigen Nutzungsarten vorbereitet. So können sich die jeweiligen Einrichtungen innerhalb der entsprechenden Baugebietskategorien und Vorratsflächen ansiedeln. Die konkrete Ansiedlung der Einrichtungen ist hingegen nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Die konkrete Nutzung des Grundstücks obliegt vielmehr der Grundstückseigentümerin im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans.

Schreiben 2 vom 22.3.2022

Äußerung 2.1

Gerne möchte ich hier die Gelegenheit nutzen, um anzumerken, dass neben dem Wohnungsbau an der Mohriner Allee auch die soziale Infrastruktur im Blick behalten werden muss. So fehlen im fußläufigen Umfeld Bäckereien, Apotheken, Supermärkte.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans als verbindlicher Bauleitplan stehen den angeregten Nutzungen im Grundsatz nicht entgegen. So ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 Baunutzungsverordnung beabsichtigt, das zwar vorwiegend dem Wohnen

dient, in dem neben Wohngebäuden unter anderem aber auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Aufgabe der Bauleitplanung lediglich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Bebauungspläne geben dabei einen Rahmen für die bauliche Entwicklung vor, die Ansiedlung von zum Beispiel Läden wird durch die Festlegung von Flächen bzw. die Festlegung eines Baugebiets und der darin zulässigen Nutzungsarten vorbereitet. So können sich die jeweiligen Einrichtungen innerhalb der entsprechenden Baugebietskategorien und Vorratsflächen ansiedeln. Die konkrete Ansiedlung der Einrichtungen ist hingegen nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Die konkrete Nutzung des Grundstücks obliegt vielmehr der Grundstückseigentümerin im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans.

In Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die zwar die Nahversorgung zum Ziel haben, die aber nicht nur der Versorgung des Gebiets dienen, sondern auf einen größeren Einzugsbereich abzielen, ist zu beachten, dass diese gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Neukölln vorrangig innerhalb der Zentren anzusiedeln sind und dass die zentralen Versorgungsbereiche – die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind die Nahversorgungszentren Britzer Damm und Britz Süd – vor negativen Auswirkungen benachbarter Einzelhandelsbetriebe zu schützen sind. Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der angespannten Wohnungsmarktsituation in Berlin ist die planungsrechtliche Sicherung solcher Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht Ziel der Planung.

Äußerung 2.2

Weiterhin ist die Mohriner Allee als wichtige Ost-West-Verbindung bereits jetzt schon stark ausgelastet. Durch den geplanten Neubau (und dies wird sicher nicht der letzte sein, denn große Flächen ehemaliger Gärtnereien sind noch unbebaut) wird sich die Verkehrssituation weiter verschärfen. Daher sollte darüber nachgedacht werden, inwieweit Tempolimits, weitere Fußgängerüberwege und besser ausgebauten Radwege zu einer Abmilderung führen könnten. Vielen Dank für die Berücksichtigung.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr in einem entsprechenden Gutachten, das auch die Planungen in der Umgebung berücksichtigt, untersucht werden. Die Ergebnisse des Gutachtens werden Eingang in die weitere Planung finden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass weder die Anordnung von Tempo-30-Zonen noch der Ausbauzustand der Radwege oder die Lage der Fußgängerüberwege den Regelungsinhalt des Bebauungsplans betreffen.

Im Bebauungsplan soll den verkehrlichen Belangen allerdings dahingehend Rechnung getragen werden, dass die Straßenverkehrsfläche der Mohriner Allee entlang des Flurstücks 12/15, Flur 22 um ca. 2,5 m verbreitert wird. Zu diesem Zweck erfolgt eine kostenfreie Grundstücksübertragung dieser Teilfläche an das Land Berlin zwecks Ausbau der Mohriner Allee. Damit kann in dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Abschnitt der Mohriner Allee die planungsrechtliche Grundlage für eine Verbesserung der Situation für Zufußgehende und / oder Radfahrende geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine Verkehrsplanung für die gesamte, als übergeordnete Straßenverbindung einzustufende Mohriner Allee nicht Gegenstand eines einzelnen Bebauungsplanverfahrens sein kann, sondern einer gesonderten, übergeordneten Betrachtung bedarf.

Schreiben 3 vom 24.3.2022

Äußerung 3.1

Im Zuge dieses und anderer Wohnraumbauvorhaben in Neukölln-Britz stellt sich mir die Frage, wie hier auch die Infrastruktur an die große Anzahl neuer Wohnungen / Häuser angepasst wird?

Schon jetzt ist ein deutlicher Anstieg an Verkehr zu verzeichnen, ein Ausbau der Fahrradwege und eine durchgängige 30er Zone wären dringend erforderlich. Zur Sicherheit sollte auch noch über eine zusätzliche Ampel nachgedacht werden.

Viele Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig nicht oder nur schwer zu erreichen. Die Buslinie 181 verkehrt auch sehr unregelmäßig.

Abwägung

Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass im weiteren Verfahren die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr in einem entsprechenden Gutachten, das auch die Planungen in der Umgebung berücksichtigt, untersucht werden. Die Ergebnisse des Gutachtens werden Eingang in die weitere Planung finden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass weder die Anordnung von Tempo-30-Zonen noch der Ausbauzustand der Radwege oder die Errichtung von Ampeln den Regelungsinhalt des Bebauungsplans betreffen.

Im Bebauungsplan soll den verkehrlichen Belangen allerdings dahingehend Rechnung getragen werden, dass die Straßenverkehrsfläche der Mohriner Allee entlang des Flurstücks 12/15, Flur 22 um ca. 2,5 m verbreitert wird. Zu diesem Zweck erfolgt eine kostenfreie Grundstücksübertragung dieser Teilfläche an das Land Berlin zwecks Ausbau der Mohriner Allee. Damit kann in dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Abschnitt der Mohriner Allee die planungsrechtliche Grundlage für eine Verbesserung der Situation für Zufußgehende und / oder Radfahrende

geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine Verkehrsplanung für die gesamte, als übergeordnete Straßenverbindung einzustufende Mohriner Allee nicht Gegenstand eines einzelnen Bebauungsplanverfahrens sein kann, sondern einer gesonderten, übergeordneten Betrachtung bedarf.

Auch die Anpassung des Angebots des öffentlichen Personennahverkehrs zählt nicht zu den Regelungsinhalten eines Bebauungsplans, diese liegt vielmehr im Verantwortungsbereich des zuständigen Leistungsanbieters. Der Ausbau des Netzes bzw. die Taktdichte des öffentlichen Personennahverkehrs orientiert sich immer an der Veränderung der Nachfrage.

Äußerung 3.2

Neben Einkaufsmöglichkeiten fehlen auch Ärzte, Apotheken und Freizeiteinrichtungen (Britzer Garten ausgenommen) in fußläufiger Nähe.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans als verbindlicher Bauleitplan stehen den genannten Nutzungen im Grundsatz nicht entgegen. So ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 Baunutzungsverordnung beabsichtigt, in dem neben Wohngebäuden unter anderem auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Zudem sind gemäß § 13 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten auch Räume für freie Berufe, wie z.B. Arztpraxen, zulässig. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Aufgabe der Bauleitplanung lediglich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Bebauungspläne geben dabei einen Rahmen für die bauliche Entwicklung vor, die Ansiedlung von zum Beispiel Läden und Ärzten wird durch die Festlegung von Flächen bzw. die Festlegung eines Baugebiets und der darin zulässigen Nutzungsarten vorbereitet. So können sich die jeweiligen Einrichtungen innerhalb der entsprechenden Baugebietskategorien und Vorratsflächen ansiedeln. Die konkrete Ansiedlung der Einrichtungen ist hingegen nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Die konkrete Nutzung des Grundstücks obliegt vielmehr der Grundstückseigentümerin im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans. In Bezug auf die Ansiedlung von Ärzten ist zudem zu beachten, dass die Prüfung einer ausreichenden Versorgung mit Ärzten unabhängig von der Bauleitplanung in gesonderten Bedarfssplanungen geprüft und festgelegt wird.

Äußerung 3.3

Die Kapazitäten der Carl-Sonnenschein-Grundschule sind schon seit Jahren erschöpft und der Neubau einer Grundschule am Koppelweg stagniert. Gibt es Lösungen hier Ausweichmöglichkeiten zu schaffen bis die neue Schule in Betrieb geht? Auch hier wird sich dann die Verkehrslage zusätzlich verschärfen. Gibt es auch Pläne für eine weiterführende Schule?

Abwägung

Der Baubeginn der Grundschule am Koppelweg ist für Ende 2022 beziehungsweise Anfang 2023 geplant. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des Verfahrensstandes des Bebauungsplans 8-9bba ist davon auszugehen, dass die Schule am Koppelweg fertiggestellt ist, bevor die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Wohnungen bezugsfertig sind.

Der Bau einer weiterführenden Schule ist nach derzeitigem Stand weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch im unmittelbaren Umfeld geplant. Darauf, dass das Prinzip der wohnortnahen Beschulung nur für Grundschulen gilt, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Bezüglich der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen vergleiche Auswertung zur Äußerung 3.1.

Äußerung 3.4

Zu dem o.g. Bauprojekt: Ich finde die Nachhaltigkeit und Energieversorgung des Projektes sehr gelungen. Aus meiner Erfahrung kann ich jedoch berichten, dass eine Straße ohne Ausweichmöglichkeit gerade zu Stoßzeiten zu Problemen führen kann, vor allem, wenn die Müllabfuhr zu diesen Zeiten auch noch in die Straße reinfährt und hier evtl. kein Auto mehr vorbeikommt.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Im städtebaulich-hochbaulichen Konzept ist zur internen Erschließung des Plangebiets ein Wohnweg in einer Breite von mindestens 6 m vorgesehen, der im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden soll. Eine Straßenbreite von 6 m ermöglicht einen Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw (mit eingeschränktem Bewegungsraum). Dieser wird im Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Wohngebiet allerdings eher die Ausnahme darstellen. Der Regelfall der Begegnung zweier Pkw ist bei einer Straßenbreite von 6 m problemlos möglich. Vor diesem Hintergrund soll auf eine Verbreiterung der Straße verzichtet werden. Vielmehr soll durch die Minimierung der Versiegelung dem städtebaulichen Ziel, des mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen werden.

Äußerung 3.5

Außerdem kann ich aus dem Plan nicht entnehmen, ob auch Besucherparkplätze eingeplant sind. Dies könnte dann zusätzlich die Straße noch beengen, wenn Besuch direkt auf der Straße parkt.

Abwägung

Im städtebaulichen Konzept, das die Grundlage für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans bildet, sind im Bereich der privaten Verkehrsfläche keine Stellplätze vorgesehen. Vielmehr ist die Unterbringung der Stellplätze auf der Fläche des allgemeinen Wohngebiets entlang der privaten Verkehrsfläche und auf den Baugrundstücken – in unmittelbarer Nähe zu der privaten Verkehrsfläche – geplant. Dabei sind die Stellplätze zum Teil direkt den einzelnen Gebäuden zugeordnet und zum Teil auf Sammelstellplatzanlagen untergebracht. Dieser Intention entsprechend sollen im Bebauungsplan die Flächen, auf denen die Errichtung von Stellplätzen ermöglicht werden soll, auf dem Baugrundstück grob verortet werden, wobei die geplanten Festsetzungen sowohl hinsichtlich der Verortung als auch in Bezug auf die Zahl der Stellplätze einen gewissen Spielraum lassen sollen.

Eine Unterscheidung in Stellplätze für die Bewohner und für die Besucher erfolgt dabei nicht. Auch eine genaue Festlegung einer Stellplatzzahl ist im Rahmen des Bebauungsplans vor dem Hintergrund, dass es im Land Berlin keine allgemeine Stellplatzverpflichtung gibt, nicht vorgesehen. Die Entscheidung, wie viele Stellplätze für die Bewohner und Besucher angelegt werden, obliegt vielmehr der Grundstückseigentümerin.

Schreiben 4 vom 25.3.2022Äußerung 4.1

Weitergehend wäre wünschenswert, dass ein Ausbau der Infrastruktur berücksichtigt wird. Eine Kita ist super, allerdings fehlt es insgesamt an Schulen in der Gegend sowie Apotheken, Ärzten etc.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans als verbindlicher Bauleitplan stehen den angeregten Nutzungen im Grundsatz nicht entgegen. So ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 Baunutzungsverordnung beabsichtigt, das zwar vorwiegend dem Wohnen dient, in dem neben Wohngebäuden aber unter anderem auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Zudem sind gemäß § 13 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten auch Räume für freie Berufe, wie z.B. Arztpraxen, zulässig. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Aufgabe der Bauleitplanung lediglich ist, die bauliche und

sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Bebauungspläne geben dabei einen Rahmen für die bauliche Entwicklung vor, die Ansiedlung von z.B. Kindertagesstätten und Ärzten wird durch die Festlegung von Flächen bzw. die Festlegung eines Baugebiets und der darin zulässigen Nutzungsarten vorbereitet. So können sich die jeweiligen Einrichtungen innerhalb der entsprechenden Baugebietskategorien und Vorratsflächen ansiedeln. Die konkrete Ansiedlung der Einrichtungen ist hingegen nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Sie obliegt vielmehr der Grundstückseigentümerin im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans. In Bezug auf die Ansiedlung von Ärzten ist zudem zu beachten, dass die Prüfung einer ausreichenden Versorgung mit Ärzten unabhängig von der Bauleitplanung in gesonderten Bedarfsplanungen geprüft und festgelegt wird.

Die Auswirkungen der Planung auf die soziale Infrastruktur werden im weiteren Verfahren ermittelt und entsprechende Erläuterungen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans 8-9bba das Berliner Modell der kooperativen Bauleitplanung Anwendung findet. Das Modell sieht vor, dass sich die Träger der jeweiligen Wohnungsbauvorhaben auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an den Kosten der als Folge der Vorhaben erforderlichen technischen und sozialen Infrastruktur (wie Kita- und Grundschulplätze) beteiligen.

In Hinblick auf die Versorgung mit Grundschulplätzen ist dabei darauf hinzuweisen, dass nach derzeitigem Stand davon auszugehen ist, dass die aus dem geplanten Vorhaben resultierenden Schulplätze durch den geplanten Schulneubau der Schule am Koppelweg geschaffen werden können. Der Baubeginn der Schule am Koppelweg ist für Ende 2022 beziehungsweise Anfang 2023 geplant. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des Verfahrensstandes des Bebauungsplans 8-9bba ist davon auszugehen, dass die Schule am Koppelweg fertiggestellt ist, bevor die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Wohnungen bezugsfertig sind.

Äußerung 4.2

Im Bebauungsplan fehlt es augenscheinlich zudem an Gästeparkplätzen. Das würde dazu führen, dass die geplante Straße zugeparkt wird und wiederum für LKWs und Müllabfahren unpassierbar wird.

Abwägung

Im städtebaulichen Konzept, das die Grundlage für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans bildet, sind im Bereich der privaten Verkehrsfläche keine Stellplätze vorgesehen. Vielmehr ist die Unterbringung der Stellplätze auf der Fläche des allgemeinen Wohngebiets entlang der privaten Verkehrsfläche und auf den Baugrundstücken – in unmittelbarer Nähe zu der privaten Verkehrsfläche – geplant. Dabei sind die Stellplätze zum Teil direkt den einzelnen Gebäuden zu-

geordnet und zum Teil auf Sammelstellplatzanlagen untergebracht. Dieser Intention entsprechend sollen im Bebauungsplan die Flächen, auf denen die Errichtung von Stellplätzen ermöglicht werden soll, auf dem Baugrundstück grob verortet werden, wobei die geplanten Festsetzungen sowohl hinsichtlich der Verortung als auch in Bezug auf die Zahl der Stellplätze einen gewissen Spielraum lassen sollen.

Eine Unterscheidung in Stellplätze für die Bewohner und für die Besucher erfolgt dabei nicht. Auch eine genaue Festlegung einer Stellplatzzahl ist im Rahmen des Bebauungsplans vor dem Hintergrund, dass es im Land Berlin keine allgemeine Stellplatzverpflichtung gibt, nicht vorgesehen. Die Entscheidung, wie viele Stellplätze für die Bewohner und Besucher angelegt werden, obliegt vielmehr der Grundstückseigentümerin.

Äußerung 4.3

Aus Erfahrung ist ein Rundweg zudem nützlich für Zulieferer und Müllabfuhrer.

Abwägung

Dem Hinweis, dass ein Rundweg für Müllfahrzeuge nützlicher sei, wird bezogen auf die verkehrlichen Belange zwar im Grundsatz zugestimmt. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die Anlage einer Ringschließung durch das Plangebiet zu einem erheblich höheren Flächenverbrauch führen würde und somit dem Belang nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entgegensteht. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass langfristig gesehen bei einer eventuell vorgesehenen Entwicklung der östlich angrenzenden Flächen die Anlage einer Ringschließung möglich wird, wird der Belang nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden in diesem Falle höher gewichtet. Die Belange des Verkehrs (insbesondere das Vermeiden von Rückwärtsfahrten) finden durch die geplante Anlage einer Wendeanlage im Südosten des Plangebiets ausreichende Berücksichtigung.

Schreiben 5 vom 31.3.2022

Äußerung 5.1

Mit dem 8-9bba setzt die Neuköllner Stadtplanung zeitnah zu div. anderen geplanten / vorgesehenen Bebauungen des dortigen Umfeldes die progrediente Umwandlung des vormals grün und landschaftlich geprägten Umfeldes der Mohriner Allee und Umgebung in eine immer dichter, bald durchgehend bebaute typische „Wohn-Vorstadt“ fort; dies unter fortschreitender sowie unkompenzierter Vernichtung von landschaftlich, klimatisch (Luft / Boden) und ökologisch wertvollen, teils sogar bisher explizit im FNP als Park- und Grünflächen festgelegten grünen Freiflächen wie beim 8-9bba (sowie nahe in Tempelhof).

Abwägung

Der Hinweis, dass mit der Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-9bba eine Umwandlung von Freiflächen in ein Wohngebiet verbunden ist, ist korrekt. Die aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren ebenso wie die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen im Zuge der Erstellung des Umweltberichts geprüft werden.

In Bezug auf die Entwickelbarkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist zu beachten, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan – das Plangebiet selber ist als Grünfläche beziehungsweise Grünzug und die im Westen und Osten angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche W4 (Geschossflächenzahl bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dargestellt – generalisiert sind. So sind die genaue Führung und Ausgestaltung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche und ihre Sicherung im Rahmen der Bebauungsplanung aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Dem entsprechend 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.

Die Vereinbarkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Grundzügen des Flächennutzungsplans wurde von Seiten der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat IB, mit Schreiben vom 9.8.2022 bestätigt.

Äußerung 5.2

Weitere teils ebenfalls größere Bauvorhaben sind unter amtlicher Nutzung einer Schwäche des Bauvorschriftenrechts zur Öffentlichkeitsbeteiligung, nämlich die erneute Nichtabwägung bzw. Nichterwähnung amtl., bereits bekannter Bauplanungen, hier insbesondere direkt an o.g. Bereich angrenzend 8-9 bbb (und weitere) der Öffentlichkeit auch zur gesamtheitlichen Betrachtung amtl. noch nicht bekanntgegeben, was rechtlich wohl zulässig, jedoch weder adäquat informativ noch öffentlichkeitsorientiert ist.

Abwägung

In die Begründung zum Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren ein Hinweis auf weitere Bauvorhaben im Umfeld des Geltungsbereichs beziehungsweise auf die angrenzenden Bebauungspläne aufgenommen.

Äußerung 5.3

So wird erkennbar erneut amtsseitig in der jetzt publizierten 8-9bba-Planung zeitnah zu den noch problematischeren ebenfalls investororientierten amtl. Planungen in der Umgebung (s. XIV-256-2) die Schaffung von Präzedenzfällen mit umgebungsfremden, teils 4-geschossigen (formell „III+I“-deklariert..) Wohnblöcken versucht („Wohnvorstadt“-Umwandlung s.o. ...), welche weder bisher dort bei typischer Einfamilien- / Doppel- oder Reihenhausbebauung vorhanden ist noch sich in die gewachsene Umgebung einfügt, zumal auf bisherigen Grün- / Freiflächen vorhersehbar die Umgebung auch optisch dominierend. Eine Begrenzung der Wohnblockbauten auf 3 Geschosse (ggf. „2+1“) ist deshalb erforderlich, zumal Heizungs- / Energieplanungen zusätzliche Dachaufbauten wie Solar-PV / -thermie etc. erwarten lassen.

Abwägung

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ist der unmittelbar angrenzenden Umgebung entsprechend die planungsrechtliche Sicherung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 12 der Bauordnung für Berlin von zwei vorgesehen. Lediglich im Norden des Plangebiets ist entlang der Mohriner Allee in einer Tiefe von circa 55 m die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen geplant. Dabei schließt die zur Festsetzung vorgesehene Zahl der Vollgeschosse in beiden Bereichen die Errichtung eines Dach- beziehungsweise Staffelgeschosses als Nichtvollgeschoss nicht aus.

Die Einschätzung, dass eine dreigeschossige Bebauung umgebungsfremd ist, wird nicht geteilt. Zwar ist richtig, dass die unmittelbare Umgebung des Plangebiets im Bestand insbesondere durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser gekennzeichnet ist und dass die im Norden des Plangebiets vorgesehenen Geschosswohnungsbauten in Bezug auf die Geschossigkeit gegenüber den umliegenden Einzelhausgrundstücken eine Anhebung der maßgeblich prägenden Gebäudehöhen darstellt. Entlang der Mohriner Allee befinden sich jedoch bereits im Bestand vereinzelt dreigeschossige Gebäude. Darüber hinaus sind im weiteren Umfeld zum Beispiel entlang der Straße Am Bergpfuhl auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses vorhanden.

Vor diesem Hintergrund sowie insbesondere auch unter Berücksichtigung der in Berlin vorhandenen Wohnungsmarktsituation und dem damit verbundenen Ziel zur Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern wird die im nördlichen Teil des Plangebiets vorgesehene Anhebung der Geschossigkeit als vertretbar angesehen.

Der Bebauungsplan folgt somit einer dem Wohle der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Äußerung 5.4

Auch die erkennbar allenfalls sehr geringe Schaffung mietpreisgebundenen Wohnraums (soweit gem. den wenigen Ausführungen überschlagsmäßig nach Parkplatzskizzen vor den 4 Wohnblöcken überhaupt erkennbar ca. 11 WE?) rechtfertigt dies nicht und ist aus guten Gründen aktuell auch gem. FNP unzulässig; zu den vorhersehbaren diversen Umwelt- / Umfeld- / Klima- und ökologischen sowie Lärmproblematiken der Planung wird wie gewohnt amtlicherseits nur auf dortiges Planprocedere verwiesen.

Abwägung

Die Vereinbarkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Grundzügen des Flächennutzungsplans wurde von Seiten der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat IB, mit Schreiben vom 9.8.2022 bestätigt.

So ist in Bezug auf die Entwickelbarkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu beachten, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan – das Plangebiet selber ist als Grünfläche beziehungsweise Grünzug und die im Westen und Osten angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche W4 (Geschossflächenzahl bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dargestellt – generalisiert sind. So sind die genaue Führung und Ausgestaltung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche und ihre Sicherung im Rahmen der Bebauungsplanung aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Dem entsprechend 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.

Im nördlichen Geltungsbereich werden zwar auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans für die angrenzenden Flächen (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 jedoch grundsätzlich erhalten.

Die aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren ebenso wie die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen im Zuge der Erstellung des Umweltberichts geprüft werden. Zudem wird im weiteren Verfahren auch eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden, deren Ergebnisse Eingang in die Planung finden werden.

Äußerung 5.5

Geradezu absurd ist hier der behördliche Versuch, gegenüber der Öffentlichkeit die geplante erkennbar dichte Vollbebauung einer jahrzehntlang ökologisch, luft- und bodenklimatisch wertvollen großen Grün- / Weidefläche mit 3 („II+I“) - 4 („III+I“) - geschossigen Wohnbauten (davon mehrere in Blockform) als „grundsätzlich“ Erhalt von „Charakter und Struktur der Wohnbauflächen“ deklarieren zu wollen.

Abwägung

Der auf den Plakaten zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung enthaltene Hinweis, dass der Charakter und Struktur der Wohnbauflächen erhalten bleiben, bezieht sich nicht auf die derzeitige Nutzung der Fläche, sondern auf die Darstellung der umliegenden Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung.

Äußerung 5.6

Die fortgesetzt ersatzlose dauerhafte Vernichtung div. grüner Freiflächen durch Bebauung ergänzend zu div. ähnlichen amtlich geplanten Bauvorgängen im näheren und weiteren Britzer (+Tempelhofer...) Umfeld, insbesondere Vernichtung vergleichbar großer Grün- und Freiflächen incl. „stillgelegter“ Gartenbauflächen als Rückzugs- und Jagdgebiete für Tiere incl. Insekten, z.B. in 8-84, 8-83, künftig 8-9 bbb unmittelbar angrenzend, Bebauung RIAS-Gelände, nahe auch Tempelhof Britzer Str. verschärft zunehmend und weitgehend unkompensiert die ökologischen Auswirkungen auf die (auch über-) regionale Luft-, Lärm-, Klima- / Temperatur- und ggf. Wassersituation (z.B. natürliche Versickerungsflächen).

Deshalb ist eine regionale Umfeld-Gesamtbeurteilung der div. negativen Effekte planerisch zu fordern, die bisher - auch wegen fachlich vorhersehbar negativer Interaktionen ? - jedoch nicht erkennbar ist.

Etwaige Verweise auf die BUGA und / oder (vorläufig noch existente...) Kleingartenanlagen wären sachlich inadäquat, da hierdurch keinerlei Kompensation erfolgt / erfolgen kann und für div. der o.g. Bereiche, so z.B. die klimatischen Luft- / Boden- / Wasser- / Lärm-Auswirkungen, insbesondere aber auch zur Tierwelt keine kompensatorischen Flächen im Umfeld verfügbar wären sowie auch nur planerisch erkennbar / vorgesehen wären. Zu den derart unkompensiert bereits bebauten / baubegonnenen oder zur Bebauung vorgesehenen meist größeren bisherigen Freiflächen gehören 8-84, 8-83, XIV-256-1 (vormals geplante BUGA-Erweiterungsfläche), künftig 8-9bbb und RIAS-Gelände etc. zzgl. div. bisher unveröffentlichter Vorhaben im lokalen Umfeld in und um Britz und Mariendorf. Schon bisher sind amtlicherseits bei den bereits unter Grün- und Freiflächenvernichtung bebauten Arealen der Umgebung (8-83, XIV-256-1, gesamtes Binnenareal „Am Bergpfuhl“ etc.) keinerlei adäquate Ausgleichs geschaffen worden.

Abwägung

Die Erstellung einer umfassenden Gesamtbeurteilung der Auswirkungen der unterschiedlichen, im Verfahren befindlichen Bebauungspläne, auf Natur und Landschaft wäre nur zweckmäßig und zielführend, wenn die einzelnen Verfahren in sachlichen sowie räumlichen Zusammenhang stehen und die einzelnen Planverfahren eine ähnliche zeitliche Abfolge aufweisen würden. Dies ist im Bereich der genannten Vorhaben jedoch nicht der Fall.

Aus diesem Grund erfolgt die Betrachtung der Auswirkungen der jeweiligen Bebauungspläne auf Natur und Umwelt im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren. Sofern zwischen den Vorhaben unmittelbare Wechselwirkungen bestehen, sind diese jedoch im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts zu berücksichtigen.

Zudem finden die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Planungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans in verschiedener Hinsicht Berücksichtigung: So liegen zur Einordnung der baulichen Entwicklung einer Fläche in den übergeordneten Kontext im Land Berlin sowie im Bezirk Neukölln verschiedene Planwerke zu unterschiedlichen Themen vor (zum Beispiel Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030, Stadtentwicklungspläne, Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm, Konzept für die soziale Infrastruktur des Bezirks Neukölln), die im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingang in die Planung finden. Ferner wird in der im weiteren Verfahren zu erarbeitenden Begründung zum Bebauungsplan auf angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne eingegangen werden.

Bezogen auf die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-9bba ist zwar – wie vom Stellungnehmenden angemerkt – festzustellen, dass diese zu einem Verlust von Freiflächen führen werden. Gleichzeitig ist jedoch zu beachten, dass eine Entwicklung der in einem bestehenden Siedlungsbereich gelegenen, bereits im Bestand an den öffentlichen Personennahverkehr angebotenen Flächen einer Entwicklung, die mit einer Ausweitung der Siedlungsfläche in den freien Landschaftsraum verbunden wäre, vorzuziehen ist, da auf diese Weise technische Infrastruktureinrichtungen und Straßenverkehrsflächen genutzt werden können und so der Flächenverbrauch minimiert werden kann. Der Bebauungsplan folgt somit der vom Gesetz vorgegebenen städtebaulichen Entwicklung durch eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Gleichwohl wird es durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommen. Diese werden im weiteren Verfahren ebenso wie die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen im Zuge der Erstellung des Umweltberichts geprüft werden.

Äußerung 5.7

Auch bezüglich der Verkehrsthemen ist erneut eine unzureichende planerische Berücksichtigung der lokalen Situation erkennbar. Soweit die skizzierten Parkplätze eine ca. 1:1-Situation zu den

geplanten WE darstellen, ist die geplante Anzahl ausweislich der senatsoffiziellen Statistiken zu PKW-Nutzung speziell in den Randbezirken Berlins mit ca. 0,4 - 0,5 PKW / Einwohnenden (! nicht WE !) klar unzureichend. Hierbei ist den ortskundigen Planenden bekannt, daß im näheren und weiteren Umfeld praktisch keinerlei zusätzliche öffentliche Parkplätze im Bereich der Mohriner Allee und Seitenstrassen verfügbar sind, diese bereits seit Jahren bekannten Problematiken auch weiter planerisch unzureichend berücksichtigt werden, aktuell sogar im weiteren Umfeld (8-83, 8-84, Britzer Strasse, 8-9bbb und weitere) sogar „geplant“ weiter erheblich dauerhaft verschlechtert werden, zumal die zunehmend mehr belastete Hauptachse Mohriner Allee incl. Übergang in Britzer Strasse nicht nur erneut über Jahre hinweg einzige Baustellen-Zu- / Abfahrt für div. Großbaustellen wird, sondern auch nur aufwendig umfahrbar ist. Ebenfalls erkennbar unberücksichtigt sind die alljährlichen Park-Kapazitäts- und Umfeld-Problematiken durch BUGA - Besuchende / -events etc. wie auch die bekannte Tatsache weitgehend fehlender fußläufig erreichbarer Einkaufsmöglichkeiten / Supermärkte etc., auch dadurch lokal mehr PKW-Nutzung.

Die üblichen Verweise auf die einzige Buslinie 181 der Mohriner Allee / Britzer Strasse wären ebenso inadäquat; sie zeigen bei -s.o.- offensichtlich „zielführend“ isolierter behördlicher Darstellung nur jeweils des aktuell publikationspflichtigen Bebauungsplanes eine ebenfalls unzureichende Berücksichtigung des (Plan-) Umfeldes. Wie bereits bei 8-83 / 8-84 wegen schon dort unzureichender gesamtheitlicher Verkehrsplanung moniert, soll so eine einzige Buslinie (momentan teils noch im 20-min-Takt, abends / nachts und WE erheblich eingeschränkt) nunmehr also zusätzlich gerade in den Spitzenzeiten und selbst nur mit den vorbenannten Planbereichen (somit zzgl. div. bisher der Öffentlichkeit nicht inhaltlich bekannter...) ca. 500 - 700 WE (8-84, 8-9bba, 8-9bbb, Britzer Strasse, XIV-256-2 etc.) zzgl. der Grundschule 8-83 (400 Schüler?, angeblich amtlich keine PKW-Problem zu erwarten...) + KITA (50 ? s.Schule.....) - konzentriert auf ca. 3-4 Bushaltestellen - bedienen, und dies bei vorhersehbar weiterer erheblicher Zunahme des LKW / PKW / ÖNV- Verkehrs auf kaum ausbaubarer einziger Hauptstrasse.

Abwägung

Der Hinweis auf die nach Einschätzung des Bürgers bereit im Bestand vorhandene angespannte Stellplatzsituation wird zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund, dass es im Land Berlin keine allgemeine Stellplatzverpflichtung gibt, ist jedoch eine Festlegung einer Stellplatzzahl im Rahmen des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan sollen zwar die Flächen, auf denen die Ansiedlung von Stellplätzen ermöglicht werden soll, verortet werden. Die Entscheidung, wie viele Stellplätze für die Bewohner und Besucher angelegt werden, obliegt jedoch der Grundstückseigentümerin.

Die Auswirkungen der Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-9bba auf den Verkehr werden im weiteren Verfahren in einem entsprechenden Gutachten, das auch die Planungen

in der Umgebung berücksichtigt, untersucht werden. Die Ergebnisse des Gutachtens werden Eingang in die weitere Planung finden. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine Verkehrsplanung für die gesamte, als übergeordnete Straßenverbindung einzustufende Mohriner Allee nicht Gegenstand eines einzelnen Bebauungsplanverfahrens sein kann, sondern einer gesonderten, übergeordneten Betrachtung bedarf.

Zudem zählt auch die Anpassung des Angebots des öffentlichen Personennahverkehrs nicht zu den Regelungsinhalten eines Bebauungsplans. Diese liegt vielmehr im Verantwortungsbereich des zuständigen Leistungsanbieters. Der Ausbau des Netzes bzw. die Taktichte des öffentlichen Personennahverkehrs orientiert sich immer an der Veränderung der Nachfrage.

Äußerung 5.8

Auch wenn mutmaßlich im Rahmen weiterer Baurechtsproblematiken nicht amtsseitig zu verantworten, ist für mich auch als Vater und Großvater und nach div. ortsansässigen Jahrzehnten (Neukölln - Nord. Gropiusstadt / Britz) sowie dortiger langer beruflicher hausärztlicher Brennpunkt-Tätigkeit weiterhin völlig unverständlich, daß auch wieder im vorgelegten Bebauungsplan eines größeren Wohngebietes erneut keine verbindlichen zumindest „anlage-öffentlichen“ Kinderspielplätze vorgesehen sind (so auch in 8-84 nicht erkennbar..), somit diese wichtige soziale Funktion weiterhin auch amtlich- planerisch scheinbar nachrangig ist gegenüber Gewinnmaximierung des Investors durch Vollbebauung; auch im 8-9bba-Umfeld sind amtsbekannt wie bei 8-84 etc. keine frei zugänglichen Kinderspielplätze vorhanden. Die im Plan benannte kleine Fläche (ca. 9 m²) ohne feste Bestimmung wäre klar unzureichend.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Prüfung der Auswirkungen der Planung unter anderem auf den Bedarf an öffentlichen Spielflächen ist Bestandteil des weiteren Verfahrens.

Äußerung 5.9

Somit sind bei allem hier vorhandenen Verständnis für den weiterhin erkennbar bisher staatlich nicht ausreichend betriebenen Wohnungsbau, den diesbezüglichen Bedarf auch im gehobeneren Bereich sowie die Planungskomplexitäten wie vorstehend begründet für den 8-9bba div. Korrekturen zu fordern:

- Begrenzung / Reduzierung der geplanten Bebauung sowie der Geschossanzahl auf max. 3 (III / II+1) auch im Wohnblock-Bereich auch zwecks Kontrastreduzierung zur Umgebungs-Bebauung
- Schaffung / Erhalt von mehr Freiflächen sowie (ggf. teilversiegelnden) zusätzlichen Parkmöglichkeiten, da vorhersehbarer Bedarf / fehlende Alternativen im Umfeld (z.B. nördlicher Bereich)

- vor Baugenehmigung verbindliches Konzept zur Kompensation aller ökologischen Folgeschäden infolge weiterer Vernichtung von Grün- / Freiflächen (+ Plan 8-9bbb?) sowie dessen frühzeitige Veröffentlichung + dauerhaft einklagbare Realisierung (s. Folgen „Alibivertrag“ XIV-256-1)
- verbindliche Schaffung ausreichend dimensionierter Kinderspielplätze + Sicherung Pflege / Erhalt
- Er- / Überarbeitung Verkehrs-Gesamtkonzept incl. BUGA zur Mohriner Allee aus o.g. Gründen

Abwägung

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Zum Umgang mit den in den einzelnen Spiegelstrichen enthaltenen Hinweise und Anregungen wird auf die Ausführungen in den Auswertungen zu den Äußerungen 5.1 bis 5.8 verwiesen.

Schreiben 6 vom 7.4.2022

Äußerung

Gegen den am 21.3.2022 bekannt gegebenen Bebauungsplan 8-9bba (Mohriner Allee 111) habe ich Einwände.

Begründung:

Der im B-Plan vorgesehene 4-geschossige Wohnkomplex, parallel zu meiner Grundstücksgrenze, stellt in seiner Höhe und dem geringen Abstand zu meinem Grundstück eine erhebliche Einschränkung meiner Wohn- und Lebensqualität dar. Des Weiteren befürchte ich, dass der Wert meines Grundstücks durch die nahe und hohe Bebauung erheblich gemindert wird.

Ich habe vor ca. 10 Jahren den Entschluss gefasst, mein Grundstück [...] als Altersvorsorge zu nutzen und mein darauf befindliches Elternhaus zur Eigennutzung aufwändig zu sanieren. Dies geschah nach sorgfältiger Recherche unter der Annahme, dass bei einer zukünftigen und zum damaligen Zeitpunkt schon absehbaren Bebauung der benachbarten Pferdewiese die offene Bauweise und Anzahl der Geschossflächen, wie sie in den NCC- / Bonava-Wohnparks in unmittelbarer Nähe bereits realisiert bzw. geplant waren, eingehalten werden.

Mit der Aussicht auf diese offene Bebauung auch auf meiner [...] Grundstücksseite konnte ich leben, daher auch mein damaliger Entschluss. Nun sehe ich mich bei dem aktuellen Bebauungsplangentwurf mit mehrgeschossigen Wohnkomplexen konfrontiert, die die Hälfte meiner Grundstückslänge einnehmen. Dies würde meine Wohn- und Lebensqualität erheblich einschränken.

Außerdem ist zu befürchten, dass ich bei einem eventuell späteren Grundstücksverkauf aus Altersgründen erhebliche Einbußen in Bezug auf den Grundstückswert hinnehmen müsste.

Da ich von dem Bauvorhaben unmittelbar betroffen und durch die Höhe und den geringen Abstand mehr als andere Anwohner beeinträchtigt bin, bitte ich Sie inständig, die Planung bzw. Ihre Vorgaben zu prüfen und für den 4-geschossigen Wohnkomplex entlang meiner [...] Grundstücksgrenze eine andere Lösung zu finden, z. B. durch eine Verschiebung auf die Ostseite des Baugrundstücks. Die dort angrenzende Gärtnerei würde sicher nicht sehr beeinträchtigt werden, da sich dort Gewächshäuser und keine Wohnhäuser befinden.

Mit Rücksicht auf meine nachbarlichen Belange hoffe ich auf eine für mich positive Entscheidung.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Anregungen werden im weiteren Verfahren im Zuge der Konkretisierung der Planung geprüft werden.

Schreiben 7 vom 7.4.2022

Äußerung

Nach Einsichtnahme in die Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Wir lehnen die vorliegende Planung ab. Dies begründen wir folgendermaßen:

Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln geschützten Biotopen, nämlich aus einer Frischwiese / -weide und einer Feldhecke (siehe Abb. 1). Es ist fraglich, ob für die vorliegende Planung, durch die die Biotope vollständig zerstört würden, eine Ausnahme bzw. eine Befreiung zulässig ist. Schließlich ist überwiegend die Errichtung von Eigentumswohnungen in Doppel- und Reihenhäusern geplant, so dass hier kein öffentliches Interesse besteht, diese Bebauung zu verwirklichen.

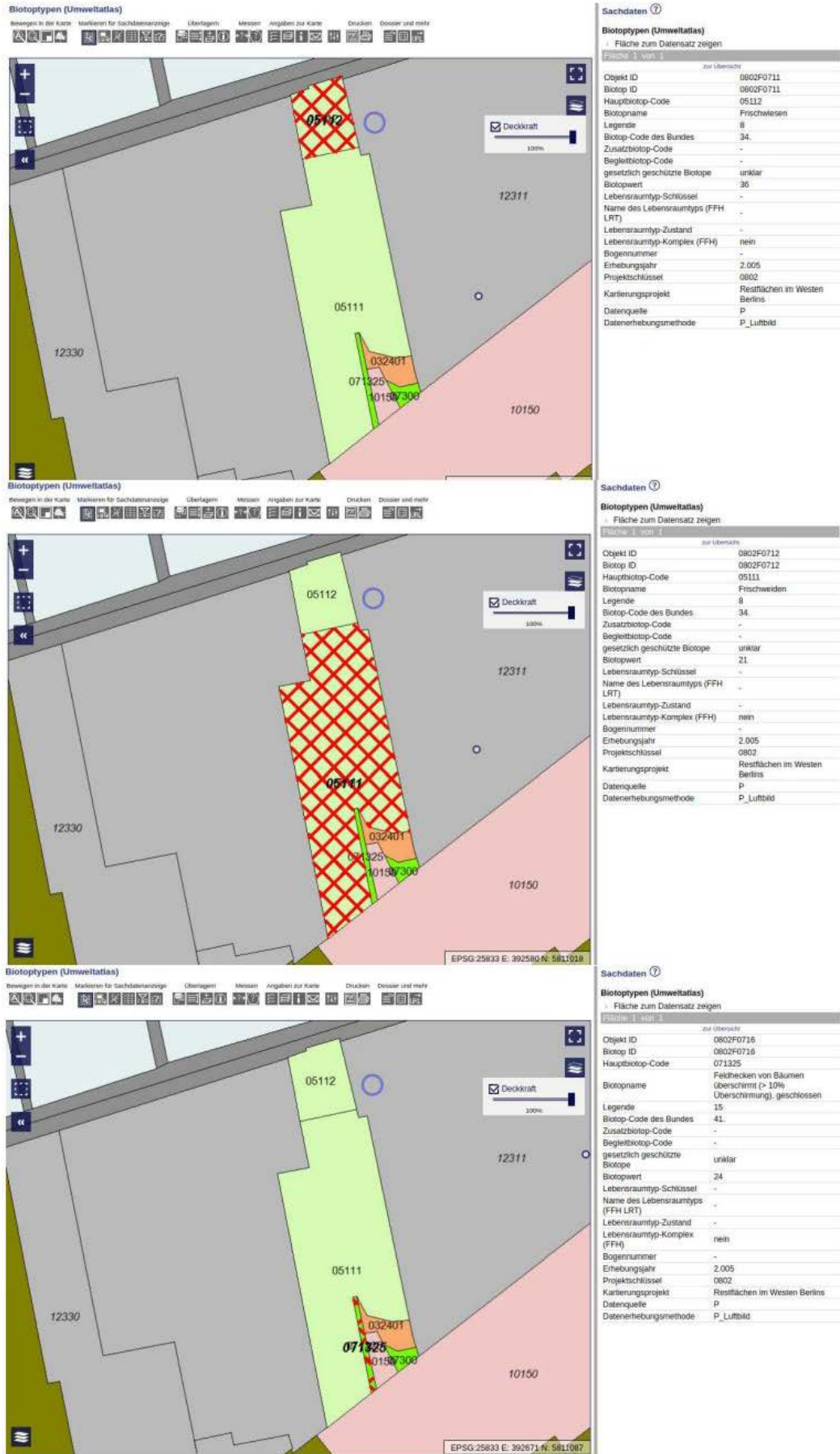


Abbildung 1: Biotoptypen im Plangebiet (Umweltatlas).

Die Fläche war offenbar lange unversiegelt und stellt daher für viele Arten einen Lebensraum dar, der mit dem Britzer Garten über die angrenzenden Kleingärten verbunden ist. Da mittlerweile schon viele der umgebenden Flächen bebaut sind, ist die Wiese im Plangebiet ein wichtiger verbliebener Rückzugsraum.

Aufgrund der Nähe zum Britzer Garten und weiteren Gewässern in der Umgebung des Plangebiets ist ein Vorkommen von Amphibien sehr wahrscheinlich. Durch das Feldgehölz und auch die Nähe zu Kleingärten ist mit einem Vorkommen des Neuntöters zu rechnen.

Allgemein erscheint der Ausgleichsbedarf bei einer Durchführung der Planung enorm, sowohl bezüglich der geschützten Biotope als auch durch die Anforderungen des Artenschutzes. Eine Ausgleichbarkeit im Plangebiet erscheint uns nicht gegeben zu sein und mittlerweile sind geeignete Flächen durch die vermehrte Bautätigkeit in Berlin allgemein nur schwer zu finden.

Abwägung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde im Jahr 2021 eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotope im Geltungsbereich vorgenommen. Im Ergebnis befinden sich auf der Fläche - abweichend von der Einschätzung des Stellungnehmenden - keine geschützten Biotope.

Die Einschätzung, dass kein öffentliches Interesse besteht, die im Plangebiet geplante Bebauung zu verwirklichen, wird vor dem Hintergrund der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt nicht geteilt. So sind in Berlin vielfältige Maßnahmen und Anstrengungen im gesamten Berliner Stadtgebiet erforderlich, um dem Wohnraummangel zu begegnen. Dabei wird der Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplans unter Berücksichtigung seiner Lage in einem durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr trotz des mit der Umsetzung der Planung verbundenen Freiraumverlusts im Grundsatz als geeignet eingeschätzt, da auf diese Weise bestehende technische Infrastruktureinrichtungen und Straßenverkehrsflächen genutzt werden können und somit der Freiflächenverbrauch im Vergleich zu einer Ausweitung der Siedlungsfläche in den freien Landschaftsraum minimiert wird.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und somit auch auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts ergänzt und erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen geprüft werden. Zudem wird im weiteren Verfahren unter anderem auch ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt werden.

Schreiben 8 vom 8.4.2022

Äußerung 8.1

Das o.g. Bauvorhaben nehme ich zum Anlass, endlich meine Einwände für die massive Bautätigkeit in der Mohriner Allee vorzubringen.

Ich wohne seit 2011 hier und habe miterlebt, wie innerhalb dieser Zeit zwei große Bauvorhaben der NCC / Bonava realisiert wurden.

Nun wird gerade das „Quartier“ HUGO errichtet, ein für mich riesiges Areal. Des Weiteren wird sicher auch die geplante Bebauung der Flächen am Koppelweg die Mohriner Allee tangieren.

Mit dem Bauplan 8-9bba sind das nun VIER große Bauvorhaben, die direkt und innerhalb eines Umkreises von wenigen 100 Metern an der Mohriner Allee umgesetzt wurden bzw. werden. Was einmal aus dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Deutscher wird, ist offiziell ja wohl noch nicht geklärt, aber eine Bebauung ist auch hier sicher eine Option.

Die Mohriner Allee ist für diesen massiven Zuwachs an Autos nicht ausgelegt, zumal sie ja von vielen als Durchgangsstraße von Britz nach Tempelhof genutzt wird, darunter auch sehr viel Schwerlastverkehr.

Der Verkehr war schon vor 10 Jahren immens. Er nahm durch den Zuzug der vielen Menschen enorm zu.

Die Lärmbelästigung ist unerträglich und ein Lüften meiner Wohnung ist kaum möglich, da der Gestank von Abgasen keine Frischluft zulässt.

Es entstehen tagsüber oft lange Staus wegen Ein- und Ausfahrten von z.B. LKW oder BSR. Es gibt keine Haltebuchten und sobald die diversen Entsorgungsunternehmen oder Lieferfahrzeuge tätig sind (was täglich mehrfach der Fall ist und auf dieser langen Straße Stunden dauern kann), entsteht unweigerlich ein Stau, vor allem in den Stoßzeiten des Berufsverkehrs.

Wegen des anhaltenden Verkehrs kommt man oft minutenlang nicht von seiner Einfahrt auf die Straße.

Der Durchgangsverkehr nimmt einen großen Anteil ein. Ich habe des Öfteren in der Nacht innerhalb einer halben Stunde 10 - 12 BVG-Busse gezählt, die aus dem Regelverkehr herausgezogen, alle über die Mohriner Allee fahren, um Ihre Betriebshöfe anzusteuern. Das ist unerträglich. Von den zahllosen Krankenwagen, die rund um die Uhr diese Ost-West-Achse nutzen, um auch nachts mit Sirene an ihre Ziele zu kommen, ganz zu schweigen. Oder auch den Rasern, für die unsere relativ gerade Straße ein verlockendes Areal ist, vor allem nachts (Fest installierte „Blitzer“ wären hier ganz sicher hilfreich).

Ich sehe eine dringende Notwendigkeit in der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h UND ein Nachtfahrverbot für den Durchgangsverkehr, zumindest aber ein Durchfahrverbot für den Schwerlastverkehr. Dieser könnte als Ost-West-Achse die parallel verlaufende Gradestraße / Ullsteinstraße nutzen, wo verhältnismäßig wenig Wohnungsbau herrscht.

Ebenso katastrophal ist beidseitig der Mohriner Allee die Situation von Fuß- und Radweg.

Die Wege sind viel zu schmal, so dass man um seine Sicherheit fürchtet, wenn man darauf zu Fuß oder per Rad unterwegs ist. Der Radweg ist zudem stark zugewachsen, so dass noch weniger Platz ist. Der Zustand der Wege ist grenzwertig, weil nur ausgebessert wird.

Durch den Britzer Garten, der zugegeben wunderschön ist, kommen tägliche noch sehr viele Fußgänger und Kfz-Nutzer hinzu, die nicht Anwohner sind.

Ich sehe ein, dass es dringenden Wohnbedarf in unserer Stadt gibt, aber man sollte die Verkehrssituation einer zu bebauenden Straße nicht nur durch eine Verkehrszählung alle 5 Jahre beurteilen.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr in einem entsprechenden Gutachten, das auch die Planungen in der Umgebung berücksichtigt, untersucht werden. Zudem soll auch ein Lärmgutachten erstellt werden. Die Ergebnisse der Gutachten werden Eingang in die weitere Planung finden.

In Bezug auf die verkehrliche Situation ist jedoch zu beachten, dass weder die Einteilung der Straßenverkehrsflächen (zum Beispiel bezüglich der Anordnung und des Ausbaus der Fuß- und Radwege) noch die Anordnung von Tempo-30-Zonen oder Durchfahrtsverbote den Regelungsinhalt des Bebauungsplans betreffen. In diesem Zusammenhang ist zudem darauf hinzuweisen, dass eine Verkehrsplanung für die gesamte, als übergeordnete Straßenverbindung einzustufende Mohriner Allee nicht Gegenstand eines einzelnen Bebauungsplanverfahrens sein kann, sondern einer gesonderten, übergeordneten Betrachtung bedarf.

Im Bebauungsplan soll den verkehrlichen Belangen allerdings dahingehend Rechnung getragen werden, dass die Straßenverkehrsfläche der Mohriner Allee entlang des Flurstücks 12/15, Flur 22 um ca. 2,5 m verbreitert wird. Zu diesem Zweck erfolgt eine kostenfreie Grundstücksübertragung dieser Teilfläche an das Land Berlin zwecks Ausbau der Mohriner Allee. Damit kann in dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Abschnitt der Mohriner Allee die planungsrechtliche Grundlage für eine Verbesserung der Situation für Zufußgehende und / oder Radfahrende geschaffen werden.

Äußerung 8.2

Beim Thema Infrastruktur stellt sich mir auch die Frage, warum bei so vielen neuem Wohnangebot bislang keinerlei Geschäfte, Arztpraxen etc. angedacht sind. Hier ist die Mohriner Allee bislang eine „Servicewüste“.

Abwägung

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans als verbindlicher Bauleitplan stehen den angelegten Nutzungen im Grundsatz nicht entgegen. So ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 Baunutzungsverordnung beabsichtigt, das zwar vorwiegend dem Wohnen dient, in dem neben Wohngebäuden aber unter anderem auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Zudem sind gemäß § 13 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten auch Räume für freie Berufe, wie z.B. Arztpraxen, zulässig. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Aufgabe der Bauleitplanung lediglich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Bebauungspläne geben dabei einen Rahmen für die bauliche Entwicklung vor, die Ansiedlung von zum Beispiel Läden und Ärzten wird durch die Festlegung von Flächen beziehungsweise die Festlegung eines Baugebiets und der darin zulässigen Nutzungsarten vorbereitet. So können sich die jeweiligen Einrichtungen innerhalb der entsprechenden Baugebietskategorien und Vorratsflächen ansiedeln. Die konkrete Ansiedlung der Einrichtungen ist hingegen nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Die konkrete Nutzung des Grundstücks obliegt vielmehr der Grundstückseigentümerin im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans. In Bezug auf die Ansiedlung von Ärzten ist zudem zu beachten, dass die Prüfung einer ausreichenden Versorgung mit Ärzten unabhängig von der Bauleitplanung in gesonderten Bedarfsplanungen geprüft und festgelegt wird.

Äußerung 8.3

Ich persönlich kann nur Defizite aufzeigen, die offensichtlich sind. Ob z.B. das Abwassersystem, das bislang wohl nicht erneuert / erweitert wurde, die vielen zusätzlichen Haushalte bewältigt, kann ich nicht beurteilen. Mir wurde nur von einem Nachbarn zugetragen, dass er schon mehrere „Rückstaus“ in seinem Keller hatte.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Im Bebauungsplan wird lediglich der Rahmen für die bauliche Entwicklung des Plangebiets festgelegt. Vor diesem Hintergrund kann im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans auch nur

die grundsätzliche Machbarkeit der technischen Erschließung geprüft werden. Die detaillierte Planung der technischen Erschließung erfolgt hingegen im Rahmen der Umsetzung der geplanten Bebauung.

Äußerung 8.4

Gem. ihrer Veröffentlichung vom 21.03.2022 sollen Gutachten (Verkehr, Lärmbelästigung, Bewässerung etc.) erstellt werden und deren Ergebnisse Eingang in die weitere Planung nehmen. Werden diese Ergebnisse veröffentlicht? Wenn ja, wo?

Ich würde mich freuen, wenn Sie sich meiner Anmerkungen annehmen und den einen oder anderen jetzt schon dringend notwendigen Änderungswunsch berücksichtigen.

Abwägung

Die genannten Gutachten, die im weiteren Verfahren erstellt werden, werden Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch und in diesem Zusammenhang für die Öffentlichkeit einsehbar sein.

Schreiben 9 vom 8.4.2022

Äußerung 9.1

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit legen wir als direkte Nachbarn und von der Maßnahme unmittelbar betroffene Anwohner der Mohriner Allee Einspruch aus den folgenden Gründen gegen den o.g. Bebauungsplan ein:

Die geplante Bebauung widerspricht dem Flächennutzungsplan inhaltlich, da sie sich aufgrund der Bauart und Dimension nicht umweltverträglich in die Nachbarschaft und Infrastruktur einfügt. Die Wohnungsnot in Berlin reicht als Begründung hier nicht aus.

Abwägung

Die Vereinbarkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Grundzügen des Flächennutzungsplans wurde von Seiten der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat IB, mit Schreiben vom 9.8.2022 bestätigt.

Dabei ist in Bezug auf die Entwickelbarkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu beachten, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan – das Plangebiet selber ist als Grünfläche beziehungsweise Grünzug und die im Westen und Osten angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche W4 (Geschossflächenzahl bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dargestellt – generalisiert sind. So sind die genaue Führung und Ausgestaltung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche und ihre Sicherung im Rahmen der Bebauungsplanung aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Dem entsprechend 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.

Im nördlichen Geltungsbereich werden zwar auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans für die angrenzenden Flächen (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 jedoch grundsätzlich erhalten.

Äußerung 9.2

Die Bebauung mit ca. 120 Wohneinheiten mit einem 3-geschossigen Wohnungsbau ist unangemessen groß und widerspricht einer hier in dieser Umgebung vorwiegenden kleinteiligen Bebauung. Mehrgeschossige Mehrfamilienwohnhäuser passen nicht in diese Umgebung.

Abwägung

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ist die planungsrechtliche Sicherung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 12 der Bauordnung für Berlin von zwei vorgesehen. Lediglich im Norden des Plangebiets ist entlang der Mohriner Allee in einer Tiefe von circa 55 m die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen vorgesehen.

Die Einschätzung, dass eine dreigeschossige Bebauung umgebungsfremd ist, wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Zwar ist richtig, dass die unmittelbare Umgebung des Plangebiets im Bestand insbesondere durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser gekennzeichnet ist und dass die im Norden des Plangebiets vorgesehenen Geschosswohnungsbauten in Bezug auf die Geschossigkeit gegenüber den umliegenden Einzelhausgrundstücken eine Anhebung der maßgeblich prägenden Gebäudehöhen darstellt. Entlang der Mohriner Allee befinden sich jedoch bereits im Bestand vereinzelt dreigeschossige Gebäude. Darüber hinaus sind im weiteren Umfeld z.B. entlang der Straße Am Bergpfuhl auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses vorhanden.

Vor diesem Hintergrund sowie insbesondere auch unter Berücksichtigung der in Berlin vorhandenen Wohnungsmarktsituation und dem damit verbundenen Ziel zur Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern wird die im nördlichen Teil des Plangebiets vorgesehene Anhebung der Geschossigkeit als vertretbar angesehen.

Der Bebauungsplan folgt somit einer dem Wohle der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Äußerung 9.3

Die Bebauung in der geplanten Form hat markante negative Auswirkungen auf die Umwelt.

Es entsteht durch die Bebauung eine wesentliche Lärm- und Emissionsbelastung durch die zusätzlichen 120 Wohneinheiten, da geschätzt damit ca. 180 weitere PKW (bei durchschnittlich 1,5 Autos pro Wohneinheit) den bereits jetzt schon sehr intensiven und lauten motorisierten Verkehr auf der einspurigen Mohriner Allee noch verschärfen. Die Nachbarn und die Umwelt werden dadurch über Maßen schalltechnisch zusätzlich belastet.

Neben der zu hohen Intensivierung des motorisierten Verkehrs reicht auch die Anbindung mit dem 181er Bus nicht aus, da gleichzeitig in der Britzer Straße weitere Ansiedlungen gerade entstehen. Das bedeutet mehr Lärmbelastung und gesundheitsgefährdende Emissionen durch noch mehr Auto- und Busverkehr und aufgrund der höheren Busfrequenz einen weiteren spürbaren Anstieg der Belästigung für Anwohner und Umwelt. Die Auswirkungen sind aufgrund des bereits aktuell häufigen Stauverkehrs auf der einspurigen Mohriner Allee besonders hoch.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Im weiteren Verfahren ist unter anderem die Erstellung eines Verkehrs- sowie eines Lärmgutachtens geplant, um die Auswirkungen der Planung zu klären und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen zu prüfen. Die Ergebnisse der Gutachten werden Eingang in die weitere Planung finden.

Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Anpassung des Angebots des öffentlichen Personennahverkehrs nicht zu den Regelungsinhalten eines Bebauungsplans zählt. Diese liegt vielmehr im Verantwortungsbereich des zuständigen Leistungsanbieters. Der Ausbau des Netzes bzw. die Taktichte des öffentlichen Personennahverkehrs orientiert sich immer an der Veränderung der Nachfrage.

Äußerung 9.4

Zudem sind als Auswirkung auch eine Lärmbelästigung und Lichtemissionsbelastung der Natur und der Tiere des angrenzenden Britzer Gartens zu befürchten. Hier muss auch der Artenschutz der nahegelegenen Natur und Tierwelt im Britzer Garten beachtet werden.

Abwägung

Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft im weiteren Verfahren im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts ergänzt und erforder-

liche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen geprüft werden. Dazu wird unter anderem auch ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt werden, dessen Ergebnisse Eingang in die weitere Planung finden wird.

5. Entscheidung zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte zu keinen grundlegenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird festgehalten, dass grundlegende Änderungen des bisherigen Konzeptes nicht notwendig werden.

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353);

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 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 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119).

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat

Bezirk Neukölln

8-9bba

Ortsteil Britz

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft

27.07.2021

Maßstab 1:5000

