

Bebauungsplan 8-9bba "Mohriner Allee 111"

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

BERLIN



Bezirksamt
Neukölln



Plangebiet - bauliche Nutzungen am westlichen Grundstücksrand und Weideflächen



interne Erschließungsstraße im Plangebiet

Städtebaulich-hochbauliches Konzept

Im städtebaulich-hochbaulichen Konzept, das die Grundlage für die Ableitung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 8-9bba bildet, ist zur Erschließung des vergleichsweise tiefen Grundstücks die Realisierung einer neuen privaten Erschließungsstraße vorgesehen. Die Erschließungsstraße durchquert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung und bindet im Norden an die Mohriner Allee an. Entlang dieser Erschließungsstraße ist die Anordnung der geplanten Bebauung vorgesehen. Darüber hinaus ist die Anlage von zwei Höfen geplant, die von der Erschließungsstraße abzweigen und um die sich weitere Gebäude gruppieren.

Hinsichtlich der Bebauungstypologie untergliedert sich das Plangebiet in drei Bereiche. So ist im Norden des Plangebiets an der Mohriner Allee die Errichtung von vier dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten (zum Teil zuzüglich eines Staffeltages) vorgesehen. In Richtung Süden schließt sich an die Geschosswohnungsbauten ein Bereich an, der im Wesentlichen durch eine Reihenhausbebauung geprägt wird. Schließlich ist im Süden des Plangebiets ein Bereich für eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen. Sowohl die Reihen- als auch die Doppelhäuser sollen zwei Geschosse zuzüglich eines Dach- beziehungsweise Staffeltages besitzen. Es ist dabei die Realisierung von 31 Wohnungen in Reihenhäusern und von insgesamt 38 Wohnungen in Doppelhäusern geplant.

Im mittleren Bereich des Plangebiets ist im Anschluss an die westlich des Plangebiets bestehende Grünfläche entlang der Straße An der Neumark eine in West-Ost-Richtung verlaufende private Grünfläche geplant. Diese wird am östlichen Plangebietsrand in Richtung Süden und Norden fortgeführt. Durch weitere Verbindungen zwischen dem Grünzug und der Erschließungsstraße beziehungsweise den Höfen werden die bebauten Bereiche mit dem Grünzug verwoben und die geplante Bebauung in kleinere Einheiten untergliedert. Dabei ist beabsichtigt, den Grünzug als gemeinschaftliches Zentrum und verbindendes Element des Quartiers auszuformulieren und in diesem Bereich gemeinschaftliche Angebote wie zum Beispiel ein Gemeinschaftshaus oder einen Spielplatz zu schaffen.

Durch den Grünzug wird langfristig gesehen die Schaffung einer naturräumlichen Verbindung zwischen der bestehenden Grünfläche An der Neumark und der östlich der Gärtnereiflächen gelegenen Grünfläche an der Straße Am Römersgrün sowie dem Britzer Garten ermöglicht. Zudem findet unter Berücksichtigung der bereits hergestellten Grünflächen An der Neumark und Am Römersgrün das im Flächennutzungsplan formulierte Ziel der Schaffung einer Grünverbindung Berücksichtigung.

Geplante Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 8-9bba soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets und die Schaffung der dazugehörigen Erschließungs- und Freiflächen schaffen. Den geplanten Nutzungen entsprechend soll im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden. Um dabei einen Mindestanteil förderfähigen Wohnraums zu sichern, soll in den Bereichen, die für Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnnutzung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

Das Maß der baulichen Nutzung soll bezogen auf das Gesamtgebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von circa 0,2, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von circa 0,75 sowie einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von zwei bzw. im Bereich der Geschosswohnungsbauten von drei bestimmt werden. Darüber hinaus sind Festsetzungen zu den überbaubaren und zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem städtebaulich-hochbaulichen Konzept geplant. Zudem soll die geplante Grünverbindung als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Der in den Geltungsbereich einbezogene Abschnitt der Mohriner Allee soll als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Ferner ist zur planungsrechtlichen Sicherung der internen Erschließung die Festsetzung privater Verkehrsflächen vorgesehen. Eine Konkretisierung der Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zudem die Erstellung verschiedener Gutachten erforderlich (zum Beispiel Verkehr, Lärm, Artenschutz, Entwässerung), 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.

Wie können Sie sich beteiligen?

Die Planung liegt in der Zeit vom 21. März 2022 bis einschließlich 8. April 2022 im Rathaus Neukölln in der Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin beim Stadtentwicklungsamt aus. Für die Bürger besteht die Möglichkeit, sich in dieser Zeit zu den Planungen zu äußern. Ihre Äußerungen können Sie schriftlich beim Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung (unter anderem per E-Mail unter stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de) sowie im Internet unter <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln> und auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin unter <https://mein.berlin.de/projekte> abgeben. Die Äußerungen zur frühzeitigen Offenlage fließen in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch ein.



Städtebaulich-hochbauliches Konzept (Quelle: ZRS Architekten GvA mbH mit Bruno Röver)