

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 132/22

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 27.09.2022

1. **Gegenstand der Vorlage:** **Bebauungsplan XIV-256-2**
(„Mohriner Allee 70/72A“)
- Ergebnis frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -
2. **Berichtersteller:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
3. **Beschlussentwurf:**
 - a. Das Bezirksamt beschließt als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch für den Bebauungsplanentwurf XIV-256-2, dass die Planungsinhalte des bisherigen Entwurfs beibehalten werden.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-256-2 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 23.09.2021.
 - b. Der Bebauungsplan XIV-256-2 bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
 - c. Haushaltsrechtliche Auswirkungen können erst nach Stellungnahme der einzelnen Fachämter ermittelt werden.
 - d. 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 11.3.2022 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 14.3.2022 bis einschließlich 1.4.2022 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - sowie im Internet auf den Seiten des Bezirksamtes Neukölln, Stadtentwicklungsamt und 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 18 schriftliche Äußerungen ein.

4.3 Auswertung

Schreiben 1 vom 17.3.2022

Äußerung 1.1

Die Umwidmung der Gewerbefläche zu Wohnzwecken ist sinnvoll und stellt in jedem Fall einen Gewinn für die Stadtnatur dar. Es wäre für die Aufwertung des Wohngebietes wünschenswert, wenn aber neben den geplanten Wohnflächen auch Flächen für soziale Infrastruktur wie zum Beispiel Ärzte, Physiotherapie oder eine Apotheke angeboten beziehungsweise eine andere "stille" gewerbliche Nutzung (Co-Working-Spaces, Bio- Lebensmitteleinzelhandel, Drogerie?) gesichert würden.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans als verbindlicher Bauleitplan stehen den von dem Stellungnehmenden 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, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie gemäß § 13 Baunutzungsverordnung auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger 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 oder Ärzten wird durch die Vorhaltung 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 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 ist die planungsrechtliche Sicherung solcher Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht Ziel der Planung.

Äußerung 1.2

Die Errichtung der geplanten Tiefgarage für den ruhenden Verkehr - der Möckernkiez zeigt dass es auch ohne Auto geht - konterkariert die von Berlin angestrebte Mobilitätswende und schafft Anreiz für motorisierten Pkw-Verkehr. Dieser hat bereits durch die Bebauung Am Römersgrün zugenommen und wird nicht zuletzt durch die Realisierung des Bauvorhabens "Hugos Gärten" in unmittelbarer Nähe weiter zunehmen. Die zu erwartende Bebauung des Geländes der ehemaligen Gärtnerei Deutscher gegenüber wird auch zu mehr Autoverkehr führen. Im Rahmen des Bauvorhabens sollten daher wenigstens zahlreiche Fahrradstellplätze beziehungsweise überdachte Bügel für Anwohner und Besucher eingeplant werden. Die Überdachung könnte mit Solarpanelen bestückt und so auch das Laden von eBikes und eRollern ermöglichen. Wenn an der Tiefgarage festgehalten wird, sollte zumindest Ladestationen für eAutos, die für alle Menschen in der Umgebung frei zugänglich sind, beauftragt werden.

Abwägung

Der Anregung, auf die planungsrechtliche Sicherung einer Tiefgarage zu verzichten, wird nicht gefolgt.

Ein Verzicht auf die Möglichkeit, den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterbringen zu können, hätte zur Folge, dass der ruhende Verkehr oberirdisch auf dem Grundstück untergebracht werden müsste. Dies entspricht jedoch nicht dem Ziel der Planung, eine hohen Aufenthaltsqualität der Freiflächen sowie eine Durchgrünung des Plangebiets zu sichern. Ziel der Planung ist es vor diesem Hintergrund vielmehr, oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen für Besucher sowie schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende auszuschließen.

Durch einen umfassenden Ausschluss von Stellplätzen im Plangebiet (ober- wie unterirdisch) könnte zwar ebenfalls eine hohe Aufenthaltsqualität sowie eine Durchgrünung erreicht werden, allerdings würde dies nicht dazu führen, dass die zukünftigen Bewohnenden keine Personenkraftwagen besitzen, sondern nur, dass die Kraftfahrzeuge nicht auf dem Grundstück abgestellt werden. Dies hätte wiederum zur Folge, dass sich der Parkdruck auf den umliegenden öffentlichen Straßen erhöhen würde.

Die Anregungen in Bezug auf die Anordnung von Fahrradabstellanlagen sowie die Errichtung von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge werden zur Kenntnis genommen. Die Bereitstellung von ausreichend Fahrradabstellanlagen sowie die Errichtung von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge ist jedoch nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Gemäß § 49 Absatz 2 Bauordnung für Berlin sind generell bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die Fahrradverkehr erwarten lassen, Abstellplätze herzustellen. Dies ist im Rahmen des nachgelagerten Bauzulassungsverfahrens nachzuweisen.

Äußerung 1.3

Anstatt des vorhandenen Fußgängerüberwegs mit Zebrastreifen erscheint zudem eine Lichtzeichenanlage sinnvoller, um eine sichere Querung der Mohriner Allee zu ermöglichen.

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. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Errichtung von Lichtzeichenanlagen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung ist.

Schreiben 2 vom 18.3.2022

Äußerung

Seit über 30 Jahren sind wir Anwohner der Mohriner Allee. Als wir hierher zogen war alles südlich der Mohriner Allee zur Buga als Grünland ausgewiesen. Leider werden in den letzten Jahren diese Grünflächen versiegelt und bebaut. Siehe auch die nächste Baumaßnahme Mohriner Allee 111-113 wo die vorhandene Pferdekoppel massiv bebaut werden soll. Schon jetzt ist es fast unmöglich, aus unserer Ausfahrt auf die Mohriner Allee einzubiegen. Da die Mohriner Allee und Britzer Straße sehr lange gerade Strecken sind, werden diese nachts oftmals als Rennstrecke benutzt. Da die jetzige politische Ausrichtung auf Verkehrsberuhigung zielt, schlagen wir vor das der Durchgangsverkehr aus der Mohriner Allee und der Britzer Straße durch eine 30er Zone beruhigt wird. Zudem kommt es durch die beiderseitigen Radwege immer wieder zu Unfällen an den Grundstücksausfahrten. Da der Fußweg so schmal ist, dass man nicht zu zweit nebeneinander gehen kann ohne in den Fahrradweg zu laufen, schlagen wir vor den Fahrradverkehr auf die Straße zu leiten.

Abwägung*Kenntnisnahme.*

Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr in einem 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 noch die Anordnung von Tempo-30-Zonen den Regelungsinhalt des Bebauungsplans betrifft.

Schreiben 3 vom 21.3.2022Äußerung

Wir wohnen seit 1986 in der Mohriner Allee [...] Die starke Bebauung und Versiegelung der Mohriner Allee und der anschließenden Britzer Str. im Nachbarbezirk in den letzten Jahren hat zu einer erhöhten Verkehrsverdichtung beigetragen. Ebenso ist die übermäßige Nutzung unserer Eigentümer Gemeinschaftsspielplätze aufgrund der fehlenden Spielflächen in den anderen, bereits erstellten Neubauten auffällig. Es ist unseres Erachtens dringend erforderlich, die Höchstgeschwindigkeit des Straßenverkehrs auf der Mohriner Allee auf 30 km/h zu reduzieren. Weiterhin sollte bei allen Neubauvorhaben in und an der Mohriner Allee auf die Einrichtung erforderlicher Spielplätze auf dem jeweiligen Gelände geachtet werden.

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 die Anordnung von Tempo-30-Zonen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans betrifft.

In Bezug auf die Errichtung privater Spielplätze ist zu beachten, dass für eine Festsetzung von privaten Spielplätzen im Rahmen des Bebauungsplans keine Notwendigkeit besteht. Gemäß § 8 Absatz 2 Bauordnung für Berlin ist die Anlage notwendiger Kinderspielplätze bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen zwingend. Dies gilt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Auswirkungen der Planung auf den Bedarf an öffentlichen Spielflächen werden hingegen im weiteren Verfahren geprüft werden.

Schreiben 4 vom 22.3.2022Äußerung 4.1

Das geplante Neubaugebiet mit einem relevanten Anteil an sozialem Wohnungsbau ist angesichts des Wohnraum Mangels 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, beziehungsweise 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.

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.

Äußerung 4.2

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 Einkaufsmöglichkeiten 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 Vorhaltung 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 5 vom 22.3.2022

Äußerung 5.1

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 Vorhaltung 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 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 5.2

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.

Schreiben 6 vom 23.3.2022Äußerung 6.1

In vorbezeichneter Angelegenheit nehme ich als direkt betroffener Nachbar des Plangebietes zunächst zur Begrenzung von Überschneidungen vollumfänglichen Bezug als Bestandteil meiner nachfolgenden Stellungnahme auf die Ihnen hierzu gesondert übersandten Stellungnahmen in gleicher Angelegenheit meiner Nachbarn, insbesondere die Ausführung des [...] zu rechtlichen Fragen und Feststellungen bzgl. der beabsichtigten o.g. erheblichen Bebauungsplan - Änderungen.

So berücksichtigen die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht, dass sich das geplante Vorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügt. Die Geschossflächenzahl, die beabsichtigte Gebäudehöhe und die Bauweise entsprechen in keiner Weise den Bestandsgebäuden in der Umgebung. Die beabsichtigte Bebauung stellt sich als absoluter Fremdkörper dar, der die Umgebung beherrscht und mit dem insbesondere die aktuelle Nachbarschaft nicht rechnen konnte. Die Nachbarschaft würde vielmehr infolge der planerisch mangelhaften nachbarschaftlichen Rücksichtnahme insbesondere bei den nördlich/nordöstlich und östlich angrenzenden Wohngrundstücken in mehrfacher Weise erheblich beeinträchtigt.

Abwägung*Kenntnisnahme.*

Die Einschätzung, dass eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich eines Staffel- beziehungsweise Dachgeschosses einen Fremdkörper in der Umgebung darstellt, wird nicht geteilt. Vielmehr ist die im Umfeld des Plangebiets vorhandene Bebauungsstruktur im Bestand heterogen und wird nicht ausschließlich durch die umliegenden Einzelhausgrundstücke geprägt. So befinden sich im Umfeld des Bebauungsplangebiets neben ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern auch Reihenhäuser sowie dreigeschossige Geschosswohnungsbauten (zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses). Ferner befinden sich entlang der Mohriner Allee verschiedene gewerblich genutzte Grundstücke.

In Bezug auf die geplante Geschossigkeit und die damit im Zusammenhang stehende Höhe der Gebäude ist zudem zu beachten, dass im mittleren Bereich des Plangebiets bereits nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-256) eine dreigeschossige Bebauung (zuzüglich eines Dachgeschosses) mit einer Firsthöhe bis zu 13,5 m zulässig wäre. Die zulässige Geschosszahl wird sich in diesem Bereich durch die nunmehr vorgesehenen Planungen nicht ändern.

Richtig ist, dass mit den Planungen im Geltungsbereich eine über die nach geltendem Planungsrecht zulässige Dichte hinausgehende Anhebung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl und im Norden und Süden des Plangebiets auch der zulässigen Zahl der Vollgeschosse verbunden ist. Diese Anhebung entspricht dem Ziel der Planung, vor dem Hintergrund der in Berlin vorhandenen Wohnungsmarktsituation Planungsrecht für den Bau von

Mehrfamilienhäusern zu schaffen und so einen nennenswerten Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zu leisten. Darüber hinaus trägt die beabsichtigte Errichtung von Geschosswohnungsbauten und die damit verbundene, im Vergleich zur umliegenden Einzelhausbebauung höhere Dichte zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Dabei ist in Bezug auf die geplante Grundflächenzahl zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im Bestand überwiegend versiegelt ist und dass unter Berücksichtigung der zur Festsetzung vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,35 zukünftig umfangreiche nicht bebaubare Flächen auf den Grundstücken verbleiben werden, die gemäß der Bauordnung für Berlin gärtnerisch anzulegen sind.

In Bezug auf die zur Festsetzung vorgesehene Geschossflächenzahl ist ferner zu berücksichtigen, dass im Plangebiet bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche - anders als in der Umgebung - die Geschossflächen von Staffel- beziehungsweise Dachgeschossen, die kein Vollgeschoss sind, mitzurechnen sind.

Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen wird die geplante Anhebung der Dichte als vertretbar angesehen.

Äußerung 6.2

Deutlich abweichend zu den erwähnten Mehrfamilienhäusern im weiteren Umfeld (welche abweichend zur „zielführend“ -?- unzutreffenden Modelldarstellung keinesfalls 4-geschossige „Blockbauten“ - wie hier jedoch geplant- mit flachem Zeltdach sind, sondern größtenteils bereits nach dem 2. Geschoss ins Dach - Bergpfehl nach Art eines Mansardenwalmdaches, Kienpfehl über 2 Etagen einseitig gerundet- übergehen) sind - soweit erkennbar - hier nur investororientierte Minimalabstände zu Grundstücksgrenzen mit div. erkennbaren negativen Folgen zu lasten der teils sogar deutlich tiefer liegenden Nachbar-Grundstücke geplant, so z.B. weitere erhebliche Zunahmen vorbestehender Haus- und Gartenverschattungen, verstärkt insbesondere bei Gelände-Tieferlagen mind. von September bis März, inkl. Ertragsminderung Solar-PV, fehlende Realisierbarkeit/ Effektivität Solar-PV/ Solarthermie bei geplanten Heizungstausch hier, erhöhte Bodennässe, Verdunstungs- und Drainagebehinderung, Schall-/ Sichtschutz, Mehrbelastung / ggf. Verkürzung der Nutzungsdauer der mehrbelasteten abfangenden Spundwand etc.

Abwägung

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, ist es aus Gründen der Belichtung, der Belüftung und eines angemessenen Sozialabstands erforderlich, dass zwischen Gebäuden gewisse Abstände gewahrt bleiben. Die einzuhaltenden Abstandsflächen werden in § 6 der Bauordnung für Berlin geregelt. Bei Einhaltung der Abstandsvorschriften der Berliner Bauordnung kann angenommen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Die Regelungen des § 6 der Bauordnung für Berlin bleiben durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-256-2 unberührt. Insofern

kann im Grundsatz davon ausgegangen werden, dass gegebenenfalls aus dem geplanten Vorhaben resultierende, zusätzliche Verschattungen auf den Nachbargrundstücken im Rahmen des Zumutbaren liegen.

Vor dem Hintergrund der zum Teil tiefer liegenden Nachbargrundstücke wird den geäußerten Bedenken jedoch dahingehend gefolgt, dass im weiteren Verfahren die aus dem geplanten Vorhaben resultierenden Verschattungen der Nachbargrundstücke einer vertiefenden Betrachtung unterzogen werden. Zudem wird geprüft, ob zu den Nachbargrundstücken ein über die in § 6 Absatz 5 Bauordnung für Berlin festgelegte, erforderliche Mindestabstandsfläche von 3 m hinausgehender Mindestabstand der überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert werden sollte.

Äußerung 6.3

Auch ausweislich Internet- Fotos/ Modelldarstellung des Investors zu dortigen „Staffelgeschoss“- Bauweisen ändert dies nicht das massive Blockbild der lokal durchgehend 4-geschossigen Planung.

Nach - von den online teilnehmenden Vertretern der Behörde inkl. Stadtrat sowie Planungsbüros unwidersprochenen - Ausführungen der Vertreterin des Investors vom 12.3.22 sind alle dort geplanten 4-geschossigen Gebäude „mindestens 12 m hoch ... wir bauen mit 2,70 m lichter Raumhöhe“, wobei trotz Nachfragen dies wohl weder zusätzlich zu erwartende Dachaufbauten (Solar-PV, Solarthermie etc.) berücksichtigt (ca. + 1 m Höhe) noch insbesondere die unmittelbar nördlich angrenzende, der Behörde durch wesentliche dortige Beteiligung in 1993/ 1994 eingehend bekannte bauliche Tieferlage der angrenzenden Häuser „Am Brandpfuhl 8 b -w“ (im Planungsgebiet ca. 1,2 - 1,3 m Höhe, abgefangen durch eine z.Zt. bereits 28 Jahre alte Spundwand). Mithin würde dies div. negative, auch wirtschaftliche Folgen/ Schäden bei bis ca. 14,5 m Höhenunterschied (Boden „nördlich“ Dachhöhe geplanter 4-Geschossbauten inkl. Solar etc., östlich ca. 13 m) zu Lasten der Nachbarn verursachen. Warum dies nach dortigen Angaben vom 12.3. (+ 23.3.22 hier) weder dem Planungsbüro noch dem Investor gewesen bekannt sein soll -zumal lokal leicht erkennbar- ist ebenfalls (er-)klärungsbedürftig.

Zur Veranschaulichung anbei Abb. 1 einer (nördlich angrenzenden) Kiefer ca. 11,5 m Höhe mit max. ca. 3,5 m südlicher Astauslastung, künftig also um ca. 2,5 m (raumhoch..) überragt; Abb. 2 verdeutlicht die insbesondere durch den geplanten nördlichen 4-geschossigen massigen Blockbau vorhersehbare künftige mehrmonatige Dauerverschattung der nördlich/nordöstlich/östlich angrenzenden Nachbargrundstücke, Sonne ca. 2 m unterhalb der Baumspitze (also nur ca. 10 m Höhe!) teilsdurchscheinend, zeitnah zur online-Info des Investors/Amtes unmittelbar von nordöstlich ca. 14:30 Uhr Mitte März. Selbst bei einem „nur“ 3-geschossigen („2+1“) gleichartig großen Wohnblock dort wäre mit mind. 11,5 - 11,8 m Höhe die jetzige Baumspitze auch noch egalisiert mit den o.g. Verschattungsfolgen.

Abwägung*Kenntnisnahme.*

In Bezug auf die geplante Geschossigkeit und die damit im Zusammenhang stehende Höhe der Gebäude ist darauf hinzuweisen, dass sich die zulässige Geschoszahl im mittleren Bereich des Plangebiets durch die nunmehr vorgesehenen Planungen nicht ändern wird.

Demgegenüber soll im Norden sowie im Süden des Plangebiets die bislang zulässige maximale Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei erhöht werden. Vor dem Hintergrund der auch zukünftig nach § 6 der Bauordnung für Berlin einzuhaltenen Abstandsflächen (siehe oben) kann jedoch auch hier davon ausgegangen werden, dass zukünftig ein angemessener Sozialabstand sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.

Äußerung 6.4

Auch für die vorhergesehene Zeilenbauweise gibt es keinerlei Entsprechung. In der näheren Umgebung befinden sich fast ausschließlich Einfamilienhäuser. Die bei dem Vorhaben vorgesehenen massiven 4-geschossigen Blöcke mit einer Länge von ca. 40 Metern stehen in krassem Missverhältnis zu sämtlichen Gebäuden in der Umgebung.

Abwägung*Kenntnisnahme.*

Die Einschätzung, dass die Länge von 40 m in Missverhältnis zu sämtlichen Gebäuden in der Umgebung steht, wird nicht geteilt. Zwar wird das Umfeld maßgeblich von einer kleinteiligen Einzelhausbebauung geprägt, jedoch befinden sich in der Umgebung auch Reihenhauszeilen sowie Geschosswohnungsbauten mit einer Länge von 30 bis 40 m. Zudem steht unmittelbar nördlich des Plangebiets eine Reihenhauszeile, die eine Länge von 48 m aufweist.

Darauf, dass der Bebauungsplan lediglich einen Rahmen für die bauliche Entwicklung des Plangebiets vorgeben wird, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. So stellt das auf den Plakaten zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dargestellte Konzept lediglich eine Möglichkeit der Bebauung dar. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung kann sich dieses Konzept jedoch auch noch ändern.

Äußerung 6.5

Die vorgesehenen Abweichungen der Geschossflächenzahl vom geltenden Bebauungsplan und von geltenden Flächennutzungsplan sind extrem. Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan soll eine Steigerung um 100 % (von 0,6 auf 1,2) und gegenüber dem Flächennutzungsplan immer noch eine Steigerung um 50 % erfolgen. Das zeigt, dass das Vorhaben gänzlich anders ausgestattet werden soll als nach den bestehenden Planungen für den gesamten Bereich, dass es sich also nicht in die Umgebung einfügen kann. Auch hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse liegt eine deutliche Überschreitung im Vergleich mit dem geltenden

Bebauungsplan vor. So sollen insbesondere im nördlichen Teil des Planungsgebietes statt bislang zwei Vollgeschosse - mit zusätzlichem Staffelgeschoss letztlich vier Geschosse - zulässig sein. Das führt zu einem deutlichen Bruch zur rundum bestehenden Bebauung, bei der nur ein bis zwei Vollgeschosse gegeben sind.

Abwägung

Kenntnisnahme.

In Bezug auf die zulässige Geschossflächenzahl ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich die Anrechnungsregeln für die Dach- beziehungsweise Staffelgeschosse nach bislang geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-256) und nach den im Bebauungsplan XIV-256-2 vorgesehenen Festsetzungen unterscheiden werden. So findet bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nach bislang geltendem Planungsrecht gemäß § 20 Baunutzungsverordnung lediglich die Geschossfläche in den Vollgeschossen Berücksichtigung. Dach- oder Staffelgeschosse, die kein Vollgeschoss sind, werden hingegen in die zulässige Geschossfläche nicht eingerechnet.

Im Rahmen des Bebauungsplans XIV-256-2 soll hingegen festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind.

Zudem ist zu beachten, dass sich die Darstellungen des Flächennutzungsplans - und somit auch die darin enthaltenen Aussagen zur angestrebten Geschossflächenzahl - auf den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans beziehen. Im Bebauungsplan stellt hingegen lediglich das allgemeine Wohngebiet die Bezugsgröße für die Berechnung der Geschossflächenzahl dar. Dieses ist aufgrund der geplanten Festsetzung von privaten Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Somit sind die im geltenden Bebauungsplan XIV-256 festgesetzte beziehungsweise die im Flächennutzungsplan dargestellte Geschossflächenzahl und die im Bebauungsplan XIV-256-2 zur Festsetzung vorgesehene Geschossflächenzahl nicht unmittelbar vergleichbar.

Würde man im Bebauungsplan XIV-256-2 ebenso wie beim geltenden Planungsrecht auf die Anrechnung der Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen verzichten, würde sich bezogen auf das allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von 1,05 beziehungsweise bezogen auf den gesamten Geltungsbereich eine Geschossflächenzahl von 0,92 ergeben.

Gleichwohl ist der Hinweis des Stellungnehmenden, dass sich die Geschossflächenzahl gegenüber dem geltenden Planungsrecht erhöht, korrekt und entspricht dem Ziel der Planung, mit den Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen. Auf diese Weise soll ein nennenswerter Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs im Bezirk Neukölln geleistet werden. Gleichzeitig entspricht die Nachverdichtung dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und

Boden. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen wird die gegenüber dem geltenden Planungsrecht geplante Anhebung der Geschossfläche als vertretbar angesehen; es liegen hinreichende städtebauliche Gründe vor, die für das Plangebiet eine Überschreitung des im Flächennutzungsplan zugeordneten Nutzungsmaßes rechtfertigen, so dass auch weiterhin von einer Entwickelbarkeit der Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden kann.

In Bezug auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf die Ausführungen in der Auswertung zur Äußerung 6.3 verwiesen.

Äußerung 6.6

Ferner herrscht unter Berücksichtigung der beabsichtigten erheblichen geplanten Abänderungen nicht nur dazu bereits im Rahmen der jetzigen „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch“ div. beurteilungs- und beteiligungsrelevanter Klärungsbedarf, da diverse Fragen zur geplanten Bebauung bei der online-Veranstaltung von Investor und Planungsbüro unter Mitwirkung div. BehördenvertreterInnen und online-Präsenz des zuständigen Stadtrates am 12.3.22 nicht beantwortet wurden, vorgeblich mangels entsprechendem Planungsstand. Dies umfasst z.B. die somit weiter völlig ungeklärte Parkplatzsituation/-kapazitäten im Planungsbereich, Dimensionierung (für 94 WE? lt. Senatsstatistik im Stadtrandbereich 0,4-0,5 PKW/Einwohner...!), Ausstattung (E-Mobilität?) für PKW und Fahr-/Lastenfahräder nebst - nicht erkennbaren - Außenplätzen und Lokalisation incl. Zufahrt der „zu Verkauf oder Vermietung“ beabsichtigten Tiefgaragenstellplätze unter Berücksichtigung der im Umfeld bereits heute unzureichenden, durch mehrere Bauungsvorhaben schon binnen 1 km künftig bekanntermaßen noch weiter massiv verschlechterten öffentlichen Parkplatzsituation sowie wieder die weitgehend fehlende Abwägung zu zahlreichen interaktiven Auswirkungen mit den diversen bis jetzt öffentlich bekannten Bauprojekten im näheren Umfeld (z.B. direkt „gegenüber“ ehem. Gärtnerei Deutscher, 8-9bba, 8-84, 8-83, etc.); insgesamt imponierend als Planung der weiteren Umwandlung des vormals landschaftlich „grün“ geprägten Umfeldes künftig i.S. einer typischen Wohn-, „Vorstadt“.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Eigentümerin beabsichtigt zur Unterbringung des aus dem geplanten Vorhaben resultierenden ruhenden Verkehrs die Errichtung einer Tiefgarage. Dieser Planung entsprechend ist im Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung einer Tiefgarage vorgesehen. Ob das Erfordernis besteht, die Zufahrt zur Tiefgarage zu lokalisieren, wird im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Verkehrs- und Lärmgutachtens geprüft werden.

Über die Festsetzung der Tiefgarage hinaus soll durch eine entsprechende Festsetzung gewährleistet werden, dass oberirdisch weitere Stellplätze für Besucher sowie für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende zulässig sind.

Da es im Land Berlin jedoch keine allgemeine Stellplatzverpflichtung gibt, ist eine Festlegung einer Stellplatzzahl im Rahmen des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Die Entscheidung, wie viele Stellplätze angelegt werden, obliegt vielmehr der Grundstückseigentümersin.

In Bezug auf die Bereitstellung von ausreichend Fahrradabstellanlagen ist auf die Ausführungsvorschriften zu § 49 Absatz 1 und 2 der Bauordnung für Berlin über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder (AV Stellplätze) hinzuweisen, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt.

Die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr werden im weiteren Verfahren in einem entsprechenden Gutachten, das auch die Planungen in der Umgebung berücksichtigt, untersucht werden.

Äußerung 6.7

Ebenso inakzeptabel ist der geplante Verzicht auf einen Umweltbericht; gerade angesichts der behördlich hier unzureichend geklärten Diskrepanz zwischen wiederholter mehrjähriger amtlicher Dokumentation (incl. Bodenbelastungskataster) relevanter dortiger Bodenbelastungen, der bekannten jahrzehntelangen erwerbsgärtnerischen Nutzung/ Lagerhaltung/ div. Chemikalien/ Werkstätten/ geteilter Parkplatz/ incl. PKW-Werkstatt/ -handel etc. und lediglich dann einem quasi „salvatorischen“ Befund 2013 mit max. 1 m Probentiefe (soweit erinnerlich im zeitlichen Kontext mit einem - nicht erwähnten - aus unbekanntem Gründen dann zurückgezogenen Bebauungsplan), wonach „plötzlich“ in 2013 keine relevanten Belastungen mehr bestanden, deren „Verbleib“ aber erkennbar unerklärt ist/ bleibt.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dienen der Umnutzung und Nachverdichtung bereits im Bestand baulich genutzter und versiegelter Flächen, so dass der Bebauungsplan - da auch die weiteren in § 13a Absatz 1 Baugesetzbuch genannten Anwendungsvoraussetzungen vorliegen - im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden kann.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 Baugesetzbuch von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Belange von Umwelt und Natur keine Berücksichtigung finden. Vielmehr sind diese im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

In Bezug auf die im Plangebiet vorhandenen Bodenbelastungen ist zunächst zu beachten, dass die im Plangebiet gelegenen Flächen aufgrund ihrer gewerblichen Vornutzung im Bodenbelastungskataster geführt werden. Aus diesem Grund wurden in den Jahren 1992, 2008

und 2013 Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung aus dem Jahr 2013 wurden 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. Vor diesem Hintergrund bestehen gegen die planungsrechtliche Ausweisung der Flächen als allgemeines Wohngebiet keine grundsätzlichen Bedenken. Diese Einschätzung ist jedoch nicht gleichbedeutend damit, dass im Zuge der Umsetzung der Planung keine weiteren Untersuchungen oder Maßnahmen erforderlich werden.

Vielmehr wird vom Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Neukölln mit Schreiben vom 20.01.2022 darauf hingewiesen, dass auch weiterhin lokal erhöhte Schadstoffbelastungen in den Auffüllungen vorhanden sein können, so dass nach Abschluss der Bauarbeiten und im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen nochmals zu prüfen ist, ob die Vorsorgewerte nach BBodSchV für den Pfad Boden-Mensch eingehalten werden.

Äußerung 6.8

So ist auch z.B. die Planung „entsiegelter“ Oberflächenversickerung von Regenwasser, welche bisher überwiegend bei bisher lange versiegelten Nutzungsflächen dort kanalisiert abgeleitet wurden, so kaum lokal situationsgerecht, da ebenfalls erkennbar ohne Berücksichtigung der amtsbekannten Umgebungssituation und somit ggf. zum Nachteil der tiefergelegten Nachbargrundstücke/ Spundwand erfolgreich; auch die Einbringungen div. großer massiver Block-Baukörper, insbesondere zur vorgeblich noch nicht dimensionierten Tiefgarage (+ div. Keller?) in die dann abgeänderte Bodenstruktur etc. löst zusätzlich erheblichen Klärungsbedarf wegen der so verursachten Mehrbelastungen der näheren Umgebung aus.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Möglichkeiten zur Entwässerung des Niederschlagswassers werden im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der vorliegenden Situation gutachterlich untersucht werden.

Nicht nachvollziehbar ist der Hinweis, aus welchen Gründen die Anlage einer Tiefgarage oder von Kellern zu einer Mehrbelastung der näheren Umgebung führen sollte.

Äußerung 6.9

Bezüglich der ÖNV/BVG-Anbindung ist bei hoher geplanter WE-Anzahl und vorhersehbar unzureichenden PKW-Stellplätzen (s.o.) auch für Käufer-/Mieterinnen nicht klar erkennbar, daß im Rahmen div. Umgebungs-Baumaßnahmen (s.o.) die lokale Haltestelle „Am Brandpfuhl“ der einzigen Busverbindung 181 ab 2024 „hotspot“ wird zusätzlich für die geplante Grundschule „8-83“ (400 Plätze) zzgl. KITA + Sportanlagen dort mit mangelhaftem Verkehrskonzept, Großbaugelände 8-84 mit ca. 224 WE zzgl. erkennbarer Parkplatzprobleme, vorbekannt Parkplatz-Kapazitätsmängel z.B. bei div. BUGA-/“Laubenpieper“-events sowie bei noch folgenden weiteren

Bauplanungen (Gelände Ex-Gärtnerei Fa. Deutscher etc.), zzgl. vorhersehbarer Mehrbelastungen Bus/ PKW-/ LKW-/ Liefer-/ Logistikerverkehr in und durch auch weitere große Umfeld-Wohnbebauungen (8-9bba, Anlage Britzer Strasse etc.) auf die Hauptachse Mohriner Allee besonders zu Spitzenzeiten im Plangebiet und selbst dessen fußläufiger Umgebung.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Verkehrsarten in einem entsprechenden Gutachten, das auch die Planungen in der Umgebung berücksichtigt, untersucht werden.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Anpassung des ÖPNV-Angebots nicht zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplans zählt, sie liegt im Verantwortungsbereich des zuständigen Leistungsanbieters. Der Ausbau des ÖPNV-Netzes beziehungsweise die Verdichtung des Taktes orientiert sich immer an der Veränderung der Nachfrage.

Äußerung 6.10

Insgesamt ist also nochmals festzuhalten, dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans letztlich die Umsetzung eines Vorhabens ermöglichen sollen, das mit der Eigenart der näheren Umgebung nichts zu tun hat, sondern das seine Umgebung gänzlich umgestaltet. Auch etwaige Verweise auf aktuell weitere 4-Geschoß-Planungen in der Umgebung (z.B. 8-9bba, Mohriner Allee 111) würden fehlgehen; die dort 2 kleineren 4-gesch. Bauten werden wohl weniger problematisch ausgelegt.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Bezüglich des Einfügens der Planung in die Umgebung vergleiche Auswertungen zur den Äußerungen 6.1, 6.3, 6.4 und 6.5.

Schreiben 7 vom 28.3.2022

Äußerung 7.1

Als Eigentümer des direkt an den Bebauungsplan angrenzenden Flurstücks [...] möchten wir uns wie folgt zu dem Bebauungsplan äußern:

Uns ist bekannt, dass der Eigentümer des Flurstücks [...] die Spiegelung der vorgesehenen Baukörper angeregt hat, um die Verschattung des in zweiter Reihe liegenden Flurstücks [...] zu vermeiden. Dies hätte jedoch zur Folge, dass unser direkt angrenzendes Grundstück durch den mittleren Baukörper viel stärker verschattet werden würde. Wir bitten daher von einer Spiegelung der Baukörper abzusehen.

Abwägung

Kenntnisnahme.

In Bezug auf die geplante Anordnung der Gebäude ist zu beachten, dass der Bebauungsplan lediglich einen Rahmen für die bauliche Entwicklung des Plangebiets vorgibt. Eine genaue Verortung der geplanten Gebäude im Bebauungsplan ist nicht vorgesehen. Vielmehr soll – ebenso wie im derzeit geltenden Bebauungsplan XIV-256 – ein Spielraum für die Anordnung der Gebäude verbleiben. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass das auf den Plakaten zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dargestellte Konzept lediglich eine Möglichkeit der Bebauung darstellt. Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird dieses Konzept noch konkretisiert und die Anordnung der Gebäude gegebenenfalls auch nochmals geändert werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es aus Gründen der Belichtung, der Belüftung und eines angemessenen Sozialabstands grundsätzlich erforderlich ist, dass zwischen Gebäuden gewisse Abstände gewahrt bleiben. Die einzuhaltenden Abstandsflächen werden in § 6 der Bauordnung für Berlin geregelt. Bei Einhaltung der Abstandsvorschriften der Berliner Bauordnung kann grundsätzlich angenommen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Die Regelungen des § 6 der Bauordnung für Berlin bleiben durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-256-2 unberührt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass gegebenenfalls aus dem geplanten Vorhaben resultierende zusätzliche Verschattungen auf den Nachbargrundstücken im Rahmen des Zumutbaren liegen.

Darauf, dass bereits nach bisher geltendem Planungsrecht an die Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke unter Einhaltung der nach § 6 der Bauordnung für Berlin einzuhaltenden Mindestabstände herangebaut werden dürfte, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Äußerung 7.2

Um keine nachteilige Beeinflussung und damit Wertminderung der im Osten angrenzenden Grundstücke zu verursachen, bitten wir um Festlegung einer Anstandsregelung zur östlichen Bebauungsplangrenze von ca. 10 m.

Abwägung

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Für die Festsetzung eines Abstands von 10 m zu den Nachbargrundstücken wird vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen keine Veranlassung gesehen. Unter Berücksichtigung der geplanten Nachverdichtung wird dem Hinweis jedoch dahingehend gefolgt, dass im weiteren Verfahren geprüft wird, ob zu den Nachbargrundstücken ein über die in § 6 Absatz 5 Bauordnung für Berlin festgelegte, erforderliche Mindestabstandsfläche von 3 m hinausgehender Mindestabstand der überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert werden sollte.

Von einer aus den geplanten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen resultierenden Wertminderung durch eine mögliche heranrückende Wohnbebauung ist unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts, gemäß dem bereits derzeit an die Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke unter Einhaltung der nach § 6 der Bauordnung für Berlin einzuhaltenen Mindestabstände herangebaut werden dürfte, nicht auszugehen.

Schreiben 8 vom 29.3.2022

Äußerung 8.1

Hiermit legen wir Widerspruch gegen den beabsichtigten o.g. Bebauungsplan ein.

Begründung:

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen nicht, dass sich das geplante Vorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügt. Die Geschossflächenzahl, die beabsichtigte Gebäudehöhe und die Bauweise entsprechen in keiner Weise den Bestandsgebäuden in der Umgebung. Die beabsichtigte Bebauung stellt sich als absoluter Fremdkörper dar, der die Umgebung beherrscht und mit dem insbesondere auch die aktuelle Nachbarschaft nicht rechnen konnte.

Im Einzelnen:

a) Bei der Beschreibung der Lage des Plangebiets und der planerischen Ausgangssituation ist zutreffend dargestellt, dass das Plangebiet von Wohnbebauung in Form von ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern umgeben ist. Demgegenüber soll im Plangebiet die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern erfolgen, die über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss – was sich im Ergebnis als vier Geschosse darstellt – verfügen sollen. Der Bauträger hat außerdem erläutert, dass die Geschosse mit einer lichten Raumhöhe von 2,80 m geplant seien, was die Gebäude mit 4 Geschossen und zusätzlich aufgeständerten Solarmodulen nochmals erheblich massiver erscheinen ließe als die Umgebung, wo lichte Raumhöhen von ca. 2,50 m vorherrschen. Die geplanten Gebäude würden alle in der näheren Umgebung befindlichen Gebäude erheblich überragen und damit die gesamte Umgebung dominieren.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Einschätzung, dass eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich eines Staffel- beziehungsweise Dachgeschosses einen Fremdkörper in der Umgebung darstellt, wird nicht geteilt. Vielmehr ist die im Umfeld des Plangebiets vorhandene Bebauungsstruktur im Bestand heterogen und wird nicht ausschließlich durch die umliegenden Einzelhausgrundstücke geprägt. So befinden sich im Umfeld des Bebauungsplangebiets neben ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern auch Reihenhäuser sowie dreigeschossige Geschosswohnungsbauten (zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses). Ferner befinden sich entlang der Mohriner Allee verschiedene gewerblich genutzte Grundstücke.

In Bezug auf die geplante Geschossigkeit und die damit im Zusammenhang stehende Höhe der Gebäude ist zudem zu beachten, dass im mittleren Bereich des Plangebiets bereits nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-256) eine dreigeschossige Bebauung (zuzüglich eines Dachgeschosses) mit einer Firsthöhe bis zu 13,5 m zulässig wäre. Die zulässige Geschosshöhe wird sich in diesem Bereich durch die nunmehr vorgesehenen Planungen nicht ändern.

Richtig ist, dass mit den Planungen im Geltungsbereich eine über die nach geltendem Planungsrecht zulässige Dichte hinausgehende Anhebung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl und im Norden und Süden des Plangebiets auch der zulässigen Zahl der Vollgeschosse verbunden ist. Diese Anhebung entspricht dem Ziel der Planung, vor dem Hintergrund der in Berlin vorhandenen Wohnungsmarktsituation Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern zu schaffen und so einen nennenswerten Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zu leisten. Darüber hinaus trägt die beabsichtigte Errichtung von Geschosswohnungsbauten und die damit verbundene, im Vergleich zur umliegenden Einzelhausbebauung höhere Dichte, zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Dabei ist in Bezug auf die geplante Grundflächenzahl zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im Bestand überwiegend versiegelt ist und dass unter Berücksichtigung der zur Festsetzung vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,35 zukünftig umfangreiche nicht bebaubare Flächen auf den Grundstücken verbleiben werden, die gemäß der Bauordnung für Berlin gärtnerisch anzulegen sind.

In Bezug auf die zur Festsetzung vorgesehene Geschossflächenzahl ist ferner zu berücksichtigen, dass im Plangebiet bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche - anders als in der Umgebung - die Geschossflächen von Staffel- beziehungsweise Dachgeschossen, die kein Vollgeschoss sind, mitzurechnen sind.

Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen wird die geplante Anhebung der Dichte als vertretbar angesehen.

Äußerung 8.2

b) Entlang der gesamten Mohriner Allee (mit geringen Ausnahmen in einzelnen deutlich östlich des Planungsgebietes gelegenen Bereichen) findet sich fast ausschließlich Bebauung mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen. Dem entspricht die vorgesehene Geschosshöhe nicht. Vielmehr stellen sich die Gebäude, die mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden sollen, als weitgehend doppelt so hohe, massive Baukörper dar, die dementsprechend der Eigenart der Umgebung in keiner Weise entsprechen.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Insgesamt gesehen ist die Mohriner Allee im Bestand durch eine ein- bis dreigeschossige Bebauung geprägt. Zwar befindet sich entlang der Mohriner Allee eine Vielzahl von Gebäuden, die lediglich ein oder zwei Vollgeschosse aufweisen, es sind jedoch sowohl im Plangebiet selber als auch im Umfeld verschiedene Gebäude mit drei Vollgeschossen vorhanden (zum Beispiel Mohriner Allee 55, 67, 76, 87/89), die die Höhenentwicklung entlang der Mohriner Allee ebenfalls maßgeblich mitprägen.

Zudem ist zu beachten, dass gemäß den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-256 entlang der Mohriner Allee bereits derzeit die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Dach- beziehungsweise Staffelgeschosses, das kein Vollgeschoss ist, zulässig ist.

Vor diesem Hintergrund führt die geplante Festsetzung von maximal drei zulässigen Vollgeschossen zwar zu einer Anhebung, nicht aber zu einer Verdopplung der vorhandenen beziehungsweise derzeit zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Zur Verträglichkeit der geplanten Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse vergleiche Auswertung zu Äußerung 8.1.

Äußerung 8.3

c) Auch für die vorgesehene Zeilenbauweise gibt es keinerlei Entsprechung. In der näheren Umgebung befinden sich fast ausschließlich Einfamilienhäuser. Die bei dem Vorhaben vorgesehenen massiven Blöcke mit einer Länge von ca. 40 Metern stehen in krassem Missverhältnis zu sämtlichen Gebäuden in der gesamten Umgebung.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Einschätzung, dass die Länge von 40 m in Missverhältnis zu sämtlichen Gebäuden in der Umgebung steht, wird nicht geteilt. Zwar wird das Umfeld maßgeblich von einer kleinteiligen Einzelhausbebauung geprägt, jedoch befinden sich in der Umgebung auch Reihenhauszeilen sowie Geschosswohnungsbauten mit einer Länge von 30 bis 40 m. Zudem steht unmittelbar nördlich des Plangebiets eine Reihenhauszeile, die eine Länge von 48 m aufweist.

Darauf, dass der Bebauungsplan lediglich einen Rahmen für die bauliche Entwicklung des Plangebiets vorgeben wird, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. So stellt das auf den Plakaten zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dargestellte Konzept lediglich eine Möglichkeit der Bebauung dar. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung kann sich dieses Konzept jedoch auch noch ändern.

Äußerung 8.4

d) Die vorgesehenen Abweichungen der Geschossflächenzahl vom geltenden Bebauungsplan und vom geltenden Flächennutzungsplan sind extrem und inakzeptabel insbesondere für die Nachbarschaft. Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan soll eine Steigerung der GFZ um 100 % (von 0,6 auf 1,2) und gegenüber dem Flächennutzungsplan immer noch eine Steigerung

der GFZ um 50 % erfolgen. Das zeigt, dass das Vorhaben gänzlich anders ausgestaltet werden soll als nach den bestehenden Planungen für den gesamten Bereich, dass es sich also nicht in die Umgebung einfügen kann.

Abwägung

Kenntnisnahme.

In Bezug auf die zulässige Geschossflächenzahl ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich die Anrechnungsregeln für die Dach- beziehungsweise Staffelgeschosse nach bislang geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-256) und nach den im Bebauungsplan XIV-256-2 vorgesehenen Festsetzungen unterscheiden werden. So findet bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nach bislang geltendem Planungsrecht gemäß § 20 Baunutzungsverordnung lediglich die Geschossfläche in den Vollgeschossen Berücksichtigung. Dach- oder Staffelgeschosse, die kein Vollgeschoss sind, werden hingegen in die zulässige Geschossfläche nicht eingerechnet. Im Rahmen des Bebauungsplans XIV-256-2 soll hingegen festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind.

Zudem ist zu beachten, dass sich die Darstellungen des Flächennutzungsplans - und somit auch die darin enthaltenen Aussagen zur angestrebten Geschossflächenzahl - auf den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans beziehen. Im Bebauungsplan stellt hingegen lediglich das allgemeine Wohngebiet die Bezugsgröße für die Berechnung der Geschossflächenzahl dar. Dieses ist aufgrund der geplanten Festsetzung von privaten Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Somit sind die im geltenden Bebauungsplan XIV-256 festgesetzte beziehungsweise die im Flächennutzungsplan dargestellte Geschossflächenzahl und die im Bebauungsplan XIV-256-2 zur Festsetzung vorgesehene Geschossflächenzahl nicht unmittelbar vergleichbar.

Würde man im Bebauungsplan XIV-256-2 ebenso wie beim geltenden Planungsrecht auf die Anrechnung der Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen verzichten, würde sich bezogen auf das allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von 1,05 beziehungsweise bezogen auf den gesamten Geltungsbereich eine Geschossflächenzahl von 0,92 ergeben.

Gleichwohl ist der Hinweis des Stellungnehmenden, dass sich die Geschossflächenzahl gegenüber dem geltenden Planungsrecht erhöht, korrekt. Dies entspricht dem Ziel der Planung, mit den Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen. Auf diese Weise soll ein nennenswerter Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs im Bezirk Neukölln geleistet werden. Gleichzeitig entspricht die Nachverdichtung dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen wird die gegenüber dem geltenden Planungsrecht geplante Anhebung der Geschossfläche als vertretbar angesehen; es liegen

hinreichende städtebauliche Gründe vor, die für das Plangebiet eine Überschreitung des im Flächennutzungsplan zugeordneten Nutzungsmaßes rechtfertigen, so dass auch weiterhin von einer Entwickelbarkeit der Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden kann.

Äußerung 8.5

Es ist darüber hinaus nicht nachvollziehbar, warum in diesem Bebauungsplan erheblich höhere Zielwerte festgesetzt werden als im parallel ausliegenden Bebauungsplan 8-9bba. Das Areal des Plans 8-9bba ist lediglich 500 m von dem des o.g. Plans entfernt und ist demselben Umfeld zuzurechnen. Im Plangebiet 8-9bba ist lediglich eine Grundflächenzahl von ca. 0,2 und eine Geschossflächenzahl von ca. 0,75 vorgesehen. Auch die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt. Lediglich für die nahe der Mohriner Allee gelegenen Geschosswohnungsbauten werden 3 Vollgeschosse genannt. Im Gegensatz dazu sollen im o.g. Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschossflächenzahl von 1,2, also um 75 % beziehungsweise 60 % höhere Werte angesetzt werden.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Einschätzung, dass die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XIV-256-2 und 8-9bba dem gleichen Umfeld zuzurechnen sind, wird nur in Bezug auf die Bebauung unmittelbar entlang der Mohriner Allee geteilt. In den abseits der Mohriner Allee gelegenen Bereichen ist das Umfeld hingegen differenziert zu betrachten. So befindet sich der im Bestand gewerblich genutzte und überwiegend versiegelte Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-256-2 inmitten eines Siedlungsbereichs. Demgegenüber schließen sich an den überwiegend unversiegelten und durch eine große Wiesenfläche geprägten Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-9bba im Süden mit der Kleingartenanlage Friedland und dem Britzer Garten ausgedehnte Grünflächen an, zu denen durch eine aufgelockerte Bebauung ein Übergang geschaffen werden soll.

Diese Differenzierung spiegelt sich auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplans wider, der nördlich der Mohriner Allee ein Wohngebiet mit höherer Dichte darstellt als südlich der Mohriner Allee.

Darauf, dass sich der Bebauungsplan 8-9bba ebenfalls noch im Verfahren befindet, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Äußerung 8.6

e) Das führt zu einem deutlichen Bruch zur rundum bestehenden Bebauung, bei der nur ein bis zwei Vollgeschosse gegeben sind, was auch im neuen Bebauungsplan 8-9bba im Wesentlichen gewahrt wird. Zum anderen bleibt unberücksichtigt, dass die nördlich des Plangebietes unmittelbar angrenzenden bebauten Grundstücke ca. 1,20 Meter tiefer liegen als das Plangebiet. Für die nördlich angrenzenden Grundstücke [...] ergeben sich erhebliche

Beeinträchtigungen durch überragende Baukörper, die zu Verschattung und optischer Beeinträchtigung, letztlich zu einer deutlichen Wertminderung führen. Auch insoweit kann daher nicht die Rede davon sein, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt.

Abwägung

Kenntnisnahme.

In Bezug auf die geplante Geschossigkeit vergleiche Auswertung zu den Äußerungen 8.1 und 8.2.

Hinsichtlich der befürchteten Verschattung und der optischen Beeinträchtigung durch überragende Baukörper ist darauf hinzuweisen, dass es aus Gründen der Belichtung, der Belüftung und eines angemessenen Sozialabstands grundsätzlich erforderlich ist, dass zwischen Gebäuden gewisse Abstände gewahrt bleiben. Die einzuhaltenden Abstandsflächen werden in § 6 der Bauordnung für Berlin geregelt. Bei Einhaltung der Abstandsvorschriften der Berliner Bauordnung kann grundsätzlich angenommen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Die Regelungen des § 6 der Bauordnung für Berlin bleiben durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-256-2 unberührt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass gegebenenfalls aus dem geplanten Vorhaben resultierende zusätzliche Verschattungen auf den Nachbargrundstücken im Rahmen des Zumutbaren liegen.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass bereits nach bisher geltendem Planungsrecht an die Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke unter Einhaltung der nach § 6 der Bauordnung für Berlin einzuhaltenden Mindestabstände herangebaut werden dürfte.

Vor diesem Hintergrund dieser Ausführungen ist auch nicht von einer aus den geplanten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen resultierenden Wertminderung durch eine mögliche heranrückende Wohnbebauung auszugehen.

Unter Berücksichtigung der zum Teil tiefer liegenden Nachbargrundstücke soll den geäußerten Bedenken jedoch dahingehend gefolgt werden, dass im weiteren Verfahren die aus dem geplanten Vorhaben resultierenden Verschattungen der Nachbargrundstücke einer vertiefenden Betrachtung unterzogen werden und die planungsrechtliche Sicherung eines Mindestabstands der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Nachbargrundstücken, der über die in § 6 Absatz 5 Bauordnung für Berlin festgelegte, erforderliche Mindestabstandsfläche von 3 m hinausgeht, geprüft wird.

Äußerung 8.7

Insgesamt ist also nochmals festzuhalten, dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans letztlich die Umsetzung eines Vorhabens ermöglichen sollen, das mit der Eigenart der näheren Umgebung nichts zu tun hat, sondern das seine Umgebung gänzlich umgestaltet mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft, fern eines gerechten Ausgleichs der unterschiedlichen Belange. Ein Bebauungsplan mit den in Bezug auf die

Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Bauart (Zeilenbauweise) geplanten Inhalten wäre daher rechtswidrig.

Um den Charakter und die Struktur des Wohngebiets zu erhalten, fordern wir Sie zur Anpassung des Bebauungsplans, insbesondere zur Senkung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse auf. Dies könnte ähnlich wie beim Bebauungsplan 8-9bba durch eine geplante Zonierung von Geschosswohnungen an der Mohriner Allee sowie von eigentumsorientierten Reihen- oder Doppelhäuser im mittleren und nördlichen Bereich des Plangebiets erreicht werden.

Abwägung

Der Anregung wird nicht gefolgt (siehe hierzu Abwägungen zu den Äußerungen 8.1 bis 8.6).

Schreiben 9 vom 30.3.2022

Äußerung

Bitte beachten sie bei dem vorgestellten Objekt, dass für alle umliegenden NACHBARN die Wohn-Qualität nachlassen würde. Meiner Meinung sollte man die cpl. Planung überdenken... z. B. die Gartennutzung der umliegenden Grundstücke und die stark überzogene Bebauung nach vorliegenden Plänen.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Einschätzung des Stellungnehmenden, dass die Wohnqualität bei Umsetzung der Planung für alle Nachbarn nachlassen würde, wird nicht geteilt.

Zwar wird die geplante Anhebung der Dichte im Plangebiet von den Stellungnehmenden vielfach als Minderung der Wohnqualität empfunden. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei der geplanten Anhebung der Dichte gewahrt bleiben.

Die geplante Anhebung der Dichte erfolgt vor dem Hintergrund der in Berlin vorhandenen Wohnungsmarktsituation. So ist es Ziel der Planung, Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern zu schaffen und auf diese Weise einen nennenswerten Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zu leisten. Die im Geltungsbereich gelegene Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lage in einem bestehenden Siedlungsbereich mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr für eine bauliche Entwicklung und Nachverdichtung an. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die beabsichtigte Errichtung von Geschosswohnungsbauten und die damit verbundene, im Vergleich zur umliegenden Einzelhausbebauung höhere Dichte, zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen wird die geplante Anhebung der Dichte als vertretbar angesehen.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die geplante Umwandlung der im Bestand gewerblich genutzten und zum überwiegenden Teil versiegelten Fläche in ein durchgrüntes Wohngebiet zur Aufwertung des Wohnumfelds beiträgt.

Schreiben 10 vom 31.3.2022

Äußerung 10.1

Anbei wie mit [...] vom Bezirksamt besprochen einige Fragen und Hinweise zum Bebauungsplan XIV-256-2, Mohriner Allee 70, 72 und 72A.

Wir sind die Eigentümer der [...] und ziehen dort mit drei Familien in diesem Sommer ein. Wir sind vom Bebauungsplan betroffen, da über die neue Erschließungsstraße, die in zweiter Reihe bebauten Grundstücke an der Mohriner Allee erschlossen werden sollen.

- Anschlüsse: Wir möchten unser Haus an die Kanalisation und das Glasfasernetz anschließen. Wir sind dazu in Kontakt mit den Nachbarn [...], die daran ebenfalls Interesse bekundet haben. Bitte stellen Sie sicher, dass auf dem Baugrundstück nahe an unseren Grundstücken die Möglichkeit eines Anschlusses bestehen wird.

Abwägung

Der Anregung wird gefolgt.

Im Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Sicherung von Leitungsrechten zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke Mohriner Allee 74, 74B, 74C, 76A und 78A sowie der Unternehmensträger geplant. Die Umsetzbarkeit der Planung wird im weiteren Verfahren geprüft.

Äußerung 10.2

- Straße 245 (Sandweg vor unserem Haus): [...] hat mir telefonisch mitgeteilt, dass es von Seiten des Bezirks voraussichtlich kein Interesse am Bau einer asphaltierten Straße vor unserem Haus gibt. Wir gehen aber davon aus, dass unser Haus trotzdem über die neue Erschließungsstraße an die Mohriner Allee angebunden sein wird. Trifft das zu?

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die geplante Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll in Kombination mit den ebenfalls zur Festsetzung vorgesehenen Geh- und Fahrrechten zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Mohriner Allee 74, 74B, 74C, 76A und 78A unter anderem der planungsrechtlichen Sicherung einer Anbindung der rückwärtig gelegenen Grundstücke an die Mohriner Allee dienen. Die Umsetzbarkeit der Planung wird im weiteren Verfahren geprüft.

Äußerung 10.3

- Erschließungsstraße: Wir wünschen uns, dass die Nutzung der neuen Erschließungsstraße bereits zu Baubeginn möglich sein wird und nicht erst nach Abschluss. Dafür muss der Sandweg vor unseren Häusern (Straße 245) mit der geplanten Erschließungsstraße auf dem Baugrundstück verbunden werden. An der Grundstücksgrenze steht aktuell ein Zaun und ein Baum. Wann ist die Nutzung der Erschließungsstraße möglich?

Abwägung

Im Rahmen des Bebauungsplans wird die Erschließung lediglich planungsrechtlich gesichert. Der Zeitpunkt und der Ablauf des Straßenbaus sind hingegen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Vielmehr betreffen sie die Umsetzung der Planung.

Äußerung 10.4

- Privatweg: Wenn der Zugang zu unserem Haus über die neue Erschließungsstraße gewährleistet ist, planen wir, unseren Garten um den zur Hälfte auf unserem Grundstück verlaufenden Privatweg zu erweitern, der neben unserem Grundstück vor zur Mohriner Allee führt.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Mögliche Grundstücksveränderungen anliegender Grundstücke sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Äußerung 10.5

- Parkplätze: Wir möchten nicht, dass in der Straße vor unserem Haus (Sandweg 245) öffentliche Parkplätze entstehen, die dann von BewohnerInnen und BesucherInnen des Neubauprojekts genutzt werden würden. Ist es möglich, dort Anwohnerparkplätze einzurichten?

Abwägung

Kenntnisnahme.

Im städtebaulich-hochbaulichen Konzept ist zur Unterbringung der Anwohnerparkplätze für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets die Errichtung einer Tiefgarage geplant. Zudem ist die oberirdische Unterbringung von einigen Besucherstellplätzen sowie von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende vorgesehen, wobei die Anordnung der oberirdischen Stellplätze im weiteren Verfahren noch konkretisiert werden soll.

Im Bebauungsplan sind dem städtebaulich-hochbaulichen Konzept entsprechend die planungsrechtliche Sicherung einer Tiefgarage sowie gegebenenfalls weitergehende Festsetzungen zu oberirdischen Stellplätzen geplant. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es

im Land Berlin keine allgemeine Stellplatzverpflichtung gibt und insofern eine Festlegung einer Stellplatzzahl im Rahmen des Bebauungsplans nicht vorgesehen ist. Die Entscheidung, wie viele Stellplätze angelegt werden, obliegt vielmehr der Grundstückseigentümerin.

In Bezug auf den angesprochenen Sandweg 245 ist zu beachten, dass sich dieser außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-256-2 befindet, so dass für diese Fläche im Rahmen des Bebauungsplans keine Festsetzungen getroffen werden.

Äußerung 10.6

- Verkehrssicherheit: Ist es möglich, die neue Erschließungsstraße und die Straße vor unserem Haus als Spielstraße auszuzeichnen? Hilfreich wäre zudem eine Abgrenzung zur Mohriner Allee mit einer Schranke oder Poller, wie es bei den anderen Erschließungsstraßen an der Mohriner Allee üblich ist.

Abwägung

Kenntnisnahme

Verkehrsorganisatorische Maßnahmen wie zum Beispiel die Einrichtung von Spielstraßen oder die Aufstellung von Pollern sind jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Unabhängig davon ist auch hier darauf hinzuweisen, dass sich der angesprochene Sandweg 245 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet.

Äußerung 10.7

- Koppelweg: Wird es auf dem Neubaugrundstück einen Durchgang zum Koppelweg und den hinter dem Baugrundstück liegenden Grünflächen geben? Das würde die Sicherheit auf dem zukünftigen Schulweg unserer Kinder erhöhen. Bisher müssten diese stets den Umweg über die Mohriner Allee nehmen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Hinweise bei der weiteren Planung berücksichtigen könnten. [...]

Abwägung

Kenntnisnahme.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Durchwegung und der damit verbundenen Eingriffe in die privaten Belange der Grundstückseigentümerin wird insbesondere vor dem Hintergrund der in einer Entfernung von circa 100 - 150 m vorhandenen Durchwegungen entlang der Straßen Am Kienpfehl und Am Brandpfehl sowie der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche für einen entsprechenden Straßenausbau der Straße Am Brandpfehl im Bebauungsplan XIV-256 kein Erfordernis gesehen.

Schreiben 11 vom 31.3.2022Äußerung 11.1

Wir haben durch Zufall von der Anhörung erfahren. Als unmittelbare Nachbarn mit mehreren teils unmittelbar angrenzenden Grundstücken wurden wir nicht eingeladen [...]. Dies finden wir sehr befremdlich und bitten Sie, uns in Zukunft zu berücksichtigen.

Abwägung*Kenntnisnahme.*

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs, im Falle der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ortsüblich bekannt gemacht (Veröffentlichung in der Tagespresse - „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ am 11.3.2022, Aushänge in den Schaukästen des Rathauses). Eine individuelle Einladung einzelner Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist weder üblich noch erforderlich. In diesem Fall hat es - außerhalb des förmlichen Beteiligungsverfahrens - zwar Wurfsendungen für eine Informationsveranstaltung gegeben, welche vom Projektentwickler organisiert wurden; ein Anrecht kann daraus aber nicht abgeleitet werden.

Äußerung 11.2

Mit den neuen Nachbarn haben wir uns über wesentliche Fragen im Zusammenhang mit dem neuen Bauvorhaben ins Benehmen gesetzt, deshalb sind die Anliegen in mehreren Aspekten deckungsgleich. Darüber hinaus haben wir jedoch auch spezielle Anliegen:

- Das Bauvorhaben soll auf einem mit Bauschutt aufgeschütteten Grundstück realisiert werden. Aus früheren Bohrungen ist bekannt, dass sich darunter auch nicht unproblematische Materialien befinden und die Verdichtung unterschiedlich ist. Das hat jetzt zur Folge, dass die Sicherheit zu den Nachbargrundstücken [...] und Acker an Straße 245 nicht gewährleistet ist und Wassereintrag durch die Stützmauer erfolgt. Fragen: Auf welchem Niveau soll gebaut werden, wie wird sichergestellt, dass die geplante Erschließungsstraße dauerhaft befestigt wird, wird der Boden ausgetauscht, ist das Grundwasser geschützt, wie wird die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken gestaltet. Ist eine Mauer geplant? Ergibt sich daraus eine zusätzliche Verschattung?

Abwägung*Kenntnisnahme.*

In Bezug auf die Fragestellungen des Stellungnehmenden ist zunächst darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan lediglich einen Rahmen für die Bebauung im Plangebiet vorgibt. Die konkrete Gestaltung von zum Beispiel Abgrenzungen zu Nachbargrundstücken oder die Art der

Befestigung von privaten Straßen betreffen hingegen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern die Umsetzung der Planung. Auch in Bezug auf das zukünftige Geländenniveau sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen beabsichtigt.

Die allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (zum Beispiel hinsichtlich der Standsicherheit) sowie die gesetzlich geltenden Regelungen zum Beispiel zum Grundwasserschutz sind bei der Umsetzung der Planung unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen, ohne dass es einer diesbezüglichen Regelung im Bebauungsplan bedarf.

Zu den vorhandenen Bodenbelastungen liegen bereits Gutachten vor, in deren Ergebnis gegen die planungsrechtliche Ausweisung der Flächen als allgemeines Wohngebiet keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchungen werden im weiteren Verfahren Eingang in die Planung finden. Im Zuge der Konkretisierung und Umsetzung der Planung sind jedoch gegebenenfalls weitergehende Untersuchungen durchzuführen, da nicht auszuschließen ist, dass in den vorhandenen Auffüllungen lokal noch erhöhte Schadstoffbelastungen vorhanden sein können.

Weiterhin wird im weiteren Verfahren eine Untersuchung zur Entwässerung des Niederschlagswassers erstellt werden, deren Ergebnisse ebenfalls Eingang in die Planung finden werden.

In Bezug auf die befürchtete Verschattung ist darauf hinzuweisen, dass es aus Gründen der Belichtung, der Belüftung und eines angemessenen Sozialabstands grundsätzlich erforderlich ist, dass zwischen Gebäuden gewisse Abstände gewahrt bleiben. Die einzuhaltenden Abstandsflächen werden in § 6 der Bauordnung für Berlin geregelt. Dabei gelten die Regelungen auch für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, wobei Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Wohngebieten gemäß § 6 Absatz 8 Nummer 3 der Bauordnung für Berlin bis zu einer Höhe von 2 m in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind zulässig sind.

Bei Einhaltung der Abstandsvorschriften der Berliner Bauordnung kann grundsätzlich angenommen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Die Regelungen des § 6 der Bauordnung für Berlin bleiben durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-256-2 unberührt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass gegebenenfalls aus dem geplanten Vorhaben resultierende zusätzliche Verschattungen auf den Nachbargrundstücken im Rahmen des Zumutbaren liegen. Vor dem Hintergrund der zum Teil tiefer liegenden Nachbargrundstücke soll den geäußerten Bedenken jedoch dahingehend gefolgt werden, dass im weiteren Verfahren die aus den geplanten Gebäuden resultierenden Verschattungen der Nachbargrundstücke einer vertiefenden Betrachtung unterzogen werden.

Äußerung 11.3

- die jetzige Befestigungsmauer ist auf der gesamten Länge marode. Sie müsste abgetragen oder erneuert werden. Sind Maßnahmen auf unseren Grundstücken geplant? Falls sie mit

längerfristigen Einschränkungen der Nutzung verbunden sein sollten, legen wir vorsorglich Einspruch ein. Konkrete Maßnahmen sind mit uns abzustimmen und erfordern unsere explizite Zustimmung.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Hinweise bezüglich Zustands der Befestigungsmauer und der im Falle einer Sanierung oder eines Neubaus gegebenenfalls zu ergreifenden Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Äußerung 11.4

- das Grundstück Acker an Straße 245 ist nur zurzeit mit dem Grundstück Mohriner Allee 74 verbunden. Eine gesonderte Bebauungsmöglichkeit sollte zwingend erhalten, beziehungsweise ermöglicht werden. Die Erschließung sollte über die Straße 245 erfolgen. Das sollte eingeplant werden.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Bebaubarkeit des außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Grundstücks Mohriner Allee 74 wird sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ändern. Durch die Festsetzungen soll vielmehr die Erschließungssituation rückwärtiger Grundstücksteils verbessert werden; die Umsetzbarkeit wird im weiteren Verfahren geprüft.

Äußerung 11.5

- Anschlüsse: Wir möchten das Haus [...] an die Kanalisation und das Glasfasernetz anschließen. Wir sind dazu in Kontakt mit den Nachbarn, die daran ebenfalls Interesse bekundet haben. Bitte stellen Sie sicher, dass auf dem Baugrundstück nahe an unseren Grundstücken die Möglichkeit eines Anschlusses hergestellt wird.

Abwägung

Der Anregung wird gefolgt.

Im Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Sicherung von Leitungsrechten zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke Mohriner Allee 74, 74B, 74C, 76A und 78A sowie der Unternehmensträger geplant. Die Umsetzbarkeit der Planung wird im weiteren Verfahren geprüft.

Äußerung 11.6

- Straße 245 (Sandweg vor unserem Haus): Wir haben ein Interesse an einer Straßenbefestigung

Abwägung*Kenntnisnahme.*

Die Straße 245 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-256-2.

Unabhängig davon ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Art der Befestigung einer Straße nicht Gegenstand der Bebauungsplanung ist.

Äußerung 11.7

- Erschließungsstraße: Wir wünschen uns, dass die Nutzung der neuen Erschließungsstraße bereits zu Baubeginn möglich sein wird und nicht erst nach Abschluss. Dafür muss der Sandweg vor unseren Häusern (Straße 245) mit der geplanten Erschließungsstraße auf dem Baugrundstück verbunden werden. An der Grundstücksgrenze steht aktuell ein Zaun und ein Baum. Wann ist die Nutzung der Erschließungsstraße möglich?

Abwägung

Im Rahmen des Bebauungsplans wird die Erschließung lediglich planungsrechtlich gesichert. Der Zeitpunkt und der Ablauf des Straßenbaus sind hingegen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Vielmehr betreffen sie die Umsetzung der Planung.

Äußerung 11.8

- Verkehrssicherheit: Ist es möglich, die neue Erschließungsstraße und die Straße vor unserem Haus als Spielstraße auszuzeichnen? Hilfreich wäre zudem eine Abgrenzung zur Mohriner Allee mit einer Schranke oder Poller, wie es bei den anderen Erschließungsstraßen an der Mohriner Allee üblich ist.

Abwägung*Kenntnisnahme*

Die Anregungen des Stellungnehmenden werden zur Kenntnis genommen. Der angesprochene Sandweg 245 befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Unabhängig davon ist darauf hinzuweisen, dass verkehrsorganisatorische Maßnahmen wie zum Beispiel die Einrichtung von Spielstraßen oder die Aufstellung von Pollern nicht Gegenstand der Bebauungsplanung sind.

Äußerung 11.9

- Privatweg: Wenn der Zugang zu unserem Haus über die neue Erschließungsstraße gewährleistet ist, planen wir, unseren Garten um den zur Hälfte auf unserem Grundstück verlaufenden Privatweg zu erweitern, der neben unserem Grundstück vor zur Mohriner Allee führt.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Mögliche Grundstücksveränderungen anliegender Grundstücke sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Äußerung 11.10

- Parkplätze: Wir möchten nicht, dass in der Straße vor unserem Haus (Sandweg 245) öffentliche Parkplätze entstehen, die dann von BewohnerInnen und BesucherInnen des Neubauprojekts genutzt werden würden. Ist es möglich, dort Anwohnerparkplätze einzurichten?

Abwägung

Kenntnisnahme.

Im städtebaulich-hochbaulichen Konzept, das die Grundlage für die im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen bildet, ist zur Unterbringung der Anwohnerparkplätze für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets die Errichtung einer Tiefgarage geplant. Zudem ist die oberirdische Unterbringung von einigen Besucherstellplätzen sowie von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende vorgesehen, wobei die Anordnung der oberirdischen Stellplätze im weiteren Verfahren noch konkretisiert werden soll.

Im Bebauungsplan sind dem städtebaulich-hochbaulichen Konzept entsprechend die planungsrechtliche Sicherung einer Tiefgarage sowie darüber hinaus weitergehende Festsetzungen zu oberirdischen Stellplätzen geplant. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es im Land Berlin keine allgemeine Stellplatzverpflichtung gibt und insofern eine Festlegung einer Stellplatzzahl im Rahmen des Bebauungsplans nicht vorgesehen ist. Die Entscheidung, wie viele Stellplätze angelegt werden, obliegt vielmehr der Grundstückseigentümersin.

In Bezug auf den angesprochenen Sandweg 245 ist zu beachten, dass sich dieser außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-256-2 befindet, so dass für diese Fläche im Rahmen des Bebauungsplans keine Festsetzungen getroffen werden.

Schreiben 12 vom 31.3.2022Äußerung

Sie planen die Errichtung von MFHs in unmittelbarer Nähe meines EFHs. Wegen der zu erwartenden Abwertung unseres Besitzes durch die neue „Siedlung“, monate- wenn nicht jahrelang anhaltenden Baulärms und damit einhergehender Minderung der Lebensqualität meiner Frau und mir erklären wir hiermit unseren Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben. Es dürften sich unserer Meinung nach geeignetere Areale finden lassen, die ähnlich günstige Voraussetzungen aufweisen, aber die bestehenden Nachbarn nicht in diesem Maße stören würden.

Wir erwarten, dass Sie von dem Vorhaben absehen oder uns eine geeignete Entschädigung anbieten.

Abwägung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Aussage, dass es geeignetere Areale für eine Nachverdichtung durch eine Wohnbebauung gibt, wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird jedoch vor dem Hintergrund der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt im Allgemeinen und bezogen auf den Standort des Plangebiets im Speziellen 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 und vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung, durch die eine Inanspruchnahme von bislang nicht baulich genutzten Freiflächen vermieden werden kann, für eine Wohnnutzung als geeignet eingeschätzt. Die geplante Umwandlung der im Bestand gewerblich genutzten und zum überwiegenden Teil versiegelten Fläche in ein durchgrüntes Wohngebiet trägt dabei auch zu einer Aufwertung des Wohnumfelds bei.

In Hinblick auf die befürchtete Abwertung des Besitzes ist zudem zu beachten, dass bereits nach geltendem Planungsrecht eine Umnutzung und Neubebauung der im Plangebiet gelegenen, derzeit gewerblich genutzten Flächen zu einem Wohngebiet zulässig wäre. Von einer aus den Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans resultierenden Wertminderung der im Umfeld vorhandenen Bebauung ist vor dem Hintergrund dieser Ausführungen nicht auszugehen.

In Bezug auf die Berücksichtigung von Immissionen während der Bauzeit ist darauf hinzuweisen, dass diese aufgrund des nur temporären Auftretens nicht Gegenstand (dauerhafter) bauleitplanerischer Betrachtungen sind.

Schreiben 13 vom 31.3.2022

Äußerung 13.1

Nach Einsichtnahme in die Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzlich begrüßen wir die Nutzung von bereits stark versiegelten Grundstücken zur Schaffung von Wohnraum. Laut Unterlagen zum Bebauungsplan soll durch die Planungen ein nennenswerter Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs im Ortsteil Britz erfolgen. Daher ist es unverständlich, wieso dazu im Plangebiet überwiegend hochpreisiger Wohnraum in Form von vier Stadtvillen hergestellt werden soll. Um den Mangel an Wohnraum zu verringern, bedarf es allerdings günstiger Mietwohnungen, die nur in zwei Gebäuderiegeln geschaffen werden sollen.

Abwägung*Kenntnisnahme.*

In Bezug auf die Festlegung eines Anteils an förderfähigem Wohnraum im Rahmen der Bebauungsplanung ist zu beachten, dass im Rahmen der Abwägung nicht nur die öffentlichen Belange, sondern auch die privaten Belange - zum Beispiel nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke - zu beachten sind. So kann die Festlegung eines Anteils an förderfähigem Wohnraum nicht unbeschränkt erfolgen, sondern muss unter dem Gesichtspunkt der Gesamtbelastung eines Eigentümers beziehungsweise Projektträgers angemessen sein.

Zudem findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Anwendung (Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, Stand 1. November 2018). Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung beinhaltet unter anderem in Bezug auf den Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen berlinweite Vorgaben, die im Rahmen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.

Äußerung 13.2

Aufgrund der hohen Gewässerdichte im Plangebiet muss im Frühjahr sowie im Herbst mit Wanderungen von Amphibien gerechnet werden. Daher müssen gegebenenfalls Vermeidungsmaßnahmen in Form einer Bauzeitenregelung und/oder Schutzzäunen eingeplant werden um eine Tötung von Tieren während der Baufeldfreimachung und der Bautätigkeit zu verhindern. Abgesehen von den ohnehin auszugleichenden Niststätten von Gebäudebrütern an den alten Gebäuden, sollten im Sinne des Animal-Aided Designs¹, grundsätzlich Gebäudebrüter- und Fledermauskästen in die Neubauten integriert werden, um diese in Berlin rückläufigen Arten zu fördern.

Abwägung*Kenntnisnahme.*

Zunächst ist im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet zu einem erheblichen Teil versiegelt ist. Lediglich unmittelbar nördlich des Gebäudes an der Mohriner Allee sowie in Randbereichen befinden sich unversiegelte Flächen sowie ein Regenrückhaltebecken.

Mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Neukölln wurden bereits Abstimmungen zum artenschutzrechtlichen Untersuchungsumfang durchgeführt. Zudem wurde ein Artenschutzrechtliches Gutachten zum Vorkommen besonders geschützter Wirbeltier-, Vogel- und Fledermausarten erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens stellt das im Geltungsbereich gelegene

¹ Animal-Aided Design: Bauen für Mensch und Tier (2015)
www.tum.de/nc/die-tum/aktuelles/pressemitteilungen/details/32308/

Regenwasserrückhaltebecken keinen potentiellen Lebensraum für geschützte Lurche dar. Die Ergebnisse des Gutachtens werden Eingang in die weitere Planung finden.

Äußerung 13.3

Falls größere, spiegelnde Flächen (z.B. Fensterfronten) geplant sind, müssen diese so gestaltet werden, dass Vögel vor Anflugschäden geschützt sind. Wir verweisen hier auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.²

Abwägung

Kenntnisnahme und Aufnahme eines Hinweises in die Begründung.

Eine Festsetzung von vogelfreundlichem Glas beziehungsweise anderweitigen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag ist im Rahmen der textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht möglich, da hier keine Bestimmtheit der Festsetzungen erreicht werden kann und da zudem der bodenrechtliche Bezug fehlt. Eine Festsetzung ist auch nicht erforderlich, da der § 44 Bundesnaturschutzgesetz auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt.

Der Äußerung wird jedoch dahingehend gefolgt, dass in die Begründung zum Bebauungsplan eine Empfehlung aufgenommen wird, zur Verhinderung der Möglichkeit von Vogelschlag an Glasfronten abweisende Maßnahmen in die Planung einzubeziehen.

Äußerung 13.4

Bei der Planung des Beleuchtungskonzepts ist auf Insektenfreundlichkeit zu achten, das betrifft sowohl die Leuchtmittel, als auch die Ausrichtung der Beleuchtung.³

Abwägung

Kenntnisnahme.

Gemäß § 54 Absatz 4d Bundesnaturschutzgesetz ist zum Schutz von Tieren und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen von Lichtimmissionen eine Rechtsverordnung zu erlassen. Zwar liegt eine solche Verordnung, die durch das zuständige Bundesministerium zu erlassen wäre, bislang nicht vor, ihr Erlass ist aber im Zuge der Umsetzung des Aktionsprogramms Insektenschutz durch den Ordnungsgeber in Abstimmung mit den Ländern zu erwarten. Die Rechtsverordnung wird unabhängig von den Regelungen eines Bebauungsplans gelten, so dass auf entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

² SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. RÖSSLER (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. - 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach. 58 S.
https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf

³ www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-beleuchten.html
www.biosphaerenreservat-rhoen.de/natur/sternenpark-rhoen/umweltvertraegliche-beleuchtung

Der Äußerung wird jedoch dahingehend gefolgt, dass in die Begründung zum Bebauungsplan eine Empfehlung, dass bei der Planung des Beleuchtungskonzepts auf Insektenfreundlichkeit zu achten ist.

Äußerung 13.5

Für die Gestaltung der Freiflächen sollten nur gebietsheimische Arten verwendet werden um die Biodiversität zu fördern.⁴ Entsprechende Pflanzlisten können nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt werden.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Erforderlichkeit zur Festsetzung einer Pflanzliste wird im weiteren Verfahren geprüft werden.

Äußerung 13.6

Die Abdeckung über Tiefgaragen sollte mindestens 0,8 m betragen, so dass auch kleinkronige Bäume beziehungsweise Sträucher gepflanzt werden können.

Abwägung

Der Anregung wird gefolgt.

In die Festsetzung zur Überdeckung der Tiefgarage wird eine Regelung aufgenommen werden, gemäß der die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,8 m betragen muss.

Äußerung 13.7

Wir verweisen auf den STEP Klima KONKRET⁵ mit Beispielen für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, wie die Einrichtung von intensiv begrünten blau-grünen Dächern beziehungsweise von intensivbegrünten Dächern mit Retentionsfunktion (S. 30 f.) und zur Gestaltung von Fassadenbegrünung (S. 36 f.). Intensive Dachbegrünungen mit ihren wichtigen Ökosystemdienstleistungen wie Kühlung, Feinstaubbindung tragen auch zur Erhöhung der Biodiversität im Plangebiet bei. Letztere wird besonders durch ein Biodiversitätsdach gefördert, bei dem ein Substrat mit einer Schichtdicke von mindestens 10-20 cm aufgetragen und zusätzlich

⁴ Pflanzen für Berlin - Verwendung gebietseigener Herkünfte; Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und Der Landesbeauftragte für Naturschutz und Landschaftspflege, 2013
www.berlin.de/sen/uvk/_assets/natur-gruen/naturschutz/landesbeauftragter-fuer-naturschutz/gebietsei-gene_pflanzen.pdf

⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) (2016). Stadtentwicklungsplan Klima - KONKRET - Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt
www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/klima/step_klima_konkret.pdf

Strukturelemente, wie Holz und Steine, eingebracht werden, wodurch wertvolle Mikrohabitate entstehen können.⁶ Die Bezirke Lichtenberg und Tempelhof-Schöneberg haben bereits solche Biodiversitätsdächer in den Bebauungsplänen 11-118 VE und 7-98 VE festgesetzt.

Abwägung

Kenntnisnahme. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Es ist beabsichtigt, im Bebauungsplan eine Dachbegrünung planungsrechtlich zu sichern. Dabei wird die geplante Festsetzung auf der Musterfestsetzung der Senatsverwaltung basieren, wobei die Sicherung einer extensiven Begrünung mit einer umzusetzenden Höhe des Bodenaufbaus von mindestens 15 cm beabsichtigt ist. Die Forderung nach Schaffung und Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung oder von Biodiversitätsdächern lässt sich jedoch - anders als zum Beispiel in den genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-118 VE und 7-98 VE, welche ein bilanzielles Ausgleichsdefizit aufweisen - im Bebauungsplan XIV-256-2 rechtlich im Sinne eines ausgleichenden Eingriffs nicht begründen.

Vor dem Hintergrund, dass im Bebauungsplan kein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt, ist die Festsetzung einer Fassadenbegrünung ebenfalls nicht erforderlich. Zudem würde die Festsetzung einer Fassadenbegrünung die Möglichkeiten zur Fassadengestaltung einschränken. Der Bebauungsplan soll jedoch als sogenannter Angebotsbebauungsplan lediglich einen Rahmen für die Bebauung vorgeben und unterschiedliche städtebauliche Konzepte ermöglichen, so dass auf die Festsetzung einer Fassadenbegrünung verzichtet werden soll.

Schreiben 14 vom 1.4.2022

Äußerung 14.1

- Eine dichte Bebauung innerhalb eines eher locker bebauten Gebiets ist nicht zu begrüßen.
- Gebäudedichte/ Höhe sollte sich nach Norden hin verringern um eine Beschattung der Nachbargrundstücke zu vermeiden (Hinten liegenden Reihenhäuser die noch tiefer liegen).
Hier ist als Positivbeispiel das geplante Bauvorhaben von Kokoni für das Baugebiet Mohriner Allee 111-113 (8-9bba) zu nennen.

Abwägung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Mit den Planungen im Geltungsbereich ist zwar eine Nachverdichtung verbunden, die über die im unmittelbaren Umfeld vorhandenen und nach geltendem Planungsrecht zulässigen Dichten

⁶ Brenneisen, Stephan; Baumann, Nathalie; Tausendpfund, Doris, 2010. Ökologischer Ausgleich auf dem Dach: Vegetation und bodenbrütende Vögel. ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften.
digitalcollection.zhaw.ch/bitstream/11475/11336/3/2010_Brenneisen_%C3%96kologischer_Ausgleich_auf_dem_Dach.pdf

hinausgeht. Diese Anhebung entspricht jedoch dem Ziel der Planung, vor dem Hintergrund der in Berlin vorhandenen Wohnungsmarktsituation Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern zu schaffen und so einen nennenswerten Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zu leisten. Ferner trägt die beabsichtigte Errichtung von Geschosswohnungsbauten und die damit verbundene, im Vergleich zur umliegenden Einzelhausbebauung höhere Dichte zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

In Bezug auf die geplante Geschossigkeit und die damit im Zusammenhang stehende Höhe der Gebäude ist zudem zu beachten, dass im mittleren Bereich des Plangebiets bereits nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-256) eine dreigeschossige Bebauung (zuzüglich eines Dachgeschosses) mit einer Firsthöhe bis zu 13,5 m zulässig wäre. Die zulässige Geschosshöhe wird sich in diesem Bereich durch die nunmehr vorgesehenen Planungen nicht ändern.

Demgegenüber soll im Norden sowie im Süden des Plangebiets zwar die bislang zulässige maximale Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei erhöht werden. Vor dem Hintergrund der auch zukünftig nach § 6 der Bauordnung für Berlin einzuhaltenen Abstandsflächen kann jedoch auch hier davon ausgegangen werden, dass ein angemessener Sozialabstand sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist und sich aus dem geplanten Vorhaben resultierende, eventuell zusätzliche Verschattungen auf den Nachbargrundstücken im Rahmen des Zumutbaren liegen. Vor dem Hintergrund der zum Teil tiefer liegenden Nachbargrundstücke soll den geäußerten Bedenken jedoch dahingehend gefolgt werden, dass im weiteren Verfahren die aus dem geplanten Vorhaben resultierenden Verschattungen der Nachbargrundstücke einer vertiefenden Betrachtung unterzogen werden.

Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen und vorbehaltlich der Ergebnisse der vertiefenden Betrachtung wird die geplante Anhebung der Dichte als vertretbar angesehen.

Äußerung 14.2

- Integration von sozialer Infrastruktur wie z.B. Ärzte sollte geprüft und berücksichtigt werden.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans als verbindlicher Bauleitplan stehen den von der stellungnehmenden Person angeregten Nutzungen im Grundsatz nicht entgegen. So ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 Baunutzungsverordnung beabsichtigt, in dem neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie gemäß § 13 Baunutzungsverordnung auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger 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 oder Ärzten wird durch die Vorhaltung 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 Nutzung eines Grundstücks obliegt hingegen 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 14.3

- Durch die geplanten Bauvorhaben an der Mohriner Allee (Hugos Gärten, Kokoni, Mohriner Allee 70, 72 und 72A und Bebauungsplan 8-84) ist von einer sehr stark ansteigenden Verkehrslast innerhalb der Mohriner Alle als auch ggf. der Nebenstraßen auszugehen. Es gibt hierfür kein Konzept seitens des Bezirks, ggf. eine Tempo 30 Zone an der Mohriner Allee sollte geprüft werden.

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. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Anordnung von Tempo-30-Zonen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung ist.

Äußerung 14.4

- Die geplante Architektur der Gebäude passt nicht in die vorhandene Umgebung (Vorhandenen Häuser zeichnen sich eher durch Satteldächer aus).

Abwägung

Kenntnisnahme.

Der Bebauungsplan gibt lediglich einen Rahmen für die Bebauung im Plangebiet vor. Für über diesen Rahmen hinausgehende Festsetzungen zur architektonischen Gestaltung der Gebäude wird derzeit kein Erfordernis gesehen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass das auf den Plakaten zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dargestellte Konzept lediglich eine Möglichkeit der Bebauung darstellt. Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird dieses Konzept inklusive der Architektur noch konkretisiert und gegebenenfalls angepasst werden.

Allerdings ist zu beachten, dass die im Bebauungsplan geplante Festsetzung einer Dachbegrünung in der Regel dazu führt, dass aus Kostengründen Flachdächer oder lediglich schwach geneigte Satteldächer realisiert werden. An der Festsetzung einer Dachbegrünung soll jedoch aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes im weiteren Verfahren festgehalten werden.

So trägt die Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas bei und dient gleichzeitig durch eine Verzögerung des Regenwasserabflusses der Wasserrückhaltung und hat somit positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Darauf, dass die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Gebäude sehr unterschiedliche Dachformen besitzen (wie zum Beispiel Sattel-, Mansard-, Zelt-, Flach- und (halbe) Tonnendächer), wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Schreiben 15 vom 1.4.2022

Äußerung

Bei dem Bauvorhaben XIV-256-2 haben Sie möglicherweise außer Acht gelassen, dass das in Planung befindliche Bauland neben dem unseren Grundstück [...] um mehr als 2 Meter erhöht ist.

Die bestehende gewerbliche Nutzung (Parkplätze, Container, Lagerhallen in Wellblechbauweise) besteht jahrzehntelang und gefährdet weder unser Grundstück noch die Bebauung beziehungsweise Nutzung Ihrer Planungsfläche. Anders sähe es aus, an gleicher Stelle einen 3stöckigen Wohnkomplex zu errichten. Man muss kein ausgebildeter Statiker sein um zu erkennen, dass das Gelände in der bestehenden Form dies nicht aushalten könnte. Sie müssten also das Planungsgelände im nördlichen Bereich um mindestens 2 Meter absenken - oder entlang unserer Grundstücksgrenze umfangreiche Armierungen einplanen, um Ihre Planung statisch absichern zu können.

Solchen Armierungsarbeiten müssen - und werden - wir niemals zustimmen.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (zum Beispiel hinsichtlich der Standsicherheit) sind im Zuge der Konkretisierung beziehungsweise bei der Umsetzung der Planung unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Besonderer Regelungen im Bebauungsplan bedarf es dabei nicht.

Darauf, dass der Bebauungsplan lediglich einen Rahmen für die Bebauung im Plangebiet vorgibt, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. So stellt das auf den Plakaten zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dargestellte Konzept lediglich eine Möglichkeit der Bebauung dar. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung kann sich dieses Konzept noch ändern.

Schreiben 16 vom 1.4.2022

Äußerung 16.1

hiermit möchten wir unsere Bedenken gegenüber dem aktuellen Neuentwurf des Bebauungsplanes XIV-256-2 (Mohriner Allee 70/72a) als betroffene Nachbarn im Rahmen des öffentlichen Beteiligungsverfahrens zum Ausdruck bringen [...].

Gegen das geplante Bauvorhaben haben wir als unmittelbar betroffene Nachbarn große Bedenken und sehen keine Notwendigkeit zur Änderung des aktuellen vorliegenden Bebauungsplans. Eine sinnvolle Bebauung ohne nachbarschaftliche Beeinträchtigungen kann auch im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans zu realisiert werden.

Im Einzelnen möchten wir unsere Einwendungen konkret untersetzen:

1. Vereinfachtes Verfahren

Die Voraussetzungen nach § 1 Absatz 6 liegen nicht vor. Im Planungsgebiet gibt es Amseln, Rotkehlchen, Rotschwänzchen, Kohl- und Blaumeisen, Sperlinge sowie Fledermäuse, d.h. es ist zwingend eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Eine Nichtbeachtung hätte rechtliche Konsequenzen für das Planungsverfahren.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Zunächst einmal ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch, sondern im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden soll.

Unabhängig davon kann der Hinweis, dass die Voraussetzungen nach § 1 Absatz 6 nicht vorliegen, nicht nachvollzogen werden, da in diesem Absatz keine Voraussetzungen für die Wahl der Verfahrensart benannt werden. Vielmehr beinhaltet der § 1 Absatz 6 BauGB eine Aufzählung der bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigenden öffentlichen Belange. Die gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch erforderliche Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und auch privaten Belange gegeneinander und untereinander wird hingegen unabhängig von der Verfahrensart Gegenstand des weiteren Bebauungsplanverfahrens sein. Dabei werden auch die artenschutzrechtlichen Belange betrachtet werden.

Äußerung 16.2

2. Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch das aktuelle Planungsvorhaben - Bestandsschutz

- Bei dem geplanten Bauvorhaben besteht gegenüber der umliegenden Bebauung eine deutlich verdichtete Bebauung, die aus städteplanerischen Gesichtspunkten nicht in die Umgebungsbebauung passt. Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans wird hauptsächlich kommerziellen Interessen des Bauträgers Rechnung getragen. Es wird daher beantragt den aktuellen Bebauungsplan beizubehalten und den Bauträger aufzufordern seine Planung entsprechend anzupassen. Eine Erhöhung der GFZ von 0,8 auf 1,05 ist aus nachbarschaftlicher Sicht aufgrund der dadurch auftretenden Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke abzulehnen.

Abwägung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

In Bezug auf die zulässige Geschossflächenzahl ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich die Anrechnungsregeln für die Dach- beziehungsweise Staffelgeschosse nach bislang geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-256) und nach den im Bebauungsplan XIV-256-2 vorgesehenen Festsetzungen unterscheiden werden. So findet bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nach bislang geltendem Planungsrecht gemäß § 20 Baunutzungsverordnung lediglich die Geschossfläche in den Vollgeschossen Berücksichtigung. Dach- oder Staffelgeschosse, die kein Vollgeschoss sind, werden hingegen in die zulässige Geschossfläche nicht eingerechnet.

Im Rahmen des Bebauungsplans XIV-256-2 soll hingegen festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind.

Somit sind die im aktuell geltenden Bebauungsplan XIV-256 festgesetzte Geschossflächenzahl und die im Bebauungsplan XIV-256-2 zur Festsetzung vorgesehene Geschossflächenzahl nicht unmittelbar vergleichbar.

Gleichwohl ist der Hinweis des Stellungnehmenden, dass sich die Geschossflächenzahl gegenüber dem geltenden Planungsrecht erhöht, korrekt und entspricht dem Ziel der Planung, vor dem Hintergrund der in Berlin vorhandenen Wohnungsmarktsituation Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern zu schaffen und so einen nennenswerten Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zu leisten. Darüber hinaus trägt die beabsichtigte Errichtung von Geschosswohnungsbauten und die damit verbundene, im Vergleich zur umliegenden Einzelhausbebauung höhere Dichte, zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen wird die gegenüber dem geltenden Planungsrecht geplante Anhebung der Geschossfläche als vertretbar angesehen.

Äußerung 16.3

- Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus 1-/2-Familienhäusern und hat eine maximale Geschossanzahl von 2. Die Erhöhung der Maximalgeschosshöhe von bisher 2 auf 3,5 in Kombination mit nur 3 m Mindestabstand zur östlichen Grundstücksgrenze stellt eine starke Beeinträchtigung für die Wohnhäuser Mohriner Allee 68a-f dar. Die aktuelle Planung des neuen Eigentümers sieht dort eine Traufhöhe über 12 m vor. Diese geplanten Baukörper mit 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze bewirken eine außerordentliche Verschattung der Gärten und eine Beeinträchtigung des Lebensraums von Menschen und Singvögeln (Amseln, Rotkehlchen, etc.).

Abwägung

Kenntnisnahme.

Zwar ist richtig, dass die unmittelbare Umgebung des Plangebiets im Bestand zu einem wesentlichen Teil durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser gekennzeichnet ist. Darüber

hinaus befinden sich im Umfeld des Bebauungsplangebiets in den Straßen Am Bergpfuhl und Am Kienpfuhl jedoch auch dreigeschossige Geschosswohnungsbauten (zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses). Ferner befinden sich entlang der Mohriner Allee verschiedene gewerblich genutzte Grundstücke. Insofern stellt die Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebiets unter anderem in Bezug auf die Geschosszahl im Bestand heterogen dar.

In Bezug auf die geplante Geschossigkeit und die damit im Zusammenhang stehende Höhe der Gebäude ist ferner zu beachten, dass im mittleren Bereich des Plangebiets bereits nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-256) eine dreigeschossige Bebauung (zuzüglich eines Dachgeschosses) mit einer Firsthöhe bis zu 13,5 m zulässig wäre. Die zulässige Geschosszahl wird sich in diesem Bereich durch die nunmehr vorgesehenen Planungen nicht ändern.

Demgegenüber soll im Norden sowie im Süden des Plangebiets die bislang zulässige maximale Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei erhöht werden. Dabei ist es jedoch aus Gründen der Belichtung, der Belüftung und eines angemessenen Sozialabstands grundsätzlich erforderlich, dass zwischen Gebäuden gewisse Abstände gewahrt bleiben. Die einzuhaltenden Abstandsflächen werden in § 6 der Bauordnung für Berlin geregelt - so ist beispielsweise bei einer Oberkante von 12 m in Wohngebieten eine Abstandsfläche von mindestens 4,8 m einzuhalten. Bei Einhaltung der Abstandsvorschriften der Berliner Bauordnung kann grundsätzlich angenommen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Die Regelungen des § 6 der Bauordnung für Berlin bleiben durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-256-2 unberührt.

In Bezug auf die einzuhaltenden Abstandsflächen ist zudem zu berücksichtigen, dass bereits nach bisher geltendem Planungsrecht an die Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke unter Einhaltung der nach § 6 der Bauordnung für Berlin einzuhaltenden Mindestabstände herangebaut werden dürfte. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen kann davon ausgegangen werden, dass gegebenenfalls aus dem geplanten Vorhaben resultierende zusätzliche Verschattungen auf den Nachbargrundstücken im Rahmen des Zumutbaren liegen.

Vor dem Hintergrund der zum Teil tiefer liegenden Nachbargrundstücke soll den geäußerten Bedenken jedoch dahingehend gefolgt werden, dass im weiteren Verfahren die aus dem geplanten Vorhaben resultierenden Verschattungen der Nachbargrundstücke einer vertiefenden Betrachtung unterzogen werden und die planungsrechtliche Sicherung eines Mindestabstands der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Nachbargrundstücken, der über die in § 6 Absatz 5 Bauordnung für Berlin festgelegte, erforderliche Mindestabstandsfläche von 3 m hinausgeht, geprüft wird.

Äußerung 16.4

- Wenn eine Verdichtung von der Verwaltung gewünscht ist, sollte diese entlang der Grundstücksgrenze zur Mohriner Allee im südlichen Bereich erfolgen, da hierbei die geringste Beeinträchtigung gegenüber der Nachbarschaft erfolgt. Hierbei entsteht auch ein Lärmriegel

gegenüber der hinteren Bebauung. Die Bebauungsplanung sollte zudem größere Abstände zur Grenze der Grundstücke Mohriner Allee 68a-f vorsehen, wenn eine 3,5-geschossige Bebauung auf dem Grundstücken Mohriner Allee 70/2A erlaubt werden sollte.

Abwägung

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

So ist beabsichtigt, im südlichen Bereich des Plangebiets entlang der Mohriner Allee einen Gebäuderiegel planungsrechtlich zu sichern, der im Sinne des lärmrobusten Städtebaus zum Lärmschutz der rückwärtigen Bebauung beiträgt. Zudem soll, wie oben bereits erwähnt, die planungsrechtliche Sicherung eines Mindestabstands der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Nachbargrundstücken, der über die in § 6 Absatz 5 Bauordnung für Berlin festgelegte, erforderliche Mindestabstandsfläche von 3 m hinausgeht, geprüft werden.

Insgesamt gesehen soll jedoch an einer Nachverdichtung des gesamten Plangebiets festgehalten werden, um so Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern zu schaffen und einen nennenswerten Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs im Bezirk Neukölln zu leisten. Gleichzeitig entspricht die Nachverdichtung dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Äußerung 16.5

- Der Durchgangs- und Anwohner Autoverkehr hat in den letzten 5 Jahren massiv zugenommen. Es gibt keine Parkplätze im öffentlichen Raum im Bereich der Mohriner Allee 24-150. Besucher der neuen 94 Wohneinheiten verschärfen das Parkplatz Problem weiter.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr in einem entsprechenden Gutachten untersucht werden. Die Ergebnisse des Gutachtens werden Eingang in die weitere Planung finden.

Zur Unterbringung des aus dem geplanten Vorhaben resultierenden ruhenden Verkehrs beabsichtigt die Eigentümerin die Errichtung einer Tiefgarage. Zudem ist die oberirdische Unterbringung von einigen Besucherstellplätzen sowie von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende vorgesehen, wobei die Anordnung der oberirdischen Stellplätze im weiteren Verfahren noch konkretisiert werden soll. Dieser Planung entsprechend ist im Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung einer Tiefgarage sowie gegebenenfalls weitergehende Festsetzungen zu oberirdischen Stellplätzen vorgesehen.

Da es im Land Berlin jedoch keine allgemeine Stellplatzverpflichtung gibt, ist eine Festlegung einer Stellplatzzahl im Rahmen des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Die Entscheidung, wie viele Stellplätze angelegt werden, obliegt vielmehr der Grundstückseigentümerin.

Äußerung 16.6

- Es fehlen Einkaufsmöglichkeiten in der Mohriner Allee und Britzer Straße. Außer Norma mit einer Bäckerei, Getränke Hoffmann und einem kleinen Bioladen im Grünen Cafe gibt es keine Geschäfte. Die nächsten Geschäfte gibt es erst in der Rixdorfer Str. beziehungsweise Aldi in Alt Mariendorf. Das heißt die neuen Bewohner sind auf Ihr Auto oder Lieferdienste angewiesen, was zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrs in der Mohriner Allee, Britzer Straße führt.

Nachdem der neue Bebauungsplan in der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen werden muss, möchte ich Sie bitten, den Bezirksverordneten unsere Bedenken als unmittelbar betroffene Anwohner zukommen zu lassen.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Bezüglich der Auswirkungen auf den Verkehr siehe Auswertung zur Äußerung 16.5.

Im Zusammenhang mit dem Hinweis auf fehlende Einkaufsmöglichkeiten ist darauf hinzuweisen, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans als verbindlicher Bauleitplan der Ansiedlung eines Ladens, der der Versorgung des Gebiets dient, im Grundsatz nicht entgegenstehen. So ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 Baunutzungsverordnung beabsichtigt, in dem neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden 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 Vorhaltung 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. Vielmehr obliegt sie der Grundstückseigentümerin im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans.

Schreiben 17 vom 30.3.2022Äußerung 17.1

Zu dem in Aussicht genommenen Bebauungsplan XIV-256-2 "Mohriner Allee 70/72A" möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen nicht, dass sich das geplante Vorhaben **nicht in die nähere Umgebung einfügt**. Die Geschossflächenzahl, die beabsichtigte Gebäudehöhe und die Bauweise entsprechen in keiner Weise den Bestandsgebäuden in der Umgebung. Die beabsichtigte Bebauung stellt sich als absoluter

Fremdkörper dar, der die Umgebung beherrscht und der insbesondere die Nachbarschaft beeinträchtigt, die mit solchen Gebäuden nicht rechnen konnte.

Bei der Beschreibung der Lage des Plangebiets und der planerischen Ausgangssituation ist zutreffend dargestellt, dass das Plangebiet von Wohnbebauung in Form von ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern umgeben ist. Demgegenüber soll im Plangebiet die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern erfolgen, die über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss - was sich im Ergebnis als vier Geschosse darstellt - verfügen sollen. Die geplanten Gebäude würden alle in der näheren Umgebung befindlichen Gebäude erheblich überragen und damit die gesamte Umgebung dominieren.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Einschätzung, dass eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich eines Staffel- beziehungsweise Dachgeschosses einen Fremdkörper in der Umgebung darstellt, wird nicht geteilt. Vielmehr ist die im Umfeld des Plangebiets vorhandene Bebauungsstruktur im Bestand heterogen und wird nicht ausschließlich durch die umliegenden Einzelhausgrundstücke geprägt. So befinden sich im Umfeld des Bebauungsplangebiets neben ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern auch Reihenhäuser sowie dreigeschossige Geschosswohnungsbauten (zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses). Ferner befinden sich entlang der Mohriner Allee verschiedene gewerblich genutzte Grundstücke.

In Bezug auf die geplante Geschossigkeit und die damit im Zusammenhang stehende Höhe der Gebäude ist zudem zu beachten, dass im mittleren Bereich des Plangebiets bereits nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-256) eine dreigeschossige Bebauung (zuzüglich eines Dachgeschosses) mit einer Firsthöhe bis zu 13,5 m zulässig wäre. Die zulässige Geschosshöhe wird sich in diesem Bereich durch die nunmehr vorgesehenen Planungen nicht ändern.

Richtig ist, dass mit den Planungen im Geltungsbereich eine über die nach geltendem Planungsrecht zulässige Dichte hinausgehende Anhebung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl und im Norden und Süden des Plangebiets auch der zulässigen Zahl der Vollgeschosse verbunden ist. Diese Anhebung entspricht dem Ziel der Planung, vor dem Hintergrund der in Berlin vorhandenen Wohnungsmarktsituation Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern zu schaffen und so einen nennenswerten Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zu leisten. Darüber hinaus trägt die beabsichtigte Errichtung von Geschosswohnungsbauten und die damit verbundene, im Vergleich zur umliegenden Einzelhausbebauung höhere Dichte, zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Dabei ist in Bezug auf die geplante Grundflächenzahl zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im Bestand überwiegend versiegelt ist und dass unter Berücksichtigung der zur Festsetzung vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,35 zukünftig umfangreiche nicht bebaubare Flächen auf

den Grundstücken verbleiben werden, die gemäß der Bauordnung für Berlin gärtnerisch anzulegen sind.

In Bezug auf die zur Festsetzung vorgesehene Geschossflächenzahl ist ferner zu berücksichtigen, dass im Plangebiet bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche - anders als in der Umgebung - die Geschossflächen von Staffel- beziehungsweise Dachgeschossen, die kein Vollgeschoss sind, mitzurechnen sind.

Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen wird die geplante Anhebung der Dichte als vertretbar angesehen.

Äußerung 17.2

Entlang der gesamten Mohriner Allee (mit geringen Ausnahmen in einzelnen deutlich östlich des Planungsgebietes gelegenen Bereichen) findet sich fast ausschließlich Bebauung mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen. Dem entspricht die vorgesehene Geschosszahl nicht. Vielmehr stellen sich die Gebäude, die mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden sollen, als weitgehend doppelt so hohe, massive Baukörper dar, die dementsprechend der Eigenart der Umgebung in keiner Weise entsprechen.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Insgesamt gesehen ist die Mohriner Allee im Bestand durch eine ein- bis dreigeschossige Bebauung geprägt. Zwar befindet sich entlang der Mohriner Allee eine Vielzahl von Gebäuden, die lediglich ein oder zwei Vollgeschosse aufweisen, es sind jedoch sowohl im Plangebiet selber als auch im Umfeld verschiedene Gebäude mit drei Vollgeschossen vorhanden (zum Beispiel Mohriner Allee 55, 67, 76, 87/89), die die Höhenentwicklung entlang der Mohriner Allee ebenfalls maßgeblich mitprägen.

Zudem ist zu beachten, dass gemäß den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-256 entlang der Mohriner Allee bereits derzeit die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Dach- beziehungsweise Staffeldes, das kein Vollgeschoss ist, zulässig ist.

Vor diesem Hintergrund führt die geplante Festsetzung von maximal drei zulässigen Vollgeschossen zwar zu einer Anhebung, nicht aber zu einer Verdopplung der vorhandenen beziehungsweise derzeit zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Zur Verträglichkeit der geplanten Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse vergleiche Auswertung zu Äußerung 17.1.

Äußerung 17.3

Soweit bei der Beschreibung der Lage des Plangebiets die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser in den Straßen Am Kienpfuhl und Am Bergpfuhl erwähnt werden, ist darauf hinzuweisen, dass es sich um ein eigenes Gebiet handelt, das nicht der Umgebung des Planungsgebietes zugerechnet

werden kann. Darüber hinaus existierten bei der Beplanung und Bebauung der entsprechenden Grundstücke noch keine unmittelbar angrenzenden bebauten Grundstücke oder es lag mindestens eine Straße zwischen den Gebäuden und der zuvor bestehenden Bebauung.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Einschätzung, dass die Mehrfamilienhausbebauung in den Straßen Am Kienpfuhl und Am Bergpfuhl nicht der Umgebung des Plangebiets zugerechnet werden kann, wird nicht geteilt. Bei den in circa 100 m Entfernung zum nördlichen Plangebiet gelegenen Mehrfamilienhäusern in den Straßen Am Kienpfuhl und Am Bergpfuhl handelt es sich um eine Bebauung aus den 1990er Jahren, die die Umgebung des Plangebiets maßgeblich mitprägt. Es ist nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen diese nicht der Umgebung des Plangebiets zugerechnet werden soll.

Äußerung 17.4

Auch für die vorgesehene Zeilenbauweise gibt es keinerlei Entsprechung. In der näheren Umgebung befinden sich fast ausschließlich Einfamilienhäuser. Die bei dem Vorhaben vorgesehenen massiven Blöcke mit einer Länge von ca. 40 Metern stehen in krassem Missverhältnis zu sämtlichen Gebäuden in der gesamten Umgebung.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Einschätzung, dass die Länge von 40 m in Missverhältnis zu sämtlichen Gebäuden in der Umgebung steht, wird nicht geteilt. Zwar wird das Umfeld maßgeblich von einer kleinteiligen Einzelhausbebauung geprägt, jedoch befinden sich in der Umgebung auch Reihenhauszeilen sowie Geschosswohnungsbauten mit einer Länge von 30 bis 40 m. Zudem steht unmittelbar nördlich des Plangebiets eine Reihenhauszeile, die eine Länge von 48 m aufweist.

Darauf, dass der Bebauungsplan lediglich einen Rahmen für die bauliche Entwicklung des Plangebiets vorgeben wird, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. So stellt das auf den Plakaten zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dargestellte Konzept lediglich eine Möglichkeit der Bebauung dar. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung kann sich dieses Konzept jedoch auch noch ändern.

Äußerung 17.5

Die vorgesehenen Abweichungen der Geschossflächenzahl vom geltenden Bebauungsplan und vom geltenden Flächennutzungsplan sind extrem und inakzeptabel insbesondere für die Nachbarschaft. Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan soll eine Steigerung der GFZ um 100 % (von 0,6 auf 1,2) und gegenüber dem Flächennutzungsplan immernoch eine Steigerung der GFZ um 50 % erfolgen. Das zeigt, dass das Vorhaben gänzlich anders ausgestaltet werden

soll als nach den bestehenden Planungen für den gesamten Bereich, dass es sich also nicht in die Umgebung einfügen kann.

Abwägung

Kenntnisnahme.

In Bezug auf die zulässige Geschossflächenzahl ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich die Anrechnungsregeln für die Dach- beziehungsweise Staffelgeschosse nach bislang geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-256) und nach den im Bebauungsplan XIV-256-2 vorgesehenen Festsetzungen unterscheiden werden. So findet bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nach bislang geltendem Planungsrecht gemäß § 20 Baunutzungsverordnung lediglich die Geschossfläche in den Vollgeschossen Berücksichtigung. Dach- oder Staffelgeschosse, die kein Vollgeschoss sind, werden hingegen in die zulässige Geschossfläche nicht eingerechnet.

Im Rahmen des Bebauungsplans XIV-256-2 soll hingegen festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind.

Zudem ist zu beachten, dass sich die Darstellungen des Flächennutzungsplans - und somit auch die darin enthaltenen Aussagen zur angestrebten Geschossflächenzahl - auf den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans beziehen. Im Bebauungsplan stellt hingegen lediglich das allgemeine Wohngebiet die Bezugsgröße für die Berechnung der Geschossflächenzahl dar. Dieses ist aufgrund der geplanten Festsetzung von privaten Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Somit sind die im geltenden Bebauungsplan XIV-256 festgesetzte beziehungsweise die im Flächennutzungsplan dargestellte Geschossflächenzahl und die im Bebauungsplan XIV-256-2 zur Festsetzung vorgesehene Geschossflächenzahl nicht unmittelbar vergleichbar.

Würde man im Bebauungsplan XIV-256-2 ebenso wie beim geltenden Planungsrecht auf die Anrechnung der Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen verzichten, würde sich bezogen auf das allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von 1,05 beziehungsweise bezogen auf den gesamten Geltungsbereich eine Geschossflächenzahl von 0,92 ergeben.

Gleichwohl ist der Hinweis des Stellungnehmenden, dass sich die Geschossflächenzahl gegenüber dem geltenden Planungsrecht erhöht, korrekt. Dies entspricht dem Ziel der Planung, mit den Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen. Auf diese Weise soll ein nennenswerter Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs im Bezirk Neukölln geleistet werden. Gleichzeitig entspricht die Nachverdichtung dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen wird die gegenüber dem geltenden Planungsrecht geplante Anhebung der Geschossfläche als vertretbar angesehen; es liegen

hinreichende städtebauliche Gründe vor, die für das Plangebiet eine Überschreitung des im Flächennutzungsplan zugeordneten Nutzungsmaßes rechtfertigen, so dass auch weiterhin von einer Entwickelbarkeit der Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden kann.

Äußerung 17.6

Auch hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse liegt eine deutliche Überschreitung im Vergleich mit dem geltenden Bebauungsplan vor. So sollen insbesondere im nördlichen Teil des Planungsgebietes statt bislang zwei Vollgeschosse künftig drei Vollgeschosse - mit zusätzlichem Staffelgeschoss letztlich vier Geschosse - zulässig sein. Das führt zum einen zu einem deutlichen Bruch zur rundum bestehenden Bebauung, bei der nur ein bis zwei Vollgeschosse gegeben sind. Zum anderen bleibt unberücksichtigt, dass die nördlich des Plangebietes unmittelbar angrenzenden bebauten Grundstücke ca. 1,20 Meter tiefer liegen als das Plangebiet. Auch insoweit kann daher nicht die Rede davon sein, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird auf die Ausführungen in den Auswertungen zu den Äußerungen 17.1 und 17.2 verwiesen.

Äußerung 17.7

Insgesamt ist also nochmals festzuhalten, dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans letztlich die Umsetzung eines Vorhabens ermöglichen sollen, das **mit der Eigenart der näheren Umgebung nichts zu tun** hat, sondern das seine Umgebung gänzlich umgestaltet mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft, fern eines gerechten Ausgleichs der unterschiedlichen Belange. Ein Bebauungsplan mit den in Bezug auf die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Bauart (Zeilenbauweise) geplanten Inhalten wäre daher rechtswidrig.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Einschätzung, dass ein Bebauungsplan mit den in Bezug auf die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Bauart (Zeilenbauweise) geplanten Inhalten rechtswidrig wäre, wird unter Berücksichtigung der Ausführungen in den Abwägungen zu den Äußerung 17.1 bis 17.6 nicht geteilt.

Schreiben 18 vom 31.3.2022

Äußerung 18.1

Bezug nehmend auf den vorgelegten Planungsentwurf der Hedera Bauwert GmbH zur Entwicklung des Grundstücks Mohriner Allee 70/72 möchten wir, die Anwohner beziehungsweise Nachbarn des betroffenen Gebietes, folgende Bedenken äußern:

Die Planung sieht eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern und vier Stadtvillen mit einer gesamten Geschoßfläche von 9.350 qm vor, geplanter GFZ von 1,2, die verteilt auf drei Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss angedacht sind.

Nach den Darstellungen des Bebauungsplan XIV-256/-2, sowie im Flächennutzungsplan vom 12.11.2009, ist das Gebiet Mohriner Allee 70-72 als Wohnbaufläche W3 mit einer maximalen GFZ von 0,8 dargestellt, bebaubar mit maximal zwei Vollgeschossen. Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 05.01.2015 (ABl. S.31), zuletzt geändert am 22.12.2020 (ABl. 2021 S.147) gilt letztlich folgende Aussage:

Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8).

In der Bezirksamtsvorlage Nr. 15/21 N vom 03.11.2021, Beschlussfassung für die Sitzung am 16.11.2021, wird als wesentliches Ziel unter anderem die rechtliche Sicherung als Allgemeines Wohngebiet und eine Nachverdichtung durch die Ermöglichung eines höheren Nutzungsmaßes definiert.

Unter Punkt 4.1 wird bereits ausgeführt, das bei diesem Entwurf die bisher zulässigen Nutzungsmaße deutlich überschritten würden, weshalb eine Änderung des Planverfahrens XIV-256-2 notwendig wäre.

Unter Punkt 4.2 wird als wesentlicher Planinhalt eine offene Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 für sämtliche Geschosse dargestellt.

Bei einer dreigeschossigen Bebauung wäre bereits ein GFZ von 0,85 erforderlich, bei Hinzurechnung der Staffelgeschosse käme man sogar auf eine erforderliche GFZ von 1,04 !

Somit sind die Planungen deutlich größer als sie nach Flächennutzungsplan als auch Bebauungsplan XIV-256-2 möglich sind, und somit eigentlich nur eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen mit Staffelgeschoß möglich wäre.

Hierzu wäre anzumerken, das sämtliche bisher gefertigten Bebauungspläne, die deutlich unter der im aktuellen Bebauungsplan erforderlichen GFZ von 1,2 lagen, nicht zur Ausführung genehmigt wurden.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Mit den Planungen im Geltungsbereich ist zwar eine Nachverdichtung verbunden, die über die nach geltendem Planungsrecht zulässigen Dichten hinausgeht. Diese Anhebung entspricht jedoch dem Ziel der Planung, vor dem Hintergrund der in Berlin vorhandenen Wohnungsmarktsituation Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern zu schaffen und so einen nennenswerten Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zu leisten. Darüber hinaus trägt die beabsichtigte Errichtung von Geschosswohnungsbauten und die damit verbundene, im Vergleich zur umliegenden Einzelhausbebauung höhere Dichte zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Unabhängig davon ist beim Vergleich des geltenden Planungsrechts (Bebauungsplan XIV-256) mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-256-2 in Bezug auf die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche zu beachten, dass sich die Anrechnungsregeln für die Dach- beziehungsweise Staffelgeschosse nach bislang geltendem Planungsrecht und nach den im Bebauungsplan XIV-256-2 vorgesehenen Festsetzungen unterscheiden werden. So findet bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nach bislang geltendem Planungsrecht gemäß § 20 Baunutzungsverordnung lediglich die Geschossfläche in den Vollgeschossen Berücksichtigung. Dach- oder Staffelgeschosse, die kein Vollgeschoss sind, werden hingegen in die zulässige Geschossfläche nicht eingerechnet.

Im Rahmen des Bebauungsplans XIV-256-2 soll hingegen festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind.

Zudem ist zu beachten, dass sich die Darstellungen des Flächennutzungsplans - und somit auch die darin enthaltenen Aussagen zur angestrebten Geschossflächenzahl - auf den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans beziehen. Im Bebauungsplan stellt hingegen lediglich das allgemeine Wohngebiet die Bezugsgröße für die Berechnung der Geschossflächenzahl dar. Dieses ist aufgrund der geplanten Festsetzung von privaten Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Somit sind die im geltenden Bebauungsplan XIV-256 festgesetzte beziehungsweise die im Flächennutzungsplan dargestellte Geschossflächenzahl und die im Bebauungsplan XIV-256-2 zur Festsetzung vorgesehene Geschossflächenzahl nicht unmittelbar vergleichbar.

Würde man im Bebauungsplan XIV-256-2 ebenso wie beim geltenden Planungsrecht auf die Anrechnung der Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen verzichten, würde sich bezogen auf das allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von 1,05 beziehungsweise bezogen auf den gesamten Geltungsbereich eine Geschossflächenzahl von 0,92 ergeben.

In Bezug auf die geplante Geschossigkeit und die damit im Zusammenhang stehende Höhe der Gebäude ist zu beachten, dass im mittleren Bereich des Plangebiets bereits nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-256) eine dreigeschossige Bebauung (zuzüglich eines

Dachgeschosses) mit einer Firsthöhe bis zu 13,5 m zulässig wäre. Die zulässige Geschosshöhe wird sich in diesem Bereich durch die nunmehr vorgesehenen Planungen nicht ändern.

Demgegenüber soll im Norden sowie im Süden des Plangebiets zwar die bislang zulässige maximale Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei erhöht werden. Vor dem Hintergrund der auch zukünftig nach § 6 der Bauordnung für Berlin einzuhaltenden Abstandsflächen kann jedoch auch hier davon ausgegangen werden, dass zukünftig ein angemessener Sozialabstand sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist und sich aus dem geplanten Vorhaben resultierende, eventuell zusätzliche Verschattungen auf den Nachbargrundstücken im Rahmen des Zumutbaren liegen.

Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen wird die geplante Anhebung der Dichte als vertretbar angesehen es liegen hinreichende städtebauliche Gründe vor, die für das Plangebiet eine Überschreitung des im Flächennutzungsplan zugeordneten Nutzungsmaßes rechtfertigen, so dass auch weiterhin von einer Entwickelbarkeit der Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden kann.

Äußerung 18.2

Des Weiteren möchten wir hiermit auch zu bedenken geben, dass durch die momentan geplante Anordnung der Stadtvillen es zu sehr starken Einschränkungen für die Gartennutzung, gerade in der klassischen Nutzungs- und Erholungszeit zum Nachmittag und Abend hin, durch die Schatten der Baukörper für die Grundstücke Mohriner Allee 68-68 f, sowie der nebenan liegenden Grundstücke Mohriner Allee 66-66 f kommen würde.

Auf der westlichen Seite des Grundstückes Mohriner Allee 70/72 ist die Bebauung wesentlich geringer, auch die Einschränkungen durch Baukörper wären, bedingt durch die Lage und Nutzung der Terrassen nach Süden beziehungsweise Westen, deutlich geringer.

Es stellt sich also die Frage, ob man die betroffenen drei Stadtvillen nicht einfach spiegelverkehrt anordnet, d.h. den mittleren Baukörper nach Osten versetzen und die beiden, momentan östlich angeordneten Stadtvillen, nach Westen versetzt.

Unserer Meinung nach gäbe es keinerlei Einschränkungen bezogen auf die Umsetzung des Bebauungsplans, weder auf die geplante, westlich angedachte Straße, mit der Möglichkeit der Erschließung der hinteren, bestehenden Grundstücke, noch auf die Besucherparkplätze sowie der geplanten Grünflächen.

Diese Lösung wäre zumindest als Kompromissvorschlag zu sehen, wenn denn die geplanten Gebäude ihre momentan vorgesehene Größe und Höhe erreichen sollten, sofern dies rechtlich möglich ist.

Abwägung

Kenntnisnahme.

In Bezug auf die geplante Anordnung der Gebäude ist zu beachten, dass der Bebauungsplan lediglich einen Rahmen für die bauliche Entwicklung des Plangebiets vorgibt. Eine genaue Verortung der geplanten Gebäude im Bebauungsplan ist nicht vorgesehen. Vielmehr soll – ebenso wie im derzeit geltenden Bebauungsplan XIV-256 – ein Spielraum für die Anordnung der Gebäude verbleiben. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass das auf den Plakaten zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dargestellte Konzept lediglich eine Möglichkeit der Bebauung darstellt. Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird dieses Konzept noch konkretisiert und die Anordnung der Gebäude gegebenenfalls auch nochmals geändert werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es aus Gründen der Belichtung, der Belüftung und eines angemessenen Sozialabstands grundsätzlich erforderlich ist, dass zwischen Gebäuden gewisse Abstände gewahrt bleiben. Die einzuhaltenden Abstandsflächen werden in § 6 der Bauordnung für Berlin geregelt. Bei Einhaltung der Abstandsvorschriften der Berliner Bauordnung kann grundsätzlich angenommen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Die Regelungen des § 6 der Bauordnung für Berlin bleiben durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-256-2 unberührt. Unabhängig davon ist jedoch beabsichtigt, zu den östlich des Plangebiets gelegenen Baugrundstücken ein Mindestabstand von 5 m – und damit einen Abstand, der über den zwischen dem dreigeschossigen Bestandsgebäude und der östlichen Grundstücksgrenze im Bestand vorhandenen Abstand hinausgeht – planungsrechtlich zu sichern.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass gegebenenfalls aus dem geplanten Vorhaben resultierende zusätzliche Verschattungen auf den Nachbargrundstücken im Rahmen des Zumutbaren liegen.

Darauf, dass bereits nach bisher geltendem Planungsrecht an die Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke unter Einhaltung der nach § 6 der Bauordnung für Berlin einzuhaltenden Mindestabstände herangebaut werden dürfte, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

5. Entscheidung zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens

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

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird festgehalten, dass keine Änderungen des bisherigen Konzeptes notwendig werden. Änderungen können sich aber im weiteren Verfahren nach Vorlage der Gutachten und Untersuchungen ergeben.

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