

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

BERLIN



Bezirksamt
Neukölln



Schrägsicht von Südwesten



Schrägsicht von Nordosten



Städtebaulich-hochbauliches Konzept

Städtebaulich-hochbauliches Konzept

Das städtebaulich-hochbauliche Konzept, das die Grundlage für die Ableitung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-256-2 bildet, sieht die Errichtung von vier Stadtvillen und zwei Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vor. Auf einer Geschossfläche von circa 9.350 m² sollen etwa 94 Wohnungen entstehen. Die Erschließung der Gebäude soll über eine im Westen des Plangebiets gelegene Erschließungsstraße erfolgen, die im Süden an die Mohriner Allee anbindet. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen.

Geplante Inhalte des Bebauungsplans

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-256-2 gelegenen Grundstücke sollen vorwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von drei bestimmt werden. Darüber hinaus sind Festsetzungen zu den überbaubaren und zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festsetzung einer offenen Bauweise geplant. Im südlichen Geltungsbereich soll eine Tiefgarage mit Zufahrt planungsrechtlich gesichert werden.

Um eine Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, soll im allgemeinen Wohngebiet ferner eine Mindestbegrünung der Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist die planungsrechtliche Sicherung einer Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Neben der inneren Erschließung für Versorgungsfahrzeuge und Besucher kann auf diesem Wege auch ein Teil der Erschließung der Hinterlandgrundstücke im angrenzenden Bebauungsplanentwurf XIV-256-3 gesichert werden.

Eine Konkretisierung der Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zudem über die bisher vorliegenden Gutachten hinaus die Erstellung weiterer Gutachten erforderlich (zum Beispiel Verkehr, Lärm, Entwässerung), um die Auswirkungen der Planung zu klären und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen zu prüfen. Die Ergebnisse der Gutachten werden Eingang in die weitere Planung finden.

Vorgesehenes Verfahren

Der Bebauungsplan XIV-256-2 dient der Wiedernutzbarmachung eines erschlossenen, innerstädtischen Baugebiets; der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die in § 13a BauGB benannten Anwendungsvoraussetzungen liegen vor. Der Bebauungsplan wird dementsprechend ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange im Sinne von § 1 Absatz 6 BauGB, zu denen auch die Belange des Umweltschutzes gehören, wird hierdurch nicht berührt.

Wie können Sie sich beteiligen?

Die Planung liegt in der Zeit vom 14. März 2022 bis einschließlich 1. April 2022 im Rathaus Neukölln in der Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin beim Stadtentwicklungsamt aus. Für die Bürger besteht die Möglichkeit, sich in dieser Zeit zu den Planungen zu äußern. Ihre Äußerungen können Sie schriftlich beim Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung (unter anderem per E-Mail unter stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de) sowie im Internet unter <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln> und auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin unter <https://mein.berlin.de/projekte> abgeben. Die Äußerungen zur frühzeitigen Offenlage fließen in die Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB ein.



Lagerfläche



Freifläche nördlich des an der Mohriner Allee gelegenen Gebäudes



Erschließung an der westlichen Grundstücksgrenze