

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abt. Bauwesen  
Stadtplanungsamt

B e g r ü n d u n g  
nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes  
zum Bebauungsplan XIV-130 d

vom 1973

für das Gelände zwischen Tränkeweg, Wendehalsweg, Laubsängerweg und Ortolanweg sowie für die Grundstücke Kolkrabenweg 1 und 2 sowie Trappenfadlmit dahinterliegenden Grundstücken im Bezirk Neukölln, Ortsteile Britz und Buckow.

I. Veranlassung des Planes:

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die rechtliche Sicherung der im Rahmen eines Wettbewerbs von der "Freien Planungsgruppe Berlin" konzipierten städtebaulichen Neuordnung für das Plangebiet am Ortolanweg.

Vorgesehen sind für dieses Gebiet die Bebauungspläne XIV-130 a - 130 f. Der Bebauungsplan XIV-130 d beinhaltet eine Teilfläche des gesamten Wettbewerbsgebietes.

Durch die geplante Verbreiterung des Wendehalsweges zwischen Rudower Straße und Laubsängerweg, wird die Einbeziehung einer Teilfläche dieses bereits im festgesetzten Bebauungsplanes XIV41 erfaßten Straßenzuges in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Im Baunutzungsplan von Berlin vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S.742) und der Bauordnung Berlin 1958 (BO 58) ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30.7.1965 (ABl. 1970 S.703) geändert durch den 2. Änderungsplan vom 21.4.1971 (ABl. 1972 S.778) ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit der GFZ von 0,4 und als Parkanlage dargestellt.

II. Inhalt des Planes:

a) Bestand

Der Bereich am künftigen Ortolanweg (Straße 587) ist un bebaut und wurde bisher erwerbsgärtnerisch genutzt.

Der an der Straße 567 liegende Bunker bleibt erhalten.

Die Grundstücke am Trappenfad, Tränkeweg und Wendehalsweg sind zum größten Teil mit Einfamilienwohnhäusern in 1 und 2 Geschossen bebaut. Der bauliche Zustand der vorhandenen Gebäude ist überwiegend als gut zu bezeichnen.

Die ehemalige, zwischen Tränkeweg und Wendehalsweg liegende, Kolonie "Deutsches Dorf" war mit Lauben in unterschiedlicher Größe bebaut und ist inzwischen freigelegt worden.

Die Fläche am Laubsängerweg, zwischen Tränkeweg und Wendehalsweg, im Plan als Platz B bezeichnet, ist in der Örtlichkeit als Grünanlage vorhanden.

b) Festsetzungen für das Bauland

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 beabsichtigt im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues innerhalb des Geltungsbereiches in mehreren Bauabschnitten insgesamt 299 Wohneinheiten mit den dazugehörigen Nebenanlagen zu errichten.

Davon sollen am künftigen Ortolanweg (Straße 587), zwischen Tränkeweg und Kolkrabenweg, ab 1975 210 Wohnungen in mehreren Wohnblöcken (4 - 6 Geschosse) erstellt werden.

Die hier erreichte GFZ beträgt ca. 1,1 im allgemeinen Wohngebiet. Die Stellplätze werden in einem Verhältnis 1:1 auf den Grundstücken nachgewiesen. Vorgesehen sind eine Parkpalette in 2 Ebenen mit darüberliegender Stellplatzfläche, Tiefgaragen und ebenerdige Stellplätze sowie ein Kinderspiel- und Tummelplatz. Die für den Kinderspiel- und Tummelplatz vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Parkanlage dargestellt.

Die Flächen der baulichen Anlagen sind durch Festlegung von Baugrenzen mit Angaben über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze dargestellt.

Die Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Geschoßflächenzahlen sind im Sinne des § 17 Abs. 9 dieser Verordnung städtebaulich gerechtfertigt, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, weil die Lage der Wohnbauten, die Gestaltung der Anlagen und die Zuwegung sowie die Bedürfnisse des Verkehrs durch die Neugestaltung der Straßen als zufriedenstellend angesehen werden können.

Die räumliche Gestaltung und strukturelle Gliederung, die dem spezifischen Charakter des Gebietes gerecht wird und eine sinnvolle Einbindung in die nähere Umgebung erkennen läßt, ist gewährleistet. Sonstige öffentliche Belange stehen der intensiveren baulichen Nutzung nicht entgegen. Aus der Entwicklung des Flächennutzungsplanes entstehen an der Straße 567 (Kolonie "Deutsches Dorf") 41 Einfamilienreihenhäuser in 2 Geschossen und 48 Wohnheiten in 4 Wohnblöcken mit 3 Geschossen. Als Maß der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet ausgewiesen; (erreichte GFZ 0,65). Die Flächen der baulichen Anlagen werden durch Baugrenzen mit Angaben der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt. Die Stellplätze werden im Verhältnis von 1:1 in Kellergeschossen, als Garagengebäude und als ebenerdige Stellplätze nachgewiesen. Für diesen Bereich ist auch eine ausreichende Spielfläche am Fußweg 565 vorgesehen.

Die verbleibenden Baugrundstücke werden in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan flächenmäßig ausgewiesen und als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,4, einer GRZ von 0,4 mit 2 zulässigen Geschossen in offener Bauweise dargestellt.

Durch die Neugestaltung des Geländes zwischen Grüner Weg, Rudower Straße, Möwenweg und Goldhähnchenweg, auf dem u.a. Kleingewerbebetriebe und Läden sowie Wohnungen geplant sind, kann die Nahversorgung der künftigen Bewohner der näheren Umgebung als ausreichend angesehen werden.

Der Ausschluß der Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 der BauNVO ist gerechtfertigt, weil das Gelände nicht für Kleinsiedlungen vorgesehen ist und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen in diesem Wohnbereich nicht in Betracht kommen.

c) Die Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch folgende Straßen erschlossen:

1. Der künftige Ortolanweg (Straße 587) als Wohnsammelstraße wurde 1972/73 in einer Breite von 15,5 m zwischen Grüner Weg und verlängertem Kolkrabenweg bis auf die Bürgersteige ausgebaut. Die Einmündung in den alten Ortolanweg erfolgte in einer Breite von 15,0 m.
2. Der Trappenpfad als Wohnstraße ist 1971/72<sup>in</sup> einer Breite von 9,0 m und am Ortolanweg in einer Breite von 10,0 bis auf kleine Teilflächen voll ausgebaut worden.
3. Der Tränkeweg als Wohnstraße ist ebenfalls 1971/72 bis auf kleine Anschlußstücke in einer Breite von 9,0 m und am Ortolanweg in einer Breite von 10,0 m ausgebaut worden.
4. Die Straße 567 als Wohnstraße wird 1973 in einer Breite von 10,0 m ausgebaut. Sie erhält eine 22,0 m breite Kehre, an der ein 5,0 m breiter Parkweg anschließt.
5. Der Wendehalsweg soll als Wohnsammelstraße die Verbindung von der Johannisthaler Chaussee - Imbuschweg über Zadekstraße bis zum Ortolanweg herstellen. Nach Durchführung der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen des umliegenden Gebietes würde die jetzige Breite den Anforderungen des Verkehrs nicht mehr gerecht werden. Es wurde in Besprechungen mit dem Senator für Bau- und Wohnungswesen vereinbart, daß der Wendehalsweg in gesamter Länge in einer Breite von 12,5 m ausgebaut werden soll.  
Der Straßenausbau soll erst nach Festsetzung dieses Bebauungsplanes erfolgen. Mittel für den Ausbau stehen dem Tiefbauamt zur Verfügung.  
v Durch Einbeziehung eines Teilstücks des Wendehalsweges zwischen Rudower Straße und Laubsängerweg in diesem Bebauungsplan wird die bereits im Bebauungsplan XIV-41 festgesetzte westliche Straßenbegrenzungslinie aufgehoben.
6. Der Fußweg 565 bildet eine Querverbindung zwischen Tränkeweg und Wendehalsweg. Er soll als letzte Tiefbaumaßnahme in diesem Bereich etwa 1975 in 4,0 m Breite ausgebaut werden.

e) Die Grünflächen

Zur rechtlichen Sicherung des öffentlichen Straßenlandes sollen die erforderlichen Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden.

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan wird die bereits in der Örtlichkeit vorhandene, im Bebauungsplanentwurf als Platz B bezeichnete öffentliche Grünfläche am Laubsängerweg, als Parkanlage ausgewiesen. Das am künftigen Ortolanweg - Hochspannungsweg verbleibende Dreiecksteilstück wird ebenfalls als Parkanlage ausgewiesen.

g) Sonstige Festsetzungen

An der Straße 567 liegt ein Bunkergrundstück. Diese Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Bezeichnung Schutzraum ausgewiesen. Die Zuwegung zu diesem Bunker wird ~~durch die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892~~ durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt.

Für die beiden Grundstücke am alten Ortolanweg 58 und 60 zwischen Trappenpfad und Tränkeweg wird die Erschließung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert, Vorgesehen ist ein ca. 4,0 m breiter Geländestreifen an der Grundstücksgrenze der anliegenden Eigentümer. Das Geh- u. Fahrrecht bezieht sich auf die Benutzer und Besucher dieser beiden Grundstücke. Das Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmungsträger.

