

B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes

zum Bebauungsplan XIV-183

vom *13. März* 1973.

für das Gelände zwischen der Straße An den Achterhöfen 19/25, der Geltungsbereichsgrenze des festgesetzten Bebauungsplanes XIV-56 b, des Buckower Damms 282/304, der künftigen Straße 540 sowie der östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Lindholzweg 3/41 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow.

I. Veranlassung des Planes:

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Bauabsichten der GAGFAH. Innerhalb des Verfahrensbereiches sollen ca. 1100 Wohneinheiten in 3- bis 15-geschossigen Wohnhäusern mit den dazugehörigen Nebenanlagen errichtet werden.

Der Bebauungsplan soll die bauliche und sonstige Nutzung regeln und die Voraussetzungen für den Ausbau der neuen Straßenzüge schaffen.

Im Baunutzungsplan von Berlin vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742) und der Bauordnung Berlin 1958 (BO 58) ist das Gelände als Baulandreserve ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30.7.1965 (ABl. 1970 S. 703) geändert durch den 2. Änderungsplan von 21.4.1971 (ABl. 1972 S. 778) ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit der GFZ von 1,0 (tlw. konfessionelle Einrichtung) dargestellt.

II. Inhalt des Planes:

a) Bestand

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind unbebaut und wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

b) Festsetzungen für das Bauland

Die GAGFAH als Bauträger hat für das Gebiet dieses Bebauungsplanes ein städtebauliches Konzept entwickelt, das im Grundsatz die Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen und des Stadtplanungsamtes Neukölln erhalten hat.

In Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) soll die GFZ 1,0 nicht überschritten werden. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Buckower Damm 282/304. Hier wird die GFZ von 1,2 erreicht.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes nach § 17 Abs. 1 der BauNVO ist im Sinne des § 17 Abs. 9 dieser Verordnung städtebaulich gerechtfertigt, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Im Erdgeschoß des Altenwohnheimes mit ca. 200 Appartements sollen je nach Bedarf Gemeindevorrichtungen - wie Begegnungsräume, Kinderladen etc. - und Läden für die Versorgung sowie ein Gemeindesaal ~~und~~ als Brückenverbindung zwischen Parkhaus und Wohnbebauung eingerichtet werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der intensiveren baulichen Nutzung nicht entgegen.

Für die geplanten Baukörper werden innerhalb des Geltungsbereiches erweiterte Flächen für bauliche Anlagen durch Baugrenzen mit der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und der GFZ von 1,0 bzw. von 1,2 ausgewiesen.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden im Verhältnis 1:1 nachgewiesen. Ausgenommen hiervon ist das Altenwohnheim mit dem Nachweis von 1:10. Vorgesehen sind Tiefgaragen, Garagengebäude und ebenerdige angelegte Stellplätze.

Kinderspielplatz- und Erholungsflächen sowie ein Abenteuer-Spielplatz (Aktivspielplatz) werden in ausreichendem Maße angelegt.

c) Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch folgende Straßen erschlossen:

Straße An den Achterhöfen als Wohnsammel-
in einer Breite von 15,0 m voll straße
ausgebaut

Straße 506 als Wohnstraße
soll in einer Breite von
15,0 m etwa im Jahre 1974 aus-
gebaut werden (zwischen der Straße
An den Achterhöfen und der Str. 576)

Straße 576 (verlängerte KestENZEILE) ~~als örtliche Haupt-~~
wird eine Breite von 10,0 m er- ~~verkehrs-~~
halten. Der Ausbautermin liegt als Wohnstraße
noch nicht fest.

Straße 540 als örtliche Haupt-
soll in einer Breite von 20,0 m verkehrsstraße
im Jahre 1977 ausgebaut werden.

Buckower Damm als überörtliche
soll eine Breite von 36,0 m er- Hauptverkehrsstraße
halten. Der Ausbautermin ist
noch nicht bekannt.

Zur rechtlichen Sicherung des öffentlichen Straßenlandes werden die erforderlichen Straßenbegrenzungslinien festgelegt.

g) Sonstige Festlegungen

An den Achterhöfen ist ein Garagengebäude in 3 Ebenen für 209 PKW geplant.

An der Straße 540 ist eine Stellplatzanlage über eine Tiefgarage für insgesamt 327 PKW vorgesehen.

Straße 506 Ecke Straße 540 ist ein Parkhaus für 156 PKW (Tiefgarage, 1 Garagengeschoß mit darüberliegenden Stellplätzen) geplant.

III. Verfahren:

1. Zustimmung Sen Bau Wohn, Abt. II am 29.11.1972 mit Schreiben II a D 3 - 6133 - XIV - 88
2. Bezirksamtsbeschuß zur Einleitung des Verfahrens am 29.1.1973 mit Vorlage Nr. 27/73
3. Planungssitzung am
4. Zustimmung der BVV am
5. Veröffentlichung im Amtsblatt am
6. Öffentliche Auslegung vom bis

IV. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 342/GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873/GVBl. S. 1052), in Verbindung mit der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11/GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

V. Haushaltsmäßige Auswirkungen

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben.
Der Erschließungsaufwand für die im Planbereich erfaßten Straßen ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.
Stellungnahmen der einzelnen Dienststellen liegen uns noch nicht vor.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine