

66

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 - 51
vom 2. Mai 1973.....,

für die Grundstücke Franz-Körner-Straße 11/19,
Pintschallee 1/7, 11/17 und Hannemannstraße 16/34,
Kienheideweg 10, 11/17 und Am Mickelbruch 1/9, 2/10
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

I. Veranlassung des Planes:

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren die Bauabsichten der Architektin Dipl.-Ing. Sigrid Kressmann-Zschach. Es sollen 196 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und 1 Ladenbau erstellt werden. Der Bebauungsplan soll die nicht mehr erforderlichen Fluchtlinien aufheben und die bauliche und sonstige Nutzung regeln.

Im zur Zeit geltenden Bebauungsplan - Baunutzungsplan von Berlin vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742) - und die Bauordnung 1958 (BO 58) ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet der Baustufe III/3 mit der GFZ 0,9 und geschlossener Bauweise ausgewiesen.

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

II. Inhalt des Planes:

a) Bestand

Das Gelände ist innerhalb des Geltungsbereiches bereits von der alten Barackenbebauung, die einem Holzlagerplatz diente, freigelegt und für die Neubebauung vorbereitet worden.

Die Baugrund- und Grundwasserbeurteilung ist für das geplante Bauvorhaben unbedingt erforderlich, da die baulichen Anlagen auf schlechtem Baugrund errichtet werden (s. Anlage).

Das Grundstück Kienheideweg 11/17, Am Mickelbruch 3/7 und Hannemannstraße 16/20 ist mit 3- und 4-geschossigen Wohnzeilen bebaut. Die Grundstücke Pintschallee 13/17, Hannemannstraße 24/34 und Am Mickelbruch 6/10 sind mit 4-geschossigen Wohnhäusern bebaut.

b) Festsetzungen für das Bauland

Entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan von Berlin ergibt sich im Bebauungsplan eine höhere Ausnutzung als nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zulässig ist. Die Überschreitung ist nach § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung städtebaulich voll gerechtfertigt, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch ausreichende Freiflächen nicht beeinträchtigt werden und die Bedürfnisse des Verkehrs durch die teilweise bereits angelegten Straßen befriedigt werden.

Vorgesehen sind hier 196 Wohnungen in 4 bis 8 Geschossen.

Erreichte GFZ = 1,37, im Flächennutzungsplan dargestellte GFZ = 1,0 allgemeines Wohngebiet.

Die Senats- und Bezirksdienststellen haben der erhöhten Ausnutzung aus rein stadtwirtschaftlichen Gründen zugestimmt, da das zu bebauende Grundstück über einer ehemaligen Kiesgrube liegt. Die Fundamente müssen unter erheblichen Mehrkosten bis zu einer Tiefe von ca. 9,0 m heruntergeführt werden, um tragfähigen Baugrund zu erhalten.

Außerdem entsprach die bisherige Nutzung (Holzlagerplatz) nicht den Merkmalen der geplanten Bebauung.

Die Grundflächen der baulichen Anlagen sind mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse durch Baugrenzen festgelegt worden.

Das gleiche gilt für das Grundstück Kienheideweg 11/17, Am Mickelbruch 1/7 und Hannemannstraße 16/20. Anzahl der Geschosse IV. Die hierbei erreichte GFZ beträgt 0,9 im allgemeinen Wohngebiet und in offener Bauweise.

Für die Grundstücke Pintschallee 13/17, Hannemannstraße 24/34 und Am Mickelbruch 6/10 ist eine flächenmäßige Ausweisung festgelegt worden.

Die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze IV, die GRZ = 0,3, die GFZ = 1,0 im allgemeinen Wohngebiet in geschlossener Bauweise. Die zulässige Geschoßfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschoßfläche, die der Geschoßflächenzahl 1,2 entspricht.

Der Nachweis der Stellplätze erfolgt 1:1, der überwiegende Teil, ca. 75 %, wird als Tiefgarage teilweise unter den Häusern nachgewiesen.

c) Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich ist durch folgende Straßen erschlossen:

1. Die Pintschallee, als Wohnstraße, ist in einer Breite von 24,0 m freigelegt und bis auf den östlichen Bürgersteig ausgebaut.
2. Die Franz-Körner-Straße, als Wohnstraße, liegt in einer Breite von 17,0 m frei und ist voll ausgebaut.
3. Die Hannemannstraße, als Wohnstraße, ist in der Örtlichkeit in einer Breite von 22,0 m freigelegt und ausgebaut.
4. Der Kienheideweg, als Wohnstraße, ist freigelegt in einer Breite von 19,0 m. Er ist im Ostteil mit einer Kehre versehen und verläuft dann als Fußweg bis zur Buschkrugallee. An der nördlichen Seite des Kienheideweges sind 27 Einstellplätze für PKW im Straßenland vorhanden.

Der Kienheideweg wird innerhalb des Straßenraumes noch umgestaltet. Vorgesehen 1974 in der Investitionsplanung.

Die öffentlichen Stellplätze sind schon im Zuge der Entwicklung des Kienheideweges angelegt worden und werden bei der Umgestaltung nur geordnet und befestigt.

5. Die Straße Am Mickelbruch (Wohnstraße) ist ebenfalls freigelegt und ausgebaut in einer Breite von 15,5 m. Eine Umgestaltung ist vom Tiefbauamt zurückgestellt worden.

9. Als Verbindung vom Kienheideweg zur Pintschallee entsteht ein 5,0 m breiter Fußweg.

Für rechtlichen Sicherung des Straßenlandes sollen die erforderlichen Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden.

g) Sontige Festsetzungen

Für die im Plan mit ABCDA bezeichnete Fläche wird der öffentliche Fußweg teilweise ab 1. Obergeschoß überbaut und ist in diesem Bereich durch ein Nießrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu sichern.

Verfahren:

1. Die Zustimmung vom Senator für Bau- und Wohnungswesen - II - erfolgte im Koordinierungsausschuß vom 8.7.1970 - Schreiben vom 15.7.1970 - II b B - 6151-XIV-
2. Das Bezirksamt hat mit Vorlage Nr. 59/71 am 15.3.1971 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
3. Planungssitzung am 18. November 1971
4. Zustimmung der BVV:
5. Veröffentlichung im Amtsblatt:
6. Öffentliche Auslegung:

Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGB1. I S.342/GVB1. S.667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGB1. I S.873/GVB1. S.1052), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGB1. I S.1237, berichtigt BGB1. 1969 I S.11/GVB1. S.1676, berichtigt GVB1. 1969 S.142).

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVB1. S.1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVB1. S.884).

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und Ausgaben

Der Erschließungsaufwand für die im Planbereich erfaßten Straßen ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

Der Umbau bzw. Ausbau des Kienheideweges und der Fußgänger Verbindung zur Pintschallee ist mit ca. 130.000,-- DM veranschlagt.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine

Aufgestellt
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt
i.V. *Heinrich*
.....
Amtsleiter

Berlin-Neukölln, den 7. Mai 1973

Friedrich
.....
Bezirksstadtrat

Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-51 vom 2. Mai 1973 nach
Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 18.6.73 bis einschließlich 18.7.73
öffentlich ausgelegt.

Berlin-Neukölln, den ~~17.8.~~ 17.8. Mai 1973
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt
Heinrich
.....
Amtsleiter