

(8-fach)

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz zum
Bebauungsplan XIV-7/5 u. -7/7
für das Gelände

zwischen Buckower Damm und Fritz-Reuter-Allee, Gutschmidt-
straße und Gartenarbeitsschule im Bezirk Neukölln, Orts-
teil Britz.

I. Veranlassung des Planes

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neu-
fassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) - im allge-
meinen Wohngebiet, Baustufe II/3 und Nichtbaugebiet.

Das Gelände des Gutes Britz ist als Wohngebiet (Britz-Süd) ein-
schließlich der erforderlichen Versorgungseinrichtungen er-
schlossen worden. Da die Bebauung des Geländes in einzelnen Ab-
schnitten erfolgte, ergaben sich auch dafür die entsprechenden
Bebauungsplanverfahren (XIV-7/1 bis -7/11).

Im Bereich des Bebauungsplanes XIV-7/7 wurden auf dem ehemali-
gen Gutsgelände im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues 1.612
Wohnungen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen von
der "Gemeinnützigen Heimstätten-AG." (Gehag) in den Jahren
1957 bis 1960 errichtet. Um diese Wohnbauten auf dem bisher
landwirtschaftlich genutzten Gelände nach den heutigen städte-
baulichen Erfordernissen erstellen zu können, mußte es aufge-
schlossen und vorhandene alte f.f. Straßen- und Bauflucht-
linien überbaut werden. Daher müssen diese aufgehoben und
hierfür neue Baulinien festgesetzt werden.

Als Fläche im allgemeinen Wohngebiet wird der Standort für
eine Kinderkrippe und für einen Kindergarten am Wesenberger
Ring, sowie für zwei Tankstellen an der Gutschmidtstraße aus-
gewiesen. Ein Ladengebiet wird an der Gutschmidtstraße Ecke
Buckower Damm festgelegt.

Im Bebauungsplan XIV-7/5 wird der Standort eines städtischen
Altersheimes (200 Betten), das im Jahre 1954 bis 1956 errich-
tet worden ist, im allgemeinen Wohngebiet festgelegt.

Die Neuordnung und Bebauung dieses Teiles des ehemaligen Guts-
geländes Britz mit Wohnungen und öffentlichen Einrichtungen
machte die Aufstellung der Bebauungspläne XIV-7/5 und XIV-7/7
erforderlich. Zur Vereinfachung wurden die Bebauungspläne
XIV-7/5 und XIV-7/7 auf einen Plan zusammengefaßt.

II. Inhalt des Planes

a) Bestand:

Das o.a. Gelände wurde früher vom Gut Britz landwirtschaft-
lich genutzt. Die neue Wohnbebauung der Gehag (1.612 Woh-
nungen) wurde in den Jahren 1957 bis 1960 errichtet. Das
städtische Altersheim (200 Betten) am Buckower Damm ist
im Jahre 1954 bis 1956 gebaut worden.

Baugrund und Grundwasserstand:

Das Gelände liegt auf der Teltow-Hochfläche. Es besteht überwiegend aus Geschiebelehm bzw. -mergel. Im östlichen Teil befinden sich Hochflächensande. Tragfähiger Baugrund für normale Belastung steht bereits in 0-2 m Tiefe an. Im östlichen Teil ist der Grundwasserstand etwa bei 4 m, im westlichen Teil bei 7 m unter Gelände zu erwarten.

Leitungen: Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

b) Art und Maß der Bebauung:

Auf dem Gelände gruppieren sich 2-, 3-, 4- und 7-gesch. Wohnbauten (1.612 Wohnungen) in lockerer Zeilenbauweise um den Martin-Wagner-Ring und den Wesenberger Ring, sowie entlang der Gutschmidtstraße und der Fritz-Reuter-Allee. An den Wohnzeilen sind teilweise Mietergärten vorgesehen. Weiterhin sind Flächen für Stellplätze, Spielplätze und Flächen für Mülltonnen ausgewiesen worden. Die vorgesehenen Garagen an der Gutschmidtstraße sind für den Bedarf der Bewohner im reinen Wohngebiet (Bebauungsplan XIV-7/7) gem. § 12 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 bestimmt. Die vorhandenen Waschküchen im reinen Wohngebiet sind Nebenanlagen und dienen dem Nutzungszweck der in diesem reinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke. Die für das gesamte Gelände Britz-Süd angenommene GFZ von 0,75 wird in den Wohngebieten des Bebauungsplanes XIV-7/7 nicht überschritten.

Für die Fläche einer Kindertagesstätte am Wesenberger Ring im allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung) werden bei eingeschossiger Bebauung als Maß der baulichen Nutzung 1 Geschoß, GRZ 0,4 und 0,4 qm Bruttogeschosfläche je qm Baugrundstück festgelegt.

Als Sondergebiet im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung wird ein Ladengebiet an der Gutschmidtstraße Ecke Buckower Damm ausgewiesen. Das Maß der Nutzung beträgt: 1 Geschoß, Grundflächenzahl 0,6; Baumassenzahl 2,5. Die Art der Nutzung des Ladengebietes ist in der Planergänzungsbestimmung Nr. 1 festgelegt.

Die restlichen Flächen in den Bebauungsplänen XIV-7/5 und XIV-7/7 sind als öffentliche Grünflächen, als private nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen oder als Straßenland ausgewiesen.

Die Neubauten der Gehag sind in der im Bebauungsplan XIV-7/7 dargestellten Form in den Jahren 1957 bis 1960 bereits durchgeführt worden. Das Altersheim (Bebauungsplan XIV-7/5) wurde in den Jahren 1954 bis 1956 gebaut.

c) Verkehr:

Der Buckower Damm ist eine Hauptverkehrsstraße. Die Gutschmidtstraße ist eine Verkehrsstraße. Während die Fritz-Reuter-Allee eine Wohnsammelstraße ist, sind der Martin-Wagner-Ring und der Wesenberger Ring Wohnstraßen.

An Verkehrsmitteln stehen zur Verfügung:

Straßenbahnlinie 27, Autobus Linie 25 und die im Bau befindliche U-Bahnlinie C an der Gutschmidtstraße.

d) Grün:

Die Wohnbauten werden im Bebauungsplanbereich XIV-7/7 von einem öffentlichen Grünzug umschlossen. Dieser Grünzug ist im Hauptgrünplan (ABl. 1960 S. 975) erfasst. Südlich der Guttschmidtstraße soll auch ein öffentlicher Grünzug, der das Wohngebiet vom geplanten BVG-Betriebsbahnhof trennt, entstehen.

e) Besitz:

Das Gelände (ca. 200.000 qm ohne Straßenland), auf dem die Gehag Wohnbauten errichtet hat, war im Eigentum der Stadt Berlin und wurde durch die Gehag erworben, ohne Berücksichtigung des öffentlichen Straßenlandes, das im Eigentum der Stadt Berlin verbleibt. Auch das Gelände, auf dem das Altersheim steht, gehört der Stadt Berlin.

Die alten f.f. Straßen- und Baufluchtlinien der Straßen 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62 und 63 vom 22.9.1899 im Bebauungsplanbereich XIV-7/5 und 7/7, die gegenstandslos geworden sind, werden aufgehoben.

III. K o s t e n :

Die Straßen sind ausgebaut. Die Kosten für die Kindertagesstätte am Wesenberger Ring belaufen sich auf rd. 815.000,- DM (Rechnungsjahr 1963; HUA 47100/815).

IV. V e r f a h r e n :

XIV-7/5:

Der Kontrollausschuß des Bezirks Neukölln hat am 21.12.1954 der Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-7/5 zugestimmt.

Das Bezirksamt Neukölln hat am 10.1.1955 -Vorlage Nr. 1187- dem Bebauungsplanentwurf XIV-7/5 zugestimmt.

Auf der Planungssitzung beim SenBauWohn am 29.3.1955 haben die beteiligten Dienststellen und Leitungsverwaltungen dem Bebauungsplan zugestimmt.

XIV-7/7:

Der Kontrollausschuß des Bezirks Neukölln hat am 17.5.1955 der Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-7/7 zugestimmt.

Das Bezirksamt Neukölln hat am 22.8.1955 -Vorlage Nr. 140- dem Bebauungsplanentwurf XIV-7/7 zugestimmt.

Auf der Planungssitzung beim SenBauWohn am 13.6.1955 haben die beteiligten Dienststellen und Leitungsverwaltungen dem Bebauungsplan zugestimmt.

2.)

Z.d.A.

Berlin-Neukölln, den 30. Januar 1963 30/1.63

Im Auftrage:

(Handwritten Signature)
(Dr. O b e r g)