

Stapla 6144/XIV-128/I-01

Vfg.

1. 3-fach, davon 2 Originale

gef.: 7.5.74/el

ab: 27.4.1974 11.9.2012 12.5.74/Ph

B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes
zum Bebauungsplan XIV-128
vom 17.5.1974

für die Grundstücke Varrensteinacher Straße 1/3, 11/17, An
den Achterhöfen 55/57 und Haevererweg 2/14 im Bezirk Neukölln,
Ortsteil Buckow.

I. Veranlassung des Planes:

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren die Bauabsichten der Eigentümer, die im Planbereich liegenden Flächen in sozialen Wohnungsbau zu bebauen. Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat seine Zustimmung für ein Bebauungsplanverfahren erteilt, um durch Heraufhebung des Nutzungsmaßes eine höhere Wohnbebauung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan soll den überwiegend neugeschaffenen städtebaulichen Zustand sichern und gleichzeitig die nicht mehr erforderlichen Straßen- und Baufluchtlinien aufheben und die sonstige Nutzung regeln.

Nach den Ausweisungen des Baunutzungsplanes von Berlin vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742) ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 festgelegt.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30.7.1965 (ABl. 1970 S. 703), geändert durch den 3. Änderungsplan vom 8.9.1972 (ABl. 1973 S. 1103) ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer Gfz von 0,6 dargestellt.

II. Inhalt des Planes:

a) Bestand

Das Grundstück Haevererweg 8/14 wurde vor der Bebauung landwirtschaftlich und das Grundstück Varrensteinacher Straße 11/15, An den Achterhöfen 55/57 und Haevererweg 2/6 erwerbsagrarisch genutzt. Eine Teilfläche Varrensteinacher Straße 11/15 ist mit einem 1-geschossigen Wohnhaus bebaut. Dieses soll jedoch zu einem späteren Zeitpunkt abgerissen werden.

b) Festsetzungen für das Bauland

In Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin - wurde als Art der Nutzung im Entwurf zum Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im Planbereich erreichte GFK liegt bei 0,7. Die geringfügige Überschreitung ist städtebaulich in allen Anlagen gerechtfertigt. Öffentliche Belange stehen der intensiveren Ausnutzung nicht entgegen.

Bisher sind im sozialen Wohnungsbau 144 Wohneinheiten mit den erforderlichen Nebenanlagen wie Stellplätze und Spielplätze entstanden.

Durch den Ausbau der Varrensteinacher Straße zur Straße An den Achterhöfen entstand eine verhältnismäßig schmale ca. 1200 qm große Baunische, die dem Eigentümer als marktliches Bauland angeboten wurde.

Um die angestrebten bodenordnenden Maßnahmen erfolgreich durchführen zu können, wurden unter Berücksichtigung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründe zwei marktliche Flächen für bauliche Anlagen, durch Festlegung entsprechender Begrenzen mit Angaben über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen sollen drei 3-geschossige Wohnblöcke mit 24 Wohnungen errichtet werden. Das Stellplatzverhältnis 1:1 (je Wohnung ein Stellplatz) wird in Tiefgaragen unter dem Haus Varrensteinacher Straße 5 und in ebenerdigen Anlagen nachgewiesen.

Der Nachweis über die erforderlichen Spielplatzflächen wird in Verhältnis je Wohnung = 2,5 qm erbracht.

Die der Versorgung der Anlieger dienenden Läden und Kleinhandverkebetriebe liegen zum größten Teil am Wildmeister Damm, Buckever Damm und Alt-Buckow.

Der noch immer große Fehlbedarf an Wohnungen macht es zwingend notwendig, geeignete Baulandflächen möglichst intensiv zu nutzen.

c) Verkehrsflächen

Erschlossen wird das Plangebiet durch folgende Straßen:

Die Varrensteinacher Straße als Wohnstraße wurde 1969 in einer Breite von 15,0 m ausgebaut.

Die Wohnstraße An den Achterhöfen wurde 1967 in einer Breite von 15,0 m voll ausgebaut.

Der Weg "Zum Klein Pfuhl" soll als Fußgänger Verbindung zwischen der Varrensteinacher Straße und der Marienfelder Chaussee in einer Breite von 19,5 m mit Grünanlage ausgebaut werden.

Der Haewererweg ist im Planbereich als Wohnstraße 1965/66 in einer Breite von 10,0 m bis auf kleinste Teilflächen ausgebaut worden.

Zur rechtlichen Sicherung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Haewererweges wird die erforderliche Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

g) Sonstige Festsetzungen

An der Warmersteinacher Straße wird zusätzlich zu den bereits vorhandenen Stellplätzen eine Stellplatzfläche festgesetzt.

k) Eintragung als Vorschlag

Wie im Plan dargestellt, ist unter der festzusetzenden Stellplatzfläche an der Warmersteinacher Straße eine Tiefgarage vorgesehen.

III. Verfahren:

1. Zustimmung von Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II, für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XIV-128 mit Schreiben vom 4.1.1965
2. Bezirksamtsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens durch Bezirksamtsvorlage Nr. 16/65 vom 3.2.1965 und Nr. 135/72 vom 26.6.1972
3. Planungssitzung am 31.10.1972
4. Zustimmung der BVV 29.5.74
5. Veröffentlichung im Amtsblatt 14.6.74/Nr. 29
6. Öffentliche Auslegung 24.6.74 - 24.7.74

IV. Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341/GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873/GVBl. S. 1032), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. IS. 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. Haushaltenspezifische Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Der Erschließungsaufwand für die im Planbereich erfaßte Straße ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig. Für den Restausbau des Haewerewegen sind für 1975 ca. 3.500,- DM vorgesehen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen : Keine

Aufgestellt
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt

.....
Anteleiter

Berlin-Neukölln, den Mai 1974

.....
Bezirksstadtrat

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-128 vom ...17.5.74 nach § 2 Abs. 6 BBAuß in der Zeit von ...24.6.74 bis einschließlich 24.7.74..... öffentlich ausgelegen.

Berlin-Neukölln, den 12.8.74
Bezirksamt Neukölln von Berlin

Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt
.....
Anteleiter i.V.

2v z.d.A.

zu 1)E.U.

.....
(Froehlich)

15 8.5.
H.S.
.....
.....