

B e g r ü n d u n g  
nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes  
zum Bebauungsplan XIV-68 a  
vom 3. April 1975  
mit Deckblatt vom 8.10.1975

für die Grundstücke Bienwaldring 30/38, 29/43 und Breitungerg Weg 1/13  
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow.

I. Veranlassung des Planes:

Die Durchführung des Wohnungsbauvorhabens der Gemeinnützigen Wohnungsbau AG am Bienwaldring und die Standortsicherung der Gemeinbedarfsfläche zum Bau einer Schule am Breitungerg Weg 1/13 machen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Wegen der Eilbedürftigkeit dieser Vorhaben mußte der bereits am 8.2.1963 vom Senator für Bau- und Wohnungswesen zugestimmte und mit Bezirksamtsbeschluß am 20.5.1963 aufgestellte Bebauungsplan XIV-68 geteilt werden.

Der Bebauungsplan XIV-68 a lag bereits öffentlich aus. Die dabei vorgebrachten Bedenken der anliegenden Grundstückseigentümer führten zu einer vollständigen Überarbeitung des Planungskonzeptes; dementsprechend wurde ein Deckblatt zum Bebauungsplan XIV-68 a angefertigt.

Es ist vorgesehen, im sozialen Wohnungsbau 155 Wohneinheiten in zwei Bauabschnitten mit den dazugehörigen Nebenanlagen zu errichten. Außerdem ist im Entwurf zum Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung festgelegt. Ferner soll die Voraussetzung für den Ausbau der geplanten Osttangente und die Sicherung des Bienwaldringes als öffentliche Straßenverkehrsfläche geschaffen werden. Hinsichtlich seiner Lage an der künftigen Bundesautobahn - Osttangente - handelt es sich hier um einen städtebaulichen Plan im Sinne des § 17 Abs. 3 des Bundesfernstraßengesetzes (BFStrG), so daß für die baulichen Anlagen der § 9 (7) dieses Gesetzes Anwendung findet.

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 5. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan vom 28.11.1973 (ABl. 1975 S.89) ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit der GFZ von 0,6, als Standort für eine Schule und als Autobahn dargestellt.

II. Inhalt des Planes:

a) Bestand

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

b) Festsetzungen für das Bauland

Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues beabsichtigt die Gemeinnützige Wohnungsbau AG 155 Wohneinheiten in 2- bis 5-geschossigen Häusern in zwei Bauabschnitten mit den dazugehörigen Nebenanlagen zu errichten. Die neu konzipierten Bebauungsvorschläge lagen dem Senator für Bau- und Wohnungswesen und dem Bauausschuß des Abgeordnetenhauses vor.

Als Art und Maß der baulichen Nutzung wurde allgemeines Wohngebiet mit erweiterten Flächen für bauliche Anlagen und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse durch Baugrenzen festgelegt. Es wird eine GFZ von ca. 0,65 erreicht. Die erhöhte Ausnutzung der GFZ auf 0,65 ist als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen und städtebaulich ge-

Rechtfertigt.

Der noch immer große Fehlbedarf an Wohnungen und die Weisungen des Senators für Bau- und Wohnungswesen, geeignete Baulandflächen möglichst hoch auszunutzen, rechtfertigen diese Ausweisung.

Nach den neuen Ausführungsvorschriften zu § 67 der Bauordnung für Berlin werden die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen und ebenerdig angelegt. Die im öffentlichen Straßenland vor dem Grundstück Bienwaldring 30/38 vom Bauträger angelegten Stellplätze wurden dem Land Berlin kostenlos übereignet. Spielplatzflächen werden mit 2,5 qm je Wohneinheit auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen nachgewiesen.

Das Grundstück Breitunger Weg 1/13 Ecke Bienwaldring 43 wird in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan von Berlin als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" ausgewiesen. Festgelegt wird eine flächenmäßige Ausweisung durch Baugrenzen mit einer GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,7 in offener Bauweise.

c) Verkehrsflächen:

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan von Berlin wird die Bundesautobahn - Osttangente - als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Ein Ausbautermin ist noch nicht bekannt. Die Darstellung und die Maße wurden den Plänen des SenBauWohn entnommen. Die Straßenbegrenzungslinie an der geplanten BAB - Osttangente - wird mit einem Zu- und Ausfahrtsverbot versehen.

Das Plangebiet wird durch folgende Straßen erschlossen:

Breitunger Weg

in einer Breite von 12,0 m und als Wohnstraße bis auf kleinste Teilflächen bereits ausgebaut.

Bienwaldring

in einer Breite von 12,0 m und im Bereich der Parkhäfen in einer Breite von 17,5 m 1974 ausgebaut.

Zur rechtlichen Sicherung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden die erforderlichen Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

g) Sonstige Festsetzungen:

An der östlichen Grundstücksgrenze zum Schulstandort sind 36 und auf der gegenüberliegenden Westseite am Bienwaldring 15 Stellplätze vorgesehen. Durch Planergänzungsbestimmungen wird geregelt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen weitere Stellplätze unzulässig sind. Durch Vereinbarung mit dem Bauträger und dem Bezirksamt Neukölln wurden 33 Stellplätze im öffentlichen Straßenland als Stellplatznachweis anerkannt.

III. Verfahren:

1. Zustimmung SenBauWohn -Abt. II- für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XIV-68 und XIV-68 a mit Schreiben vom 8.2.1963 (II c 33-6131-XIV-69).
2. Bezirksamtsbeschuß zur Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan XIV-68 durch Vorlage Nr. 42/63 am 20.5.1963.
3. Planungssitzung am 24. Januar 1974
4. Zustimmung der BVV am 22. April 1975
5. Veröffentlichung im Amtsblatt am 2. Mai 1975
6. Öffentliche Auslegung vom 20. Mai bis 20. Juni 1975

7. Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken bewirkten die Aufstellung eines neuen Planungskonzeptes und die entsprechende Einarbeitung in ein Deckblatt.  
Zustimmung der BVV zum Bebauungsplan mit Deckblatt am 28.1.1976
8. Veröffentlichung im Amtsblatt am 13.2.1976 (S.208)
9. Öffentliche Auslegung vom 1.3. bis 1.4.1976

IV. Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S.341/GVBl. S.667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037/GVBl. S. 1230), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung 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.1030), 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.  
Die Kosten für den Restausbau des Breitunger Weges betragen ca. 17.000,-- DM. Der Ausbautermin ist unbekannt.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: "keine"

Aufgestellt

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abt. Bauwesen  
Stadtplanungsamt

*Heude*

-----  
Amtsleiter

Berlin-Neukölln, den 9. 10. 1975

*Friedrich*

-----  
Bezirksstadtrat

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-68 a vom 3.4.1975 mit Deckblatt vom 8.10. 1975 nach § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 1.3.76 bis 1.4.76 öffentlich ausgelegt.

Berlin-Neukölln, den 20. 4. 1976  
Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abt. Bauwesen/Stadtplanungsamt

*Heude*

-----  
Amtsleiter