



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 13. 9. 1963

IV. Wahlperiode

Nr. 248

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-7-1
für das Gelände zwischen Fritz-Reuter-Allee,
Parchimer Allee, Buschkrugallee und Grüner Weg
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin die nachstehende, vom Senator für Bau- und Wohnungswesen erlassene Verordnung zur Kenntnis zu nehmen:

**Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-7-1
für das Gelände zwischen Fritz-Reuter-Allee,
Parchimer Allee, Buschkrugallee und Grüner Weg
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.**

Vom 3. September 1963.

Auf Grund des § 17 Abs. 5 des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit § 174 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XIV-7-1 vom 28. Oktober 1958 mit Deckblatt vom 6. August 1963 für das Gelände zwischen Fritz-Reuter-Allee, Parchimer Allee, Buschkrugallee und Grüner Weg im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung und Bauaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-7-1 liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung — Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) — im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3; nur für einen 40 m tiefen Geländestreifen parallel zur Buschkrugallee ist die Baustufe III/3 ausgewiesen.

Der Bebauungsplan XIV-7 umfaßt einen großen Teil des vom Gut Britz ehemals landwirtschaftlich genutzten Geländes, das als Wohngebiet (Britz-Süd) mit den erforderlichen Versorgungseinrichtungen erschlossen worden ist.

Infolge der Flächenausdehnung sowie der unterschiedlichen Zeiträume der Bebauung und Erschließung ergaben sich die entsprechenden Bebauungsplanverfahren XIV-7 (1–11).

Der unmittelbare Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-7-1 war das im Rahmen des sozialen Wohnungsbauprogrammes durchgeführte Bauvorhaben der Deutschen Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues Gemeinnützige AG (DeGeWo) im Bereich südlich der Gielower Straße.

Die vor dem zweiten Weltkrieg errichteten Wohnbauten beiderseits der Gielower Straße, an der Fritz-Reuter-Allee sowie im Gebiet zwischen Buschkrugallee, Parchimer Allee und Fritz-Reuter-Allee sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden. Für beide Baugebiete war die städtebauliche Neuordnung rechtsverbindlich festzusetzen.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke der DeGeWo — Grüner Weg 42/52 und 58/70 b, Bruno-Taut-Ring 1-10 b, Grünlingweg 1-3 b und Malchiner Straße Nr. 119-126 — Wohnbauten mit 3 und 4 Geschossen fest. Das Maß der Nutzung entspricht etwa der Geschößflächenzahl 0,6. Neben reiner Wohnnutzung wurde für einen Teil der Bebauung allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Gebäude mit insgesamt 800 Wohnungen sind in den Jahren 1954 bis 1957 erstellt worden und gruppieren sich in lockerer Zeilenbauweise um die Wohnstraßen und entlang des Grünen Weges. Zwischen den Wohnzeilen befinden sich Stellplätze, Garagen, Spielplätze und Müllhäuschen sowie teilweise Mietergärten.

Für die übrigen, vor dem Krieg errichteten Wohnbauten setzt der Bebauungsplan in Anlehnung an die vorhandene Bausubstanz Baugrenzen fest. Die festgesetzten Geschößzahlen der Zeilenbauten entsprechen den vorhandenen Gebäuden.

Durch Planergänzungsbestimmung ist geregelt, daß auf den mit Familienheimen bebauten Flächen „A“ und „B“ bei sich ergebenden Änderungen nur zweigeschossige Wohnbauten und Anbauten errichtet werden dürfen. Die Anbauten sind nach der im Bebauungsplan enthaltenen Nebenzeichnung zu gestalten.

Die Flächen für den Gemeinbedarf, und zwar für eine Kindertagesstätte mit 141 Plätzen auf dem landeseigenen Grundstück Grüner Weg 56 sowie für den Standort für kirchliche Einrichtungen auf dem Grundstück Malchiner Straße 77, sind bereits bebaut. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wurde eine Baumassenzahl (BMZ) von 2,7 festgesetzt.

Das Grundstück Grüner Weg 36 Ecke Buschkrugallee wurde entsprechend der vorhandenen Nutzung als Tankstelle mit einer BMZ von 2,0 festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche auf dem angrenzenden landeseigenen Grundstück trennt diese gewerblich genutzte Fläche von den umliegenden Wohnbauten.

Weiterhin ist festgesetzt worden, daß die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belastenden Flächen — der 12 m breite Streifen in Verlängerung der Gielower Straße als Verbindung zur Buschkrugallee und der 3 m breite Streifen auf der Südseite der Gielower Straße Ecke Fritz-Reuter-Allee zwischen

Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze - nur mit flach-wurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden dürfen.

Durch Deckblatt zum Bebauungsplan ist ferner eine mit einem Leitungsrecht zu belastende 3 m tiefe Fläche auf dem Grundstück Fritz-Reuter-Allee 97/119 Ecke Gielower Straße festgesetzt worden. Diese Fläche wird für Leitungsverlegungen benötigt, die durch die Verlängerung der U-Bahnlinie C hervorgerufen werden.

Weiterhin ist durch Deckblatt zum Bebauungsplan die Straßenbegrenzungslinie der Fritz-Reuter-Allee an die Baugrenze der anliegenden Häuser zurückverlegt worden, um den Rohrnetzverwaltungen zur Neuverlegung ihrer Leitungen im Bereich des öffentlichen Straßenlandes beim U-Bahnbau den notwendigen Raum zu geben. Die Gehag als Eigentümerin der betroffenen Grundstücke hat mit Schreiben vom 13. Juli 1962 bestätigt, daß sie weder Bedenken gegen die im Deckblatt nachgetragene Zurückverlegung der Straßenbegrenzungslinie in der Fritz-Reuter-Allee noch gegen die Festsetzung des Leitungsrechtes auf ihrem Grundstück hat.

Die Sparkasse der Stadt Berlin West hatte ein Baugesuch auf Erweiterung ihrer im Erdgeschoß der 3geschossigen Wohnzeile liegenden Filiale Grüner Weg 42 durch einen eingeschossigen Anbau von 6x11 m eingereicht. Städtebauliche Bedenken bestanden nicht. Der Anbau ist durch die Festsetzung der Baugrenzen im Deckblatt übernommen worden. Die Zustimmung der Grundstückseigentümerin liegt vor.

Zur Erschließung des Geländes innerhalb des Geltungsbereiches dienen Wohnstraßen, die vollständig ausgebaut sind.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den Behörden und Dienststellen, deren Belange berührt werden, zur Stellungnahme vorgelegen. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkss Neukölln hat dem Bebauungsplan am 30. September 1954 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 17 Abs. 3 des hier noch anzuwendenden Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) in der Zeit vom 6. Januar 1959 bis 6. Februar 1959 zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden von 16 Eigentümern Einwendungen vorgebracht. Nach Erörterung der Sachlage haben folgende 8 Eigentümer ihre Einwendungen aufrechterhalten:

1. Herr Alfred Friedrich, Gielower Straße 18 b
2. Herr Oskar Pfeiffer, Gielower Straße 18 f
3. Frau Irmgard Odendahl, Gielower Straße 20 b
4. Herr Hugo Sonntag, Krischanweg 42 g
5. Herr Hermann Bredereck, Krischanweg 45 b
6. Frau Marie Barz, Krischanweg 46 d
7. Herr Herbert Gesche, Krischanweg 46 h
8. Frau Elisabeth Klinger, Krischanweg 62.

Die nicht zurückgenommenen Einwendungen richten sich gegen die Planergänzungsbestimmung Nr. 2, wonach auf

den Flächen A und B innerhalb der Baugrenzen an den zweigeschossigen Wohnbauten auch Anbauten errichtet werden dürfen. Es wird vorgetragen, daß Anbauten nach den in der Nebenzeichnung zur Planergänzungsbestimmung Nr. 2 angegebenen Abmessungen, insbesondere Veranden und Balkone auf der Gartenseite der Grundstücke eine starke Einbuße an Sonne und Licht für die jeweiligen Nachbarhäuser verursachen würden. Im übrigen wurde hierzu auf die in Form einer Grunddienstbarkeit in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Baubeschränkungen verwiesen, nach denen die von der Deutschen Heimbau, gemeinnützige Aktiengesellschaft Berlin, geschaffenen Häuser sowie deren Fassaden und Einfriedungen in dem genehmigten Zustand zu erhalten sind und nicht ohne Genehmigung der Gesellschaft geändert werden dürfen.

Der Einwendende zu 4., Herr Hugo Sonntag, hat außerdem Bedenken gegen die Zulassung von Garagen erhoben.

Nach genauer Überprüfung der Sachlage kann trotz Würdigung der vorgebrachten Bedenken dem Wunsche der beteiligten Eigentümer nicht entsprochen werden. Zunächst war es notwendig, seinerzeit eine Rechtsgrundlage - hier in Form privat-rechtlicher Verträge und darauf gegründeter grundbuchlicher Eintragungen - zu schaffen, die eine eigenwillige Änderung der in sich einheitlich gestalteten Siedlung verhindern sollte. Diese im Jahre 1931 getroffenen Vereinbarungen wurden jedoch nach dem Kriege durchbrochen, und zwar haben Eigentümer in 47 Fällen bereits Veranden und Balkone geschaffen. Der Bebauungsplan folgt somit unter Berücksichtigung der bereits gegebenen Zustimmungen dem Willen der überwiegenden Anzahl der Eigentümer, die hier in Anlehnung an die heutigen Wohnverhältnisse für die räumlich beengten Eigenheime die Notwendigkeit und den Wunsch auf Raumgewinnung ausreichend dokumentiert haben. Schließlich konnte im Interesse der 144 beteiligten Eigentümer dieser Grundstücke, von denen bereits $\frac{1}{3}$ einen Anbau errichtet haben, den vorgebrachten Bedenken von nur 8 Eigentümern gegen die Errichtung von Anbauten nicht das größere Gewicht beigemessen werden.

Um das städtebauliche Bild dieser Siedlung im Sinne der vorhandenen Verträge zu wahren, waren die Abmessungen dieser Anbauten festzusetzen.

Die vorgebrachten Einwendungen mußten daher unberücksichtigt bleiben.

Auch die Einwendung gegen die Zulässigkeit von Garagen konnte keine Berücksichtigung finden. Soweit in Einzelfällen die Errichtung einer Garage möglich erscheint, wird über die Zulässigkeit nach den allgemeinen baurechtlichen Vorschriften entschieden. Der Bebauungsplan trifft insoweit keine Festsetzungen.

B. Rechtsgrundlage:

Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit § 174 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 10. September 1963

Der Senat von Berlin

Albertz
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen