

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abt. Bauwesen  
Stadtplanungsamt  
Stapla 6144-XIV-7-14/b11/Iol

Berlin-Neukölln, den 3. Sept. 74  
App. 163  
Zi. 471

1) Schreiben

Vfg.

Gef: 29 Aug. 1974/Pod.

Ab: 4. 9. 74/PZ

Begründung

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes zum Bebauungsplan XIV-7-14 vom .....

für das Grundstück Buckower Damm 45/53 Ecke Gutschmidtstr. 117/107 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

I. Veranlassung des Planes:

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren die Bauabsichten der Gagfah, auf dem von "Berlin" erworbenen Grundstück in Abstimmung mit dem bezirklichen Sozialamt ein Altenwohnheim zu errichten. Der Bebauungsplan soll einen Teil der bereits festgesetzten Straßengrenzungslinien und Baugrenzen aufheben und die bauliche und sonstige Nutzung regeln. Im festgesetzten Bebauungsplan XIV-7-7, der teilweise in das eingeleitete Bebauungsplanverfahren XIV-7-14 einbezogen wird, ist Sondergebiet (Laden) und öffentliche Grünfläche für einen Teil des Bebauungsplanes XIV-7-7 ausgewiesen.

Im Baunutzungsplan von Berlin vom 28.12.1960 (Abl. 1961 S 742) ist das Restgelände als Nichtbaugelände ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30.7.1965 (Abl. 1970 S 703), zuletzt geändert durch den 4. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan vom 9.5.1974 (Abl. 1974 S 2793) ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit der GFZ 0,6 als Bahnanlage und als Parkanlage dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-7-14 vor dem Abschluß des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 30.7.65 war wegen des großen Fehlbedarfs an Altenwohnheimplätzen und Einkaufsmöglichkeiten für dieses Gebiet dringend notwendig.

II. Inhalt des Planes:

a) Bestand:

Vor Durchführung der geplanten Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches war das gesamte Areal eine unbebaute Fläche.

b) Festsetzung für das Bauland:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die geplanten Baumaßnahmen bereits abgeschlossen.  
Es entstand ein Altenwohnheim mit 110 Plätzen in zwölf Geschossen,

ein Ladengebäude in ein- und zwei Geschossen sowie ein Trafogebäude (eingeschossig).

Als Nutzungsart wurde allgemeines Wohngebiet festgelegt. Die Grundflächen der baulichen Anlagen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die erreichte GFZ liegt bei 1,0. Die Überschreitung des Nutzungsmaßes nach dem Flächennutzungsplan (0,6) ist nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zulässig und im Sinne des § 17 Abs. 9 dieser Verordnung städtebaulich gerechtfertigt. Die höhere Ausnutzung wird durch die Entwicklung des örtlichen Bedarfs an Altenwohnplätzen dringend notwendig, denn noch immer besteht ein Fehlbedarf von ca. 2000 Unterbringungsmöglichkeiten.

Die günstige Grundstückslage ist für das zwölfgeschossige Altenwohnheim als Eingangssituation für das Neubaugebiet Britz-Süd in städtebaulicher Sicht zu befürworten.

Die für das Gebiet vom Senator für Bau- und Wohnungswesen geforderten Läden sind im Bebauungsplan XIV-7-14 nachgewiesen und bereits erstellt. Sonstige öffentliche Belange stehen der intensiveren baulichen Nutzung nicht entgegen.

#### c) Verkehrsflächen:

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

Das Plangebiet wird durch folgende Straßen erschlossen:

Buckower Damm als überörtliche Verkehrsstraße - Hauptverkehrsstraße - ist in einer Breite von 36,0 m ausgebaut.

Gutschmidtstraße als Wohnsammelstraße ist in einer Breite von 22,5 m ausgebaut worden mit einem 3,0 m breiten Gehweg auf der südlichen Seite.

Schlosserweg als Wohnstraße ist in einer Breite von 12,0 m ausgebaut worden.

Die der neuen Planung entgegenstehende, festgesetzte Straßenbegrenzungslinie in der Gutschmidtstraße wird durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

#### d) Die Versorgungsflächen:

Am Nordteil der festzusetzenden Fläche für Stellplätze wurde für die Versorgung der Anlieger von der Bewag eine Trafostation in eingeschossiger Bauweise errichtet.

Diese Fläche ist im Bebauungsplan XIV-7-14 durch Baugrenzen gesichert und als Versorgungsfläche ausgewiesen worden.

#### g) Sonstige Festsetzungen:

Die für das Altenwohnheim und für die Läden erforderlichen Stellplätze sind bereits erstellt worden und werden - wie im Bebauungsplan XIV-7-14 dargestellt - festgesetzt.

Die im Bebauungsplan XIV-7-14 mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Wege werden zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht belastet. Sie stellen eine Fußgängerverbindung zwischen dem Grünzug nordöstlich des Altenwohnheimes und des nördlich in Verlängerung des Schlosserweges liegenden U-Bahnbetriebshofes dar. Alle Wege und Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits fertiggestellt.

**III. Verfahren:**

1. Zustimmung vom Senator für Bau- und Wohnungswesen Abt. II, für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XIV-7-14 mit Schreiben vom 23.11.1970 - II b A 23 - 6142/XIV-7-14
2. Bezirksamtsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens durch Bezirksamtsvorlage Nr. 93/71 am 24.5.1971
3. Planungssitzung am 18.11.1971
4. Zustimmung der BVV
5. Veröffentlichung im Amtsblatt
6. Öffentliche Auslegung.

**IV. Rechtsgrundlagen:**

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BOB1. I S. 341/GVB1. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BOB1. I S. 873/GVB1. S. 1052), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BOB1. I S. 1237, berichtigt BOB1. 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).

**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.

Der Straßenausbau ist innerhalb des Geltungsbereiches bereits abgeschlossen.

**b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine**

Aufgestellt

..... *Neudt* .....

Amtsleiter

Berlin-Neukölln, den

1974

Für den Leiter der Abteilung

( B 3 h m )

Bezirksstadtrat

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-7-14 vom ..... nach § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Berlin-Neukölln, den

1974

Amtsleiter

2) z.d.A.

zu 1) E.U.