

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz zum

Bebauungsplan XIV-7/2

für das Gelände zwischen

Parchimer Allee, Fritz-Reuter-Allee, Handwerkerlehrstätte und Albert-Einstein-Schule
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

I. Veranlassung des Planes

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung-Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) - im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3.

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

Im Bereich des Bebauungsplanes XIV-7/2 wurden auf dem ehemaligen Gutsgelände im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues 272 Wohnungen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen von der "Gemeinnützigen Heimstätten-A.G." (Gehag) als 1. Bauabschnitt in den Jahren 1955-1957 errichtet. Um diese Wohnbauten auf dem bisher landwirtschaftlich genutzten Gelände nach den heutigen städtebaulichen Erfordernissen erstellen zu können, mußte es aufgeschlossen und vorhandene alte f.f. Straßenfluchtlinien überbaut werden. Diese sind daher aufzuheben und durch neue Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen zu ersetzen.

Weiterhin ist die bereits vorhandene alte Bebauung zu sichern, in dem die noch nicht förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien und Baugrenzen in dem Gebiet der Parchimer Allee, Paster-Behrens-Straße, Talberger Straße, Fritz-Reuter-Allee mit diesem Bebauungsplan festgesetzt werden.

Für die ev. Hephatha-Gemeinde in Britz ist eine Fläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Auch sind Leitungsgrenzen und ein Schutzstreifen zu berücksichtigen.

Die Bebauung des ehemaligen Gutsgeländes war der unmittelbare Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

II. Inhalt des Planes

a) Bestand:

Das o.a. Gelände wurde früher vom Gut Britz landwirtschaftlich genutzt. Die neue Wohnbebauung der Gehag (rd. 272 Wohnungen) wurde in den Jahren 1955-1957 errichtet. Die Kirche und die Kindertagesstätte der ev. Hephatha-Gemeinde sind in den Jahren 1954-1955 bzw. 1961 gebaut worden. In dem Gebiet zwischen Parchimer Allee, Fritz-Reuter-Allee, Talberger Straße und Paster-Behrens-Straße ist eine alte 2- und 3-geschossige Zeilenbebauung der Gehag sowie ein Laden und ein Jugendheim an der Ecke Talberger Straße/Fritz-Reuter-Allee vorhanden.

Baugrund und Grundwasserstand:

Das Gelände liegt auf der Teltower 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. Im östlichen Teil ist der Grundwasserstand etwa bei 4 m; im westlichen Teil bei 7 m unter Gelände zu erwarten.

Leitungen:

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

b) Art und Maß der neuen Bebauung:

Auf dem ehemaligen Gutsgelände sind 4-geschossige Wohnbauten in lockerer Zeilenbauweise entlang der Paster-Behrens-Straße und Talberger Straße errichtet worden. An den Wohnzeilen sind für einen Teil der Mieter Mietergärten vorgesehen. Weiterhin sind Parkplätze, Garagenbauten, Spielplätze und Müllhäuschen ausgewiesen. Als zulässige Geschosflächenzahl wurde 0,6 angenommen.

Eine Fläche für besondere Zweckbestimmung von rund 6.400 qm ist für eine Kirche, Pfarrwohnungen und Kindertagesstätte der ev. Hephatha-Gemeinde an der verlängerten Fritz-Reuter-Allee vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine größte Baumasse von 3,6 m³ umbauter Raum je m² Baugrundstück für diese Fläche festgesetzt.

An der Ecke Parchimer Allee/Fritz-Reuter-Allee wird ein U-Bahnhofausgang für die verlängerte Linie "C" ausgewiesen.

Die Neubauten der Gehag sind in der im Bebauungsplan dargestellten Form in den Jahren 1955-1957 bereits durchgeführt worden, ebenso die Kirche (1954-1955) und die Kindertagesstätte (1961) der ev. Hephatha-Gemeinde.

c) Verkehr:

Die Parchimer Allee ist eine Hauptverkehrsstraße. Die Fritz-Reuter-Allee ist eine Wohnsammelstraße. Die restlichen Straßen sind Wohnstraßen.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen zur Verfügung:

Autobus 25, Straßenbahnlinie 47.

d) Die Grünflächen sind als öffentliches bzw. privates Grün ausgewiesen.

e) Besitz:

Das gesamte Gelände des Gutes Britz war rund 126 ha groß. Die Größe des Geländes des 1. Bauabschnittes der Gehag, das die bereits errichteten Neubauten im Bebauungsplan XIV-7/2 umfaßt, beträgt rund 4,158 ha.

Das Gelände war Eigentum der Stadt Berlin und wurde durch die Gehag erworben, ohne Berücksichtigung des öffentlichen Straßenlandes, das im Eigentum der Stadt Berlin verbleibt.

Die f.f. Straßen- und Bauflechtlinien vom 22.9.1899 auf dem Gelände an der Parchimer Allee, Talberger Straße, die gegenstandslos geworden sind, werden aufgehoben. Die noch nicht förmlich festgestellten Straßenflechtlinien und Baugrenzen in dem Gebiet der Parchimer Allee, Paster-Behrens-Straße, Talberger Straße, Fritz-Reuter-Allee sollen ebenfalls festgesetzt werden.

Durch die Verlegung der U-Bahnlinie "C" müssen im Bereich der Fritz-Reuter-Allee zwischen der Parchimer Allee bis zur Talberger Straße Leitungsrechte für die einzelnen Rohrnetzverwaltungen vorgesehen werden. Es ist daher erforderlich, für die westliche Seite der Fritz-Reuter-Allee auf den noch verbleibenden Vorgärtenflächen Leitungsrechte einzutragen.

In der Paster-Behrens-Straße Ecke Talberger Straße ist ein Schutzstreifen von 9,88 m Breite ausgewiesen, der als Zugang zum Ferienspielplatz (in der Verlängerung der Paster-Behrensstraße) gedacht ist. Er muß öffentlich begehbar bleiben und darf keine Einzäunung erhalten.

III. K o s t e n :

Die Straßen sind alle angelegt.

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

Das Bezirksamt Neukölln hat am 28.4.54 - Vorlage Nr. 1077 - dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt.

Die BVV Neukölln hat mit Beschluß Nr. 470 am 30.9.54 dem Plan zugestimmt.

Auf der Planungssitzung beim SenBauWohn am 19.10.54 haben die beteiligten Dienststellen und Leitungsverwaltungen dem Bebauungsplan zugestimmt.

Der Plan hat vom 10.3. bis 10.4.1959 offengelegen. Es wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Berlin-Neukölln, den 22. Juni 1962

Im Auftrage:

Dr. O b e r g

Beglaubigt:

Reyde