

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs.6 des Bundesbaugesetzes
zum Bebauungsplan XIV-101f
vom 29. Sept. 1975

für das Gelände zwischen Rollbergstraße, Falkstraße,
Werbellinstraße und Hermannstraße im Bezirk Neukölln

I. Veranlassung des Planes:

Für die Neugestaltung und planungsrechtliche Sicherung der Bebauung und Nutzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes im Bezirk Neukölln ist für den Block 130 die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-101f erforderlich.

Der Geltungsbereich des in Frage stehenden Bebauungsplanentwurfes umfaßt eine Teilfläche des Sanierungsgebietes, für das in der Zeit vom 23.3.1970 bis 28.1.1972 ein vom Senator für Bau- und Wohnungswesen ausgeschriebener Wettbewerb durchgeführt wurde, dessen Preisträger die Architekten Oefelein, Freund und Schmock sind. Auf der Grundlage dieses Entwurfes wird der Bebauungsplan XIV-101f aufgestellt.

Nach den Ausweisungen des z.Z. geltenden Bebauungsplanes, d.h. Baunutzungsplanes in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) in Verbindung mit der Bauordnung Berlin 1958 und den ff. Fluchtlinien liegt das Gelände überwiegend im allgemeinen Wohngebiet mit der Baustufe V/3. Parallel zur Hermannstraße ist ein 40,0 m breiter Geländestreifen als gemischtes Gebiet ausgewiesen.

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 5. Änderungsplan vom 28.11.1973 (ABl. 1975 S. 89) als Mischgebiet mit der Geschößflächenzahl 1,0 und als Sanierungsgebiet kenntlich gemacht. Gemäß § 5 StBaufG wurde das Gelände durch Verordnung vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261) als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

II. Inhalt des Planes:

a) Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-101f wird durch folgende Straßen erschlossen: Rollberg- und Werbellinstraße als Ost-West-Verbindung sowie Hermann- und Falkstraße nordsüdlicher Richtung.

Der Planbereich umfaßt den Block 130. Die Grundstücke sind mit 4- bis 5-geschossigen Wohnhäusern und Nebenanlagen bebaut, die in den Jahren 1873-1902 entstanden sind. Die Bausubstanz ist inzwischen derartig überaltert, daß die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen durchschnittlich 70 % gegenüber einer Neubebauung betragen; lediglich bei den Gebäuden zweier Grundstücke ist ein Renovierungskostenaufwand von ca. 50 % geschätzt worden. Für die überwiegende Bebauung wurde der Abriß vorgesehen.

Untersuchung von Ritter & Schinz (~1965) inzwischen überholt

Rollbergstr. ⁷⁹ /Ecke Hermannstr. 213 -	Modernisierungsaufwand: ~ 50% der Neubautkosten
Werbellinstr. 86/ Hermannstr. 211 -	" : 40% " "
Werbellinstr. 84 -	" : 54% " "
Hermannstr. 212 -	Bebauungsplan XIV-101f " : ~60% " "

Die sanitären Anlagen sind äußerst unzureichend; bei ca. 300 Wohneinheiten des gesamten Wohnblocks verfügen nur 5 Wohnungen über ein Bad, 38 Wohnungen über eine Inntoilette, während für die übrigen Wohnungen nur Podesttoiletten oder Toiletten auf dem Hof vorhanden sind.

Die Grundstücke, die im Eigentum der "Stadt und Land" Wohnbauten GmbH, der Bundesrepublik Deutschland und der Bundespost sind, wurden überwiegend von der Bebauung geräumt oder die Gebäude sind bereits entmietet.

Entlang der Hermannstraße sind die Grundstücke im Privateigentum. Im Erdgeschoß dieser Gebäude sind Geschäfte und kleinere Gewerbebetriebe.

b) Festsetzung für das Bauland

Der Bebauungsplan soll für die Grundstücke Hermannstraße 211-213, Rollbergstraße 77/79 und Werbellinstraße 84/86 als Nutzungsart Mischgebiet (Mi) ausweisen. Die Grundflächen der baulichen Anlagen sollen durch erweiterte Baugrenzen festgelegt werden, wobei gleichzeitig die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze angegeben wird, und eine GFZ von 2,0 unter Berücksichtigung der Planergänzungsbestimmungen Nr. 3 nicht überschritten werden darf. In den Erdgeschossen der neu zu errichtenden Gebäude sind Läden vorgesehen, die durch Punkt 2 der Planergänzungsbestimmungen festgelegt werden. Im 1. Obergeschoß werden Büroräume vorgeschlagen und in allen weiteren Geschossen etwa insgesamt 25 Wohnungen. In der geplanten Tiefgarage sind die Stellplätze vorgesehen. Durch die Anhebung des Nutzungsmaßes wird die nach § 17 Abs.1 der Baunutzungsverordnung höchstzulässige GFZ überschritten. Diese höhere Ausnutzung ergibt sich u.a. aus der städtebaulichen Situation:

Durch die Wahl der Geschoszahl und die beabsichtigte Unterbringung von Läden im Erdgeschoß (gem. Planergänzungsbestimmung Nr. 2) wird eine gute Einbindung in die Randbebauung an der Hermannstraße erreicht. Die z.Z. vorhandene hohe Ausnutzung (GFZ ca. 3,0) erfordert aus ökonomischen Gründen ein angemessenes Nutzungsmaß für die Neubebauung, um möglichst viele Läden, Büros und Wohnungen unterzubringen. Im Sinne des § 17, Abs.8 und 9 der Baunutzungsverordnung sind alle Bedingungen erfüllt, die eine Überschreitung gerechtfertigen. Im 6. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan ist hier eine Nutzungsmaßeinhebung auf eine GFZ von 2,0 vorgesehen; während der öffentlichen Auslegung wurden keine Bedenken geäußert.

Die Grundstücke Werbellinstraße 72 teilweise, 74/82 und Rollbergstraße 65 teilweise sowie 67/75 sollen als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit erweiterten Baugrenzen für die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Diese Baugrundstücke werden als Standorte mit der Zweckbestimmung Anlagen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe und Ortsvermittlungsstelle ausgewiesen. Auf beiden Flächen beträgt die sich ergebende maximal erreichbare GFZ ca. 1,1. Der geplante Standort für die Post war im Flächennutzungsplan an der Kienitzer Straße zwischen Falkstraße und Hermannstraße vorgesehen und wird aus städtebaulichen Gründen verlegt.

Die zukünftige Nutzung und Bebauung der Grundstücke entspricht der Zulässigkeit gem. § 6 der Baunutzungsverordnung. Die Änderung des Mischgebietes in Baugrundstücke für den Gemeinbedarf ist somit als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen. Im 6. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan ist diese Umtestierung in eine Gemeinbedarfsfläche mit o.g. Zweckbestimmung vorgenommen worden. Bei der öffentlichen Auslegung wurden dagegen keine Bedenken erhoben.

Die Grundstücke Falkstraße 15-16 sowie Teilflächen der Grundstücke Falkstraße 14 und Werbellinstraße 72 sollen als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Die Grundflächen baulicher Anlagen werden durch erweiterte Baugrenzen festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze eingetragen. Die Nutzungsart der Grundstücke soll eine Fortsetzung des östlich der Falkstraße geplanten Gewerbegebietes bilden. Die max. erreichbare GFZ beträgt 2,0.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehene Umtestierung der Grundstücke Falkstraße von Mischgebiet in Gewerbegebiet betrifft eine geringe Fläche des Mischgebietes und ist daher ebenso wie die Nutzungsmaßehebung als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen. Im 6. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan ist die Umtestierung dieser Flächen in ein Gewerbegebiet mit einer zulässigen GFZ von 2,4 bereits vorgesehen. Bei der öffentlichen Auslegung wurden auch hierbei keine Bedenken geäußert.

c) Verkehrsflächen

Zur rechtlichen Sicherung des öffentlichen Straßenlandes werden die ff. Straßen- und Baufluchtlinien aufgehoben und durch festzusetzende Straßenbegrenzungslinien ersetzt.

Der Geltungsbereich wird durch folgende Straßen erschlossen:

		<i>Investitionsplanung bis 1980</i>
<u>Hermannstraße:</u>	als überörtliche Hauptverkehrsstraße mit einer Gesamtbreite von 34,0 m	<i>mit Fernbahn-erneuerung Partikula</i>
<u>Werbellinstraße:</u>	als örtliche Hauptverkehrsstraße mit einer Gesamtbreite von 27,0 m	<i>ja</i>
<u>Falkstraße:</u>	als Wohnsammelstraße mit endgültiger Ausbaubreite von 19,0 m	<i>ja</i>
<u>Rollbergstraße:</u>	als Wohnstraße, die in einer Breite von 17,0 m <u>ausgebaut ist.</u>	<i>nein</i>

Für den Ausbau der Hermannstraße ist von den Grundstücken Hermannstraße 211-213 ein 5,40 m breiter und für die Werbellinstraße von den Grundstücken 70/86 ein 7,0 m breiter Geländestreifen zu erwerben.

d) Versorgungsflächen

Teilflächen der Grundstücke Rollbergstraße 63/67 sind als Versorgungsfläche vorgesehen. Hier soll ein Standort der BEWAG - Umspannwerk - gesichert werden. Die überbaubare Fläche der Versorgungsfläche wird durch Baugrenzen (Baukörperausweisung) festgelegt. Die erreichbare GFZ beträgt etwa 1,8. Die beabsichtigte Ausweisung ist als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan in der z.Z. nach gültiger Fassung anzusehen, weil es sich um eine der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dienende Anlage handelt. Im 6. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan ist dieser Standort für die BEWAG bereits aufgenommen worden.

e) Sonstige Festsetzungen

Die im Bebauungsplanentwurf eingetragenen und vermaßten Flächen A und B sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der BEWAG zu belasten. Die rechtlich zu sichernden Flächen werden im Einvernehmen mit dem zuständigen Unternehmensträger festgelegt und unter Punkt 5 der Planergänzungsbestimmungen aufgeführt.

Zur Durchsetzung der Tiefgaragen im Mischgebiet wird durch Nr. 6 der Planergänzungsbestimmungen festgelegt, daß die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Gleichzeitig sind hier die für die rund 25 WE erforderlichen Spielflächen anzulegen. Für Jugendliche und Erwachsene werden Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-101c angeboten.

Die erforderlichen Stellplätze für die Ortsvermittlungsstelle und die Anlagen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe werden auf den Baugrundstücken untergebracht.

f) III. Verfahren:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-101f umfaßt eine Teilfläche des im Bezirksamtsbeschuß vom 6. November 1967 - Vorlage Nr. 152/67 - erwähnten Sanierungsgebietes.

1. Zustimmung vom Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II, für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XIV-101f erfolgte mit Schreiben vom 10.9.1973 II b A 121-6142/XIV-101f.
2. Bezirksamtsbeschuß zur Einleitung des Verfahrens durch Bezirksamtsvorlage Nr. 241/73 vom 22.11.1973.
3. Planungssitzung: 9.5.1974
4. Zustimmung der BVV:
5. Veröffentlichung im Amtsblatt:
6. Öffentliche Auslegung:

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. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

Gesetz über die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) vom 27. Juli 1971 (BGBl. I S. 1125).

V. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

- a) Die durch das Bebauungsplanverfahren entstehenden Straßenbaukosten wurden vom Tiefbauamt überschläglich ermittelt. Die Fertigstellung der Hermannstraße (1977-1978) wird mit rund 23.000,-- DM veranschlagt, die der Werbellinstraße (1975-1977) mit ca. 410.000,-- DM und die der Falkstraße (1977) mit ca. 74.000,-- DM. Die Klammerangaben sind Baujahre nach der Investitionsplanung.

Die Deutsche Bundespost weist in ihrer Stellungnahme vom 28.3.1974 PIL 613540-1/197 darauf hin, daß zu gegebener Zeit Forderungen nach § 24 Abs.1 StBauFG geltend gemacht werden.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

Aufgestellt
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt

Weid

Amtsleiter

Berlin-Neukölln, den 9. 10. 1975

F. Ulrich

Bezirksstadtrat

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-101f vom 29. 9. 1975 nach § 2 Abs.6 BBauG in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Berlin-Neukölln, den 1975
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt

Amtsleiter