

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt

B e g r ü n d u n g
nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes
zum Bebauungsplan XIV-157 a

vom

für die Straße 586, den Drusenheimer Weg und die Straße 542 einschließlich der angrenzenden Grundstücke, für die Grundstücke Am Rötepfuhl 16/24, 17/35, Trimbacher Straße 11-13, 31-34 und Dessenheimer Weg 10 sowie für Teilflächen des Dessenheimer Weges, der Trimbacher Straße, der Straße Am Rötepfuhl, der Salmbacher Straße und der Marienfelder Chaussee im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow.

I. Veranlassung des Planes:

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Bauabsichten der Ggffah, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 116 Eigentumswohnungen in 3- und 4-geschossigen Wohnbauten zu errichten. Ferner sollen 5 Einfamiliendoppelhäuser und 5 Einfamilienreihen- häuser in 2 Geschossen errichtet werden. Die innerhalb des Plan- bereiches liegenden, nicht mehr erforderlichen, ff. Fluchtlinien sollen aufgehoben werden. Der Bebauungsplan soll die bauliche und sonstige Nutzung regeln.

Im Baunutzungsplan von Berlin vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S.742) und der Bauordnung von Berlin von 1958 ist das Gelände als all- gemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2, einer GFZ von 0,4, als Baulandreserve und als Nichtbauggebiet ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30.7.1965 (ABl. 1970 S.703) geändert durch den 4. Änderungs- und Ergänzungsplan vom 16.7.1973 (Amtsblatt 1974 S. 793) ist das Plangebiet als allgemeines Wohn- gebiet mit der GFZ von 0,4 und als Autobahn dargestellt.

II. Inhalt des Planes:

a) Bestand

Bis zum Beginn der Baumaßnahmen wird bzw. wurde das unbebaute Gelände landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke, für die im Bebauungsplanentwurf eine flächenmäßige Ausweisung festgelegt ist, sind überwiegend mit 1- und 2-geschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

b) Festsetzungen für das Bauland

In Übereinstimmung bzw. in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplanes ist für die Grundstücke Drusenheimer Weg 1/15 und 2/14, Marienfelder Chaussee 65 und 69, Salmbacher Straße 45/49 und 46 und 50, Trimbacher Straße 11-13 (Straße 583) Ecke Am Rötepfuhl 17 (Straße 543) eine flächenmäßige Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit 2 Geschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,4 in offener Bauweise durch Baugrenzen festgelegt worden. Die Baugrenzen für den südwestlich der Trimbacher Straße liegenden Siedlungsblock verlaufen in einem Abstand von 5,0 m und die im Drusenheimer Weg in einem Abstand von 2,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Den Anschluß an das vorerwähnte Siedlungsgebiet bilden die fünf Doppelhäuser auf dem Grundstück Drusenheimer Weg 16/34 und die fünf Reihenhäuser auf dem Grundstück Drusenheimer Weg 17/25. Daran schließen sich die drei- und viergeschossigen Wohnbauten Drusenheimer Weg 27/31 und Am Rötepfuhl 18/24 an. Der drei- und viergeschossige Wohnbautrakt Trimbacher Straße 32-34 und Am Rötepfuhl 21/25 bildet nach Osten hin den Abschluß. Für diesen Bereich sind im Bebauungsplanentwurf die Flächen der baulichen Anlagen durch Festlegung der Baugrenzen mit Angaben über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ausgewiesen. Die Überschreitung der GFZ von 0,4 wird als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan angesehen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind hier gegeben. Am 9.9.71 wurde im Koordinierungsausschuß des Senators für Bau- und Wohnungswesen dem Bauantrag zugestimmt. Die hierbei erreichte GFZ beträgt 0,6. Bauherr ist die "Gagfah".

Der noch immer fehlende Wohnraum und die Weisungen des Senats, geeignete Baulandflächen möglichst hoch auszunutzen, rechtfertigen diese Ausweisung. Städtebauliche Bedenken seitens des Bezirks bestehen nicht.

Die Stellplätze werden im Verhältnis 1:1 als ebenerdig angelegte Stellplätze nachgewiesen. Auch die Spielplätze werden im ausreichendem Maße angelegt - je Wohnung " 2,5 qm - .

Parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Errichtung einer versetzten viergeschossigen Wohnzeile (östlich des Drusenheimer Weges) und eines drei- und viergeschossigen Wohnblocks (westlich des Drusenheimer Weges) geplant.

Nach vorliegenden, mit dem Senator für Bau- und Wohnungswesen abgestimmten, Entwurfsunterlagen des Architekten A. Thonig werden hier etwa 86 Wohnungen entstehen. Die GFZ soll ca. 0,6 erreichen. Die Stellplätze werden im Verhältnis 1:1 in Garagen und ebenerdigen Anlagen erstellt.

c) Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch folgende Straßen erschlossen:

1. Marienfelder Chaussee als überörtliche Hauptverkehrsstraße wird entsprechend dem Flächennutzungsplan in einer Breite von 32,0 m freigelegt und in den kommenden Jahren ausgebaut.
2. Salmbacher Straße als Wohnstraße ist 1974 in einer Breite von 10,0 m ausgebaut worden.
3. Drusenheimer Weg als örtliche Hauptverkehrsstraße ist, entsprechend dem Flächennutzungsplan, 1974 in teilweise unterschiedlicher Breite zwischen 18,20 und 20,20 m bis südlich der Straße Am Rötepfuhl ausgebaut. Die Verbindung von der Salmbacher Straße zur Marienfelder Chaussee bilden zwei Grundstücke, die bereits von Berlin erworben wurden und in der Örtlichkeit freigelegt worden sind. Ausbau erfolgt nach Festsetzung des Bebauungsplanes.

Der Durchbruch ^{des} Drusenheimer Weges zwischen Salmbacher Straße und Marienfelder Chaussee wird notwendig, um das südlich der Marienfelder Chaussee liegende Gelände ausreichend zu erschließen. Die Planung besteht bereits seit etwa 10 Jahren. Der Drusenheimer Weg stellt die Nord-Süd-Verbindung her und muß den Verkehr der einmündenden Wohnstraßen aufnehmen.

Die Ansiedlung von Gewerbe im südlichen Teil und die Bebauung der noch freien Flächen mit Wohnbauten und der sich daraus ergebende Fahrzeugverkehr rechtfertigt den Durchbruch zur Marienfelder Chaussee mit Anschluß an den Quarzweg.

4. Die Straße Am Rötepfuhl ist 1973/74 als Wohnstraße in einer Breite von 10,0 m ausgebaut worden.
5. Trimbacher Straße als Wohnstraße soll ab 1977 in 10,0 m Breite ausgebaut werden.
6. Dessenheimer Weg als Wohnstraße soll ab 1977 im Planbereich in 10,0 m Breite ausgebaut werden.
7. Die östliche Geltungsbereichsgrenze wird von der voraussichtlichen Straßenbegrenzungslinie der BAB - Osttangente - gebildet.

Zur rechtlichen Sicherung des öffentlichen Straßenlandes sollen - wie im Plan dargestellt - die neuen Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden.

d) Sonstige Festsetzungen

Für die 5 Doppelhäuser und für die 5 Reihenhäuser werden auf dem Grundstück Drusenheimer Weg 16/34 Garagengebäude nachgewiesen und festgesetzt. Auf dem Grundstück Battenheimer Weg 37 wird ein Garagengebäude von 26,5 m x 6,0 m, auf dem Grundstück Am Rötepfuhl 27/35 ein Garagengebäude von 36,0 m x 5,5 m festgelegt.

III. Verfahren:

1. Zustimmung SenBauWohn, Abt. II am 15.8.1969
2. Bezirksamtsbeschuß zur Einleitung des Verfahrens am 25.9.1972
3. Planungssitzung am 22.2.1973
4. Zustimmung der BVV am
5. Veröffentlichung im Amtblatt am
6. Öffentliche Auslegung vom bis

IV. Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S.341/GVBl. S.667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S.873/GVBl. S.1052), 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 Bundesbaugesetz vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S.1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S.384).

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.

Für den Ausbau der Straßen innerhalb des Geltungsbereiches werden vom Tiefbauamt ca. 770.000,-- DM veranschlagt.

Trimbacher Straße ist 1976 in der Haushaltsstelle	73025,	= 300.000,-
die Straße 586 1974	" "	" 73279, = 290.000,-
und Dessenheimer Weg 1977	" "	" 73034, = 190.000,-
erfaßt worden.		

7 200.000

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

*Abt. P. mit Garbes
am 15.7.75 JH*

Aufgestellt:
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt

770.000
430.000
340.-

290.000,-

.....
Amtsleiter

Berlin-Neukölln, den 12.12. 1974

.....
Bezirksstadtrat

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-157 a vom.....
nach § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vombis einschließlich
..... öffentlich ausgelegt.

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt

Amtsleiter