

Stapla Ktz/el 6144/XIV-127

B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes  
zum Bebauungsplan XIV-127

vom 1. April 1970

für die Straße 23 und das Gelände zwischen dem künftigen Schnellstraßenring - Südring -, dem Neuköllner Schiffahrtskanal, dem Teltowkanal, der Buschkrugallee und der südlichen Grenze des Grundstücks Buschkrugallee 21/23 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

I. Veranlassung:

1. Lage:

Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen der Grenzallee, dem Neuköllner Schiffahrtskanal, dem Teltowkanal und der Buschkrugallee in Berlin-Neukölln, Ortsteil Britz.

2. Anlaß:

Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-127 war die Notwendigkeit, das bisher unzulänglich genutzte Gelände in der sehr verkehrsgünstigen Lage am Teltowkanal und Neuköllner Schiffahrtskanal, in unmittelbarer Nähe der U-Bahn und der dichtbesiedelten Ortsteile Neuköllns einer intensiven gewerblichen und industriellen Nutzung zuzuführen sowie einen Teil des Geländes südlich der Straße 4 als Mischgebiet auszuweisen.

3. Eigentumsverhältnisse:

siehe Eigentümerverzeichnis zum Bebauungsplan XIV-127

4. Vorhandene Bebauung und Nutzung:

Auf dem Gelände befinden sich zwischen Buschkrugallee und der Straße 23 private gewerblich genutzte Grundstücke. Die landeseigenen Grundstücke sind z.T. an gewerbliche Betriebe vermietet oder werden kleingärtnerisch genutzt.

Außerdem befinden sich auf dem Gelände ein Senatslager für beverratete Güter und eine Betriebsfläche der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) sowie ein Tanklager am Hafen Britz Ost.

5. Veränderungssperre nach § 14 BBauG:

nicht erlassen

6. Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BBauG:

nicht erfolgt.

**7. Bauanträge und Bodenverkehr:**

An der Buschkrugallee in unmittelbarer Nähe des vorhandenen U-Bahntunnelein- und ausganges ist die Errichtung eines 8-geschossigen Wohnhauses mit 32 Wohnungen für Betriebangehörige der BVG durch die Gemeinnützige Heimstätten-Baugesellschaft der BVG GmbH (GHG) beabsichtigt.

Durch Grenzregelung wird ein dem vorstehenden Zweck entsprechendes Grundstück gebildet, für das zugunsten der GHG ein Erbbaurecht bestellt werden soll.

**8. Umlegungen:**

nicht erfolgt

**9. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse:**

Lt. Schreiben SenBauWohn VII E 342-6759/4124/086 vom 10. 3. 1965 liegen folgende Untersuchungsergebnisse vor: siehe Anlage

**10. Wasserschutzzone:**

keine Ausweisung

**11. Natur-, Landschaft- und Denkmalschutz:**

keine Ausweisung

**12. Störbetriebe und -anlagen:**

nicht vorhanden

**13. Leitungen:**

Schmutzwasservorflutkanal in der Buschkrugallee vorhanden. Sonst befinden sich im Geltungsbereich keine öffentlichen Entwässerungs- bzw. Regenwasserkanäle.

Bei Ausbau der künftigen öffentlichen Straßen müssen sämtliche Versorgungs- und Entwässerungsleitungen neu verlegt werden. Für einzelne Grundstücke wird hierbei, wegen der starken Höhenunterschiede auf dem Gelände, der Einbau privater Hebeanlagen erforderlich werden.

**14. Straßen:**

Das Plangebiet ist durch folgende Straßen erschlossen:

Buschkrugallee = überörtliche Hauptverkehrsstraße, ausgebaut

Straße 23

Straße 562

Straße 4

Sieversufer

} Erschließungsstraßen, nicht ausgebaut

**15. Verkehrsmittel:**

U-Bahnhof Grenzallee

Autobus 67 Buschkrugallee - Grenzallee

Autobus 77 Grenzallee

**16. Öffentliche Parkplätze:**

nicht vorhanden

**17. Gemeinbedarfsflächen:**

keine Ausweisung

**18. Sonstiges:**

Der Bereich umfaßt ca. 21,5 ha

**Vorbereitende Bauleitplanung**

**19. Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. 7. 1965:**

Gewerbegebiet: GPZ = 1,6

Industriegebiet: BMZ = 9,0

**20. Baunutzungsplan:**

Nach der Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) gehört das Gelände zwischen Buschkrugallee und der Straße 23 zum gemischten Gebiet, Baustufe IV/3 und östliche der Straße 23 zum reinen Arbeitsgebiet, Baustufe 6.

**21. Hauptgrünflächenplan:**

keine Ausweisung

**II. Inhalt des Planes**

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung soll

das Gelände östlich der Straße 23 zwischen Neuköllner Schiffahrtskanal und nördlich Sieversufer als Industriegebiet mit einer BMZ von 9,0 und einer GRZ von 0,8, geschlossene Bauweise,

das Gelände südlich Sieversufer zwischen Neuköllner Schiffahrtskanal, Hafen Britz-Ost, Teltowkanal und Knotenlinie als Industriegebiet mit einer BMZ von 9,0 und einer GRZ von 0,8, offene Bauweise,

das Gelände nördlich der Straße 4 zwischen Buschkrugallee und westlich der Straße 23 als Gewerbegebiet mit einer GPZ von 1,6 und einer GRZ von 0,6, geschlossene Bauweise,

das Gelände südlich Straße 4 zwischen Straße 23, Teltowkanal und den Knotenlinien als Gewerbegebiet mit einer GPZ von 1,2 und einer GRZ von 0,6, offene Bauweise und

das Gelände südlich Straße 4 zwischen Buschkrugallee, Knotenlinie und Teltowkanal als Mischgebiet mit einer GPZ von 1,2, einer GRZ von 0,3 und 4 Vollgeschossen, offene Bauweise,

flächenmäßig festgesetzt werden.

Auf dem der BVG gehörenden Teilgrundstück Buschkrugallee 49/51 Ecke Straße 4 (als Mischgebiet ausgewiesen) wird ein 8-geschossiges Wohnhaus errichtet. In diesem sich bereits im Bau befindlichen Wohnhaus sind 32 Wohnungen für Betriebsangehörige der BVG vorgesehen. Auf diesem Grundstück befindet sich eine U-Bahntunnelein- und ausfahrt.

Die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien innerhalb des Geltungsbereiches werden, wie im Plan dargestellt, aufgehoben. Zur rechtlichen Sicherung der Erschließung werden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die Straße 23 soll in einer Breite von 18,0 m ausgebaut werden und bildet mit der ca. 140,0 m langen und 15,0 m breiten Stichstraße (Straße 562) - die in einer Wendeplatte mit einem Wenderadius von 12,0 m endet - im wesentlichen die Erschließung des Industriegebietes. Sie verläuft von der Grenzallee zunächst in südlicher Richtung, biegt dann nach Osten ab und endet ebenfalls in einer Wendeplatte. Von hier führt ein ca. 6,0 m breiter öffentlicher Fußweg über den Britzer Hafenstein zur geplanten Verlängerung der Nobelstraße im Industriegebiet östlich des Neuköllner Schiffahrtskanals.

Das Gewerbe- und Mischgebiet soll durch die Straße 4 erschlossen werden. Sie führt von der Buschkrugallee in östlicher Richtung zur Straße 23 und wird in einer Breite von 18,0 m festgesetzt.

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksflächen östlich der Straße 23 an die Industriebahn anzuschließen. Die Planung sieht vor, das vorhandene Industriebahngleis am Oberhafen unter der Grenzalleebrücke und dem geplanten Schnellstraßenring in südlicher Richtung parallel zum Neuköllner Schiffahrtskanal bis zum Britzer Hafenstein zu verlängern. Hierfür ist ein Geländestreifen von ca. 20,0 m Breite vorgesehen und als Vorschlag im Plan eingetragen.

Zu den bodenordnenden Maßnahmen gehört die Aufteilung der Grundstücksflächen. Da noch nicht bekannt ist, welche Industrie- oder Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen, sind entsprechende Vorschläge nicht möglich.

### III. Verfahren und Kosten

#### A. Verfahren:

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat mit Schreiben II B 112-6142/XIV-127 vom 22. 10. 1968 der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Das Bezirksamt hat mit Vorlage Nr. 244/69 am 24.11.1969 die Einleitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-127 beschlossen.

Der Ausschuss für Bebauungspläne der BVV Neukölln hat am 2. 12. 1969 dem Bezirksamtsbeschluss zugestimmt.

Die beteiligten Dienststellen und Verwaltungen des Ver- und Entsorgungnetzes haben zu dem Plan ihre Zustimmung bzw. Stellungnahme gegeben.

Planungssitzung am 12. 2. 1970 mit Abänderungen zugestimmt.

Zustimmung des Ausschusses für Bebauungspläne der BVV Neukölln zum Reinplan am 21. 4. 1970.

Zustimmung der BVV Neukölln am 22. 4. 1970 - Beschluß Nr.  
Drucksache

Öffentliche Bekanntmachung vom 3. 4. 1970

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XIV-127 vom 24. April  
bis einschließlich 25. Mai 1970.

**B. Kosten:**

Die noch auszuführenden Straßenbauarbeiten innerhalb des Geltungs-  
bereiches des ~~Bebauungsplans~~ Bebauungsplans XIV-127 sind nach Angaben  
des Tiefbauamtes Neukölln im Haushaltsabschnitt 4202, Haushaltsstel-  
le 72 877 erfaßt. Die überschläglich ermittelte und daher unver-  
bindliche Gesamtsumme beträgt

1.920.000,-- DM.

Davon entfallen im einzelnen auf

- a) Straße 23 zwischen Grenzallee und Sieversufer  
sowie Sieversufer zwischen Buschkrugallee und  
Wendeplatte

rd. 1.700.000,-- DM

- b) Straße 562 zwischen Straße 23 und Wendeplatte

rd. 220.000,-- DM

Der Berliner Kraft- und Licht (BEWAG) AG entstehen für Verlegungs-  
arbeiten der Kabeltrassen im Zusammenhang mit den Ausbauten der  
Straße 23 und des Sieversufers Regulierungskosten von

ca. 200.000,-- DM.

Die Kosten für die geplanten Bohrnearbeiten, die zu Lasten  
der Berliner Wasserwerke gehen, betragen

ca. 270.000,-- DM.

Der Deutschen Bundespost, Fernmeldeamt 3, entstehen für die  
Verlegung ihrer Fernmeldeanlagen voraussichtlich Kosten in  
Höhe von

ca. 60.000,-- DM.

Für die noch zu erwerbenden zukünftigen Straßenlandflächen der  
Grundstücke Berlin-Britz, Buschkrugallee 21/23 und 27/29, 31/37,  
43/45 (jeweils Hinterland) werden Berlin (Abteilung Finanzen -  
Grundstücksamt) an voraussichtlichen Kosten von

ca. 170.000 - 180.000,-- DM

entstehen.

Der Erschließungsaufwand für die Straßen 4, 23, 562 und Sieversufer  
ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Er-  
schließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

Weitere Kostengaben der beteiligten Dienststellen und Verwaltungen  
des Ver- und Entsorgungszweiges sind nicht erfolgt.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

**Aufgestellt:**  
**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
**Abteilung Bauwesen**  
**Stadtplanungsamt**

  
(K o x)  
.....  
Amtsleiter

Berlin, den 1. April 1970

  
(Doneyer)  
.....  
Bezirksstadtrat

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-127 vom 1. April 1970 gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 24. April 1970 bis einschl. 25. Mai 1970 öffentlich ausgelegen.

**Berlin-Neukölln, den 26.5.1970**  
**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
**Abteilung Bauwesen**  
**Stadtplanungsamt**

  
.....  
Amtsleiter