

Senator für Bau- und Wohnungswesen
1 Berlin 31 (Wilmersdorf), Württembergische Str. 6-10

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abteilung Bauwesen
- Stadtplanungsamt -

Geschäftszeichen.

Zim. Nr.

Tel. 87059; App.
(intern 95)
6983

Datum:

II BA 011-6142/XIV-157 d

3. Dezember 1976

Betr.: Bebauungsplan XIV-157 d für eine Teilfläche des Geländes zwischen Straße 570, Straße 540 und Warmensteinacher Straße sowie für die Straße 570 und für die Straße 540 zwischen der Warmensteinacher Straße und dem Grundstück Grundbuch von ~~xxxxx~~ Buckow Band 28 Blatt 700 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Vorg.: Mein Schreiben II b A 011-6142/XIV-157 d vom 3. 11. 1976

Anl.: 1 Drucksache Nr. 7/669

Der o. a. Bebauungsplan XIV-157 d vom 4. März 1976 mit Deckblatt vom 1. Oktober 1976 ist am 19. Oktober 1976 durch Rechtsverordnung des Senators für Bau- und Wohnungswesen festgesetzt worden. Die Verordnung ist am 16. November 1976 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin - S. 2576 - verkündet worden.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 41. Sitzung vom 25. November 1976 die ihm gemäß Art. 47 (1) der Verfassung von Berlin unterbreitete Vorlage - zur Kenntnisnahme - über die Festsetzung des genannten Bebauungsplanes - Drucksache Nr. 7/669 - zur Kenntnis genommen.

Ich bitte, die Einsprechenden vom Ergebnis der Prüfung der Bedenken und Anregungen zu unterrichten.

Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

Im Auftrag
Hagedorn

Beglaubigt
[Handwritten Signature]



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über **Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-157 d für eine Teilfläche des Geländes zwischen Straße 570, Straße 540 und Warmensteinacher Straße sowie für die Straße 570 und für die Straße 540 zwischen der Warmensteinacher Straße und dem Grundstück Grundbuch von Buckow Band 28 Blatt 700 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß der Senator für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-157 d für eine Teilfläche des Geländes zwischen Straße 570, Straße 540 und Warmensteinacher Straße sowie für die Straße 570 und für die Straße 540 zwischen der Warmensteinacher Straße und dem Grundstück Grundbuch von Buckow Band 28 Blatt 700 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Vom 19. Oktober 1976

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes 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 § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XIV-157 d vom 4. März 1976 mit Deckblatt vom 1. Oktober 1976 für eine Teilfläche des Geländes zwischen Straße 570, Straße 540 und Warmensteinacher Straße sowie für die Straße 570 und für die Straße 540 zwischen der Warmensteinacher Straße und dem Grundstück Grundbuch von Buckow Band 28 Blatt 700 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Orblichung an Grund mit der Bitte um Bericht über den Stand der Kaufverhandlungen ab. 17. 12 76 J.W.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte ursprünglich der Ansiedlung von Industriebetrieben vorbehalten bleiben. Dieses Ziel wurde unter Berücksichtigung von Bestrebungen einer Bürgerinitiative aufgegeben, zumal sich auch das Bezirksamt und die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln den Argumenten der Bürgerinitiative nicht verschließen konnten.

Von der daraufhin geänderten Planungskonzeption und der beabsichtigten Festsetzung des Geländes als Gewerbegebiet anstelle von Industriegebiet hat der Ausschuß für Bau- und Wohnungswesen des Abgeordnetenhauses von Berlin in einer informellen Vorberatung aus Anlaß eines im Rahmen dieser Nutzungsart liegenden Vorhabens der Firma RHW Rogalski & Holste KG in seiner 26. Sitzung am 3. März 1976 zustimmend Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Geländes; er regelt Art und Maß der baulichen Nutzung für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke und sichert ihre verkehrsmäßige Erschließung.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 6. Änderungsplan vom 12. Dezember 1974 (ABl. 1976 S. 587), ist das Gelände überwiegend als Industriegebiet mit der zulässigen Baumassenzahl 6,0 und zu einem geringen Teil als Gewerbegebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,2 dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) ist das Gelände als Baulandreserve und zum Teil als Nichtbaugelände ausgewiesen.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan das Gelände bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Gewerbegebiet mit drei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,7 und der Geschosflächenzahl 1,6 fest.

Die Umwandlung von Industriegebiet in Gewerbegebiet stellt eine Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Sie ist – wie bereits ausgeführt – auf eine Bürgerinitiative zurückzuführen, die für die im allgemeinen Wohngebiet nördlich und nordostwärts des im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietsgürtels gelegenen überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke von einem Industriegebiet unzumutbare Belästigungen befürchtete und daher anregte, diese Nutzungsart zugunsten einer Nutzung geringeren Störungsgrades aufzugeben.

Das Gelände innerhalb des Planbereiches ist der kleinere Teil eines sich nach dem Flächennutzungsplan nach Westen und Südwesten hin über die Trasse einer künftigen Schnellverkehrsstraße ausdehnenden Industriegebietes, das im Westen, Norden und Osten bereits von einem weiträumigen Gewerbegebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,2 umgeben ist; südlich der Straße 540 liegt eine Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen (Stadtreinigung). Das Maß der baulichen Nutzung entspricht nahezu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Durch die Einbeziehung der Baugrundstücke des Planbereiches in das angrenzende Gewerbegebiet werden die Grundzüge der Planung nicht verändert.

Für das Gewerbegebiet wurde durch Planergänzungsbestimmungen folgendes geregelt:

1. Im Gewerbegebiet sind Einzel-, Groß- und Zwischenhandelsbetriebe sowie Verbrauchermärkte nicht zulässig. (Der Ausschluß erfolgte im Rahmen der nach § 8 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –

für Gewerbegebiete zulässigen Gliederung mit dem Ziel, das Gelände dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten.)

2. Im Gewerbegebiet können gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.
3. Die für das Gelände zulässige Geschosfläche erhöht sich gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschosfläche, die der Geschosflächenzahl 2,0 entspricht.
4. Die Grundstücke im Gewerbegebiet sind hinter der Baugrenze in voller Tiefe überbaubar.

Zur Erschließung des Geländes sollen die Straße 540 (Gerlinger Straße) als örtliche Hauptverkehrsstraße in 20,0 m Breite und die Straße 570 als Anliegerstraße in 15,0 m Breite ausgebaut werden.

Soweit erforderlich wurden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Bebauungsplan am 24. März 1976 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 26. März 1976 bis einschließlich 28. April 1976 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden vorgebracht von Frau Wera Bensdorf, Eigentümerin des Grundstücks Grundbuch von Buckow Band 28 Blatt 700. Die Bedenken richten sich gegen die Inanspruchnahme von Teilflächen ihres Grundstücks für den Straßenausbau und für die Herrichtung einer außerhalb des Planbereiches auf ihrem Grundstück vorgesehene Grünfläche.

Da sich die vorgebrachten Bedenken auch auf die größere außerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstücksfläche beziehen, wurde der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes um die westlich der Straße 570 liegende Grundstücksteilfläche eingeschränkt; sie wird in den Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes XIV-157 h einbezogen werden. Hierdurch ist die Möglichkeit gegeben, bis zur Festsetzung dieses Bebauungsplanes zu klären, ob den Bedenken der Eigentümerin gegebenenfalls durch Flächenaustausch abgeholfen werden kann. Entsprechende Untersuchungen werden vom Bezirksamt Neukölln durchgeführt. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor.

Der Bebauungsplan wurde durch Deckblatt geändert. Die Bedenken und Anregungen sind damit gegenstandslos.

B. Rechtsgrundlage:

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).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Der Ausbau der Straße 570 als örtliche Hauptverkehrsstraße ist im Entwurf der Investitionsplanung 1976/80 mit Gesamtkosten in Höhe von 850 000 DM

ab 1980 unter Abschnitt 4202 - Neukölln - Haushaltsstelle 733 05, enthalten.

Der Ausbau der Straße 540 wird ab 1975 mit Gesamtkosten in Höhe von 2 200 000 DM unter Abschnitt 4202 - Neukölln - Haushaltsstelle 733 09, finanziert.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 9. November 1976

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen