

B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes zum Bebauungsplan XIV-19
vom 16. Juni 1970

für den Kreuzungsbereich der künftigen Umgehungsstraße Rudow mit der Groß-Ziethener Chaussee und für das angrenzende Gelände zwischen der Neuköllner Straße 378 und dem Eichenauer Weg und der Groß-Ziethener Chaussee 20 und 21 und dem Neudecker Weg 143 und 144 und für die Neuführung der Waßmannsdorfer Chaussee im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow.

I. Veranlassung:

1. Lage: Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise südwestlich der Neuköllner Straße sowie zwischen der Groß-Ziethener-Chaussee - Neudecker Weg und dem Eichenauer Weg im Ortsteil Rudow.

2. Anlaß: Im Rahmen der übergeordneten Verkehrsplanung soll die geplante Umgehungsstraße südwestlich der Neuköllner Straße zwischen Zwickauer Damm bzw. Stubenrauchstraße und Eichenauer Weg an der Waltersdorfer Chaussee durch festzusetzende Straßenbegrenzungslinien gesichert werden. Außerdem sollen die ff. Straßen- und Baufluchtlinien im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben werden.
Bedingt durch den Bau dieser Straße selbst ergibt sich eine Neuordnung des angrenzenden Gebietes. Der Bebauungsplan soll Art und Maß der baulichen Nutzung festsetzen.

3. Eigentumsverhältnisse:

Siehe Eigentümerverzeichnis vom 16. Juni 1970

4. Vorhandene Bebauung und Nutzung:

Die Grundstücke innerhalb des Planbereichs sind mit 1- bzw. 2-geschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Auf dem Grundstück Groß-Ziethener-Chaussee 5 - 9 c befindet sich eine 1- 3-geschossige Wohnbebauung.

5. Veränderungsperre nach § 14 BBauG:

Nicht erlassen.

6. Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BBauG:

Nicht erfolgt.

7. Bauanträge und Bodenverkehr:

Liegen nicht vor.

8. Umlegung: Nicht erfolgt.

9. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse:

Text siehe Schreiben SenBauWohn VII E 342-6759/3022/029 vom 26. Januar 1967.

10. Wasserschutzzone:

Nicht ausgewiesen.

11. Natur-, Landschaft- und Denkmalschutz:

Der unter Nr. 15 im Naturdenkmalbuch des Bezirks eingetragene Findling, 5 m nordöstlich der Straßengabelung Waltersdorfer Chaussee - Schönefelder Straße, ist zu bergen und im Be- nehmen mit dem Gartenbauant an einem anderen Ort wider aufzustellen.

12. Störbetriebe und -anlagen:

Nicht vorhanden.

13. Leitungen:

Die Verwaltungen des Ver- und Entsorgungsnetzes haben wie folgt Stellung genommen:

Berliner Wasserwerke:

- vorhandene Leitungen: Groß-Ziethener Chaussee
Neuköllner Straße
Waßmannsdorfer Chaussee tlw.
Straße 545
Schönefelder Straße
Waltersdorfer Chaussee
Eichenauer Weg
- geplante Leitungen: Umgehungsstraße Rudow
Groß-Ziethener Chaussee
Neudecker Weg
Schönefelder Straße tlw.

Berliner Entwässerungswerke:

- vorhandene E-Kanäle: Groß-Ziethener Chaussee tlw.
Neuköllner Straße
Waltersdorfer Chaussee
- vorhandene R-Kanäle: Groß-Ziethener Chaussee
Neuköllner Straße
Neudecker Weg
Schönefelder Straße
Waltersdorfer Chaussee
- vorhandenes Druckrohr: Groß-Ziethener Chaussee tlw.
Waßmannsdorfer Chaussee
Neuköllner Straße
Neudecker Weg
- geplanter S-Kanal: Groß-Ziethener Chaussee
Neudecker Weg
Umgehungsstraße Rudow
Straße 545
Schönefelder Straße
- geplanter R-Kanal: Straße 545
Groß-Ziethener Chaussee tlw.
Neudecker Weg
Umgehungsstraße
Waßmannsdorfer Chaussee tlw.

- 3 -

Berliner Gaswerke (Gasag):

vorhandene Anlagen: Groß-Ziethener Chaussee
 Waßmannsdorfer Chaussee
 Schönefelder Straße
 Waltersdorfer Chaussee
 Eichenauer Weg tlw.

geplante Umlegungen: Groß-Ziethener Chaussee

geplante Anlagen: Straße 545
 Groß-Ziethener Chaussee
 Von Waltersdorfer Chaussee
 über Umgehungsstraße in
 Schönefelder Straße

Berliner Kraft- und Licht (Bewag)-AG:

vorhandene Kabel: Neuköllner Straße
 Waßmannsdorfer Chaussee
 Schönefelder Straße
 Waltersdorfer Chaussee
 Umgehungsstraße
 Eichenauer Weg tlw.

geplante Kabel: Groß-Ziethener Chaussee
 Neudecker Weg
 Straße 545
 Schönefelder Straße tlw.
 Umgehungsstraße tlw.

Fernmeldeamt 3 Berlin:

vorhandene Leitungen:

Groß-Ziethener Chaussee
 Neudecker Weg
 Waltersdorfer Chaussee
 Schönefelder Straße
 Eichenauer Weg tlw.

geplante Leitungen: * Groß-Ziethener Chaussee
 Umgehungsstraße
 Straße 545
 Schönefelder Straße
 Neudecker Weg
 Neuköllner Straße

Berliner Feuerwehr:

vorhandene Kabel: Neuköllner Straße
 Waltersdorfer Chaussee tlw.

vorh. Zementkanal: Waltersdorfer Chaussee tlw.
 Eichenauer Weg

geplante Kabel: Waltersdorfer Chaussee tlw.
 Umgehungsstraße
 Verlängerung Eichenauer Weg

- 4 -

14. Straßen: Waltersdorfer Chaussee, Groß-Ziethener Chaussee und Neudecker Weg:

In unterschiedlicher Breite ausgebaut.

Schönefelder Straße:

Mit 15,0 m Breite ausgebaut.

Waßmannsdorfer Chaussee:

Mit ca. 15 m ausgebaut.

Eichenauer Weg:

Provisorisch ausgebaut.

15. Verkehrsmittel:

Autobus A 41 in der Neuköllner Straße - Waltersdorfer Chaussee

Autobus A 93 in der Waßmannsdorfer Chaussee - Groß-Ziethener Chaussee

Weiterhin wird das Plangebiet in naher Zukunft mit der U-Bahnlinie 7 zu erreichen sein.

16. Öffentliche Parkplätze:

An der Umgehungsstraße in Höhe Waltersdorfer Chaussee 3/5 vorgesehen.

17. Gemeinbedarfsflächen (Post):

An der Umgehungsstraße in Höhe der Waltersdorfer Chaussee 9/15 ausgewiesen.

18. Sonstiges: Der Bereich umfaßt ca. 9,6 ha.19. Vorbereitende Bauleitplanung:Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan vom 30.7.65 ist das Gelände als Wohngebiet, GFZ 0,4 und 0,6 dargestellt.

Weiterhin ist die geplante Umgehungsstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße eingetragen.

20. Baunutzungsplan:

Im Baunutzungsplan (ABl. 1961 S.742) ist das Plangebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 bis auf das Gelände nordwestlich der Groß-Ziethener Chaussee 6 c/18 mit der Baustufe II/3 und nordwestlich Groß-Ziethener Chaussee 2/6 b als gemischtes Gebiet mit der Baustufe II/3 ausgewiesen.

21. Haupterüfnflächenplan:

Keine Ausweisungen.

II. Inhalt des Planes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einen Teil der geplanten

Umgehungsstraße, die gleichzeitig ein Teil der Bundesstraße 179 ist und der Entlastung der Neuköllner Straße dienen soll, die durch den Ortskern Rudow führt.

Außerdem wird sie bis etwa Waltersdorfer Chaussee 25 von der geplanten U-Bahnlinie 7 unterfahren.

Für den Ausbau der geplanten Umgehungsstraße müssen Teilflächen, soweit sie noch nicht im Eigentum von Berlin sind, erworben werden.

Weiterhin sind folgende Gebäude zu erwerben und abzureißen:

<u>Groß-Ziethener-Chaussee:</u>	Nr. 2	1-geschossiges Wohnhaus
	Nr. 2 a	1-geschossiges Wohnhaus
	Nr. 6	2-geschossiges Wohnhaus mit Nebengebäuden
	Nr. 6 a	2-geschossiges Wohnhaus mit Nebengebäuden, Flurstück 98 (Umgehungsstraße)
		1-geschossiges Wohnhaus
		1-geschossiges Nebengebäude
	Nr. 6 b	1-geschossiges Wohnhaus mit Nebengebäude
		Nr. 6 c
	Nr. 8	4-geschossiges Wohnhaus
	Nr. 10	1-geschossiges Nebengebäude
Nr. 12	2-geschossiges Wohnhaus	
Vor " " "	Nr. 5/7	(Dreiecksfläche) 1-geschossiges Neben- und Ladengebäude
<u>Neudecker Weg:</u>	Nr. 147/151	1-geschossiges Wohnhaus und 1-geschossiges Neben- und Ladengebäude
	Nr. 152	1-geschossiges Nebengebäude
<u>Waltersdorfer Chaussee:</u>	Nr. 2/16	1-geschossiges Wohnhaus und 1-geschossiges Nebengebäude
	Nr. 3	1-geschossiges Nebengebäude
<u>Schönefelder Straße:</u>	Nr. 3	1-geschossiges Nebengebäude

Die nach dem Ausbau der Schönefelder Straße und Waßmannsdorfer Chaussee verbleibenden Grundstücksflächen (zur Zeit landeseigen) sollen den angrenzenden Grundstückseigentümern zum Kauf angeboten werden.

Mit dem Ausbau der Umgehungsstraße einschließlich der U-Bahntrasse ist im Herbst 1970 begonnen worden.

Die Umgehungsstraße soll im Rahmen der übergeordneten Verkehrsplanung eine Breite von etwa 38 m erhalten, wobei im Kreuzungsbereich mit der Groß-Ziethener-Chaussee eine Breite von 41 m, an der Einmündung in die Waltersdorfer Chaussee ab Eichenauer Weg eine Breite von 40 m ausgewiesen ist.

Für die südwestlich gelegene Seite der Umgehungsstraße zwischen der Groß-Ziethener-Chaussee und Schönefelder Straße ist ein Ausfahrtverbot vorgesehen, damit der fließende Verkehr nicht gestört werden soll. Die Ausfahrt erfolgt über den unter Geh-, Fahr- und Leitungsrecht stehenden Geländestreifen zur Straße 545.

Zu- und Abfahrtsverbote wurden ebenfalls für die an der Grenze der Umgehungsstraße liegenden Grundstücke Neuköllner Straße 382/388 eingetragen, da diese von der Neuköllner Straße zu erreichen sind. Das Grundstück Neuköllner Straße 392/394 Ecke Groß-Ziethener-Chaussee 2 erhält zur Groß-Ziethener-Chaussee ein Zu- und Ausfahrtsverbot. Für das daran anschließende Grundstück Groß-Ziethener-Chaussee 2a/4 Ecke Umgehungsstraße wurde bis zum parallel verlaufenden U-Bahneingang auch ein Zu- und Ausfahrtsverbot eingetragen. Die Zu- und Ausfahrt für dieses Grundstück liegt nordwestlich vom U-Bahneingang. Das hinter dem Grundstück Neuköllner Straße 390 liegende Grundstück erhält von der Umgehungsstraße aus die Zu- und Ausfahrt.

Die Groß-Ziethener-Chaussee ist in einer unterschiedlichen Breite ausgewiesen. Die Waßmannsdorfer Chaussee mit Einmündung in die Groß-Ziethener-Chaussee wird 15,0 m breit, ebenso die Schönfelder Straße, die aber an der Einmündung in die Umgehungsstraße aufgeweitet wird. Der Eichenauer Weg erhält eine Breite von 10,0 m. Der Neudecker Weg im Plangebiet eine unterschiedliche Breite. Siehe hierzu den Rechenplan vom Vermessungsamt und die Darstellung im Plan.

Der Bebauungsplan sieht flächenmäßige Ausweisungen als allgemeines Wohngebiet für 2-geschossige offene Bebauung, GFZ = 0,4 und GRZ = 0,4 sowie für die Grundstücke Groß-Ziethener-Chaussee 5/9 c 4-geschossige geschlossene Bebauung, GFZ = 1,0 und GRZ = 0,3 vor. Außerdem werden auf den Grundstücken Waltersdorfer Chaussee 3/9 die Grundflächen der baulichen Anlagen mit 2,3 und 4 Vollgeschossen ausgewiesen.

Für die Gemeinbedarfsmasse der Post ist als Maß der Nutzung GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6 bei offener Bauweise, allgemeines Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen und einem anschließenden ebenerdigen Stellplatz festzusetzen. Auf dem Grundstück Schönfelder Straße 1 Ecke Umgehungsstraße, die als Versorgungsfläche ausgewiesen ist, befindet sich ein Gasdruckreglergebäude. Für den aufzuhebenden Teil der Waßmannsdorfer Chaussee zwischen Nr. 7 und der Umgehungsstraße wird wegen der bereits vorhandenen Leitungen ein Leitungsrecht eingetragen. Für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 3 und 5 ist ein Geh- und Fahrrecht vorgesehen. Die innerhalb des Geländestreifens an der Umgehungsstraße angrenzende Fläche a-b-c-d-a kann ausnahmsweise ab 1. Obergeschoss überbaut werden. Die lichte Durchfahrthöhe darf 3,50 m nicht unterschreiten.

Eine Netzstation befindet sich auf dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 5. Der Bebauungsplan XIV-19 ist einer der 3 Teilpläne für die künftige Umgehungsstraße. Die beiden anderen Teilpläne sind XIV-18 und XIV-62.

Stellungnahmen:

Die beteiligten Dienststellen des Bezirksamtes haben keine Bedenken gegen den Bebauungsplan XIV-19 geltend gemacht.

III. Verfahren und Kosten:

A. Verfahren

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat mit Schreiben vom 11.11.1966 (II b-141-6142/XIV-18, XIV-19, XIV-62) gemäß § 3 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes zum Bundesbaugesetz der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt und um Herbeiführung des Bezirksamtsbeschlusses gebeten.

Der Ausschuss für Bebauungspläne des Bezirks hat am 6.12.1966 von der Aufstellung des Bebauungsplanes Kenntnis erhalten. Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung 49/66 am 19.12.1966 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde nach Vorprüfung durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegt. Er ist in der Sitzung am 9.6.1967 mit Änderungen Entscheidung erhalten.

B. Kosten

Die reinen Straßenbaukosten betragen für die Innerhalb der Geltungsbereichs des Entwurfs zum Bebauungsplan XIV-19 vorgesehenen öffentlichen Straßen ca. 3.300.000,- DM (lt. Angabe Tiefbauamt).

In dieser Summe sind keine Kosten für die Straßeneinrichtungsanlagen, Beleuchtungsanlagen, Grünanlagen sowie Grunderverbesserung, Entwässerungs- und Freilegungskosten enthalten.

Abschnitt 4202	Net. 72005	1.870.000,- DM
	Net. 72887	<u>1.470.000,- DM</u>
	Summe ca.	3.300.000,- DM

Für die Net. 72005 im Haushalt 1970 ist erstmalig eine Rate von 500.000,- DM vorgesehen.

Der Grundstücksamt - Abt. Finanzen - schätzt die voraussichtlichen Kosten, die für den Grundwerb entstehen, auf

ca. 300.000,- DM

Nach Schätzung des Gartenbauamtes werden für den Einbau eines Einfriedungs Mittel in Höhe von ca. 500,- DM erforderlich sein.

Die Berliner Wasserwerke ermittelten für die erforderlich werdenden Rohrnetzveränderungen bzw. Rohrverlegungen überschlägliche Kosten in Höhe von

245.000,- DM

Nach Angaben der Berliner Entwässerungswerke betragen die überschläglich ermittelten Kosten für den Einbau der geplanten Anlagen innerhalb des Planbereichs

- für das Schmutzwassernetz rd. 1.000.000,- DM
- für das Regenwassernetz rd. 3.000.000,- DM

Durch Leitungsänderungen, die ausschließlich aus Sicherheitsgründen im Zuge des Ausbaus der Straßen im Bereich der "Häufelner Linde" vorgenommen worden, hat die Stadt überschläglich folgende Kosten ermittelt

ca. 260.000,- DM

Die Feuerwehr hat für die Verlegung von eigenen Lebelanlagen die Kosten auf ca. 3.000,- DM geschätzt.

Die Kosten des Fernmeldeamtes 3 Berlin für die Verlegung der Fernmeldeanlagen betragen voraussichtlich

etwa 100.000,- DM

Nach Angaben der Berliner Kraft- und Licht (BKL) Aktiengesellschaft werden Veränderungen am Versorgungsnetz, Leitungsverlegungen und für den Einbau von Kabelnetzrohren erforderlich.

Die hierfür überschläglich errechneten Kosten betragen

ca. 70.000,- DM

- 8 -

Personalwirtschaftliche Auswirkungen keine.
 Dem Vermessungsamt entstehen an sächlichen Kosten für den
 Druck des Planes ca.

150,-- DM-

Aufgestellt

Bezirksamt Neukölln von Berlin
 Abt. Bauwesen
 Stadtplanungsamt

.....Kox.....
 Amtsleiter

Berlin-Neukölln, den 13.11 1970

.....Domeyer.....
 Bezirksstadtrat

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-19 vom 16. Juni 1970
 gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom ...4.1.71...
 bis einschließlich ...4.2.71... öffentlich ausgelegen.

Berlin-Neukölln, den 7.3. 1971

.....i.v. Hensch.....
 Amtsleiter