

B e s c h l u s s

Gemäß § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz zum Bebauungsplan XIV-73 vom
21. März 1963

für die Grundstücke Hasenheide 108-114 und Wismannstraße 31-42
im Bezirk Neukölln

I. Veranlassung des Planes:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, um die förmlich festgestellten Fluchtlinien aus dem Jahre 1888 der über das Brauereigrundstück verlaufenden, nicht ausgebauten Straßen 151 und 152 von 19,0 m Breite aufzuheben, da sie für die Geländerschließung nicht mehr erforderlich sind und teilweise bereits überbaut wurden.

II. Inhalt des Planes:

a) Die Grundstücke liegen an der Hasenheide und Wismannstraße - nahe Hermannplatz - im Bezirk Neukölln.

Das gesamte Gelände ist im Eigentum der Löwenbrauerei, Böhmisches Brauhaus Aktiengesellschaft und wird für Zwecke der Brauerei und als Saalbau - "Neue Welt" - mit Gartenlokal genutzt.

Die Beurteilung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse lautet gemäß Schreiben des SenBaWohn vom 6.9.56 -VII E 2 d - 6758/8 h n. V B 2 -6505/24:

"Zu 4) Gebiet XIV-73 (5 Sondierungsbohrungen auf dem Gelände und weitere in näherer Umgebung, s.T. Tiefbohrungen)

Das Gelände, auf dem die "Neue Welt" und die Böhmisches Brauerei stehen, liegt auf der Teltower Hochfläche. Nördlich der Hasenheide und der Karl-Marx-Str. beginnt bereits das Berliner Urstromtal mit den Talsanden. Die Hochfläche ist aus Sanden und Geschiebemergel aufgebaut. Im Norden des Geländes, das nach Süden zu stark ansteigt, wird der Geschiebemergel unter einer Aufschüttung von etwas über 3 m als oberste gewachsene Schicht angetroffen. Seine Mächtigkeit beträgt hier 2,3 m. Darunter folgen bis in große Tiefen Sande verschiedener Körnung. Nach Süden zu, in der Gegend der Brauereigebäude, ist die Geschiebemergelschicht 5 m mächtig und liegt unter 5,50 m Aufschüttung. Hart südlich der Grenze zur Karlagartenschule ist ein kleiner Kolk erbohrt worden. Unter 5 m Aufschüttung wurde in einer Bohrung in Torf nachgewiesen; darunter folgten wieder Sande von unbekannter Mächtigkeit. Das benachbarte Gelände zeigte über dem Geschiebelehm bzw. -mergel nur eine Aufschüttung bis zu 1 m Mächtigkeit.

Der höchste bisher gemessene Grundwasserstand liegt bei etwa 33 m über NN.

Mit Schichtenwasserbildung ist zu rechnen.

Leitungen:

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Hasenheide und Wismannstraße vorhanden.

- b) Der Wiederaufbau der durch Kriegseinwirkung zerstörten Baulichkeiten ist bereits 1956 erfolgt.

Im Baunutzungsplan ist das Gelände als "beschränktes Arbeitsgebiet" (Baustufe $V/3$) ausgewiesen. Das zulässige Maß der Nutzung ist $BME = 6,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Der Bebauungsplan weist dieses Gelände jetzt als "Gewerbegebiet" aus.

- c) Nach dem Generalstraßenplan wird das Gelände durch folgende Straßen erschlossen:

Hauptverkehrsstraße: Hasenheide
Wohnstraße: Wißmannstraße.

Die Straßen sind voll ausgebaut. Die Straßen 151 und 152, die zur Aufhebung kommen, sind weder freigelegt noch ausgebaut.

Das Gelände ist mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen:

U-Bahnhof "Hermannplatz"
Straßenbahnlinie 3.

- d) Das Brauereigrundstück grenzt im Westen an den Volkspark Hasenheide, der im Hauptgrünflächenplan ausgewiesen ist. Im Süden wird das Grundstück von der Karlagartenschule begrenzt. An der Grundstücksgrenze zum Volkspark Hasenheide ist ein 5,0 m breiter Streifen privater Freifläche vorgesehen.

- e) Die f.f. ^{Straßen}Fluchtlinie der Hasenheide, soweit sie nicht südlich der Geltungsbereichsgrenze liegt, wird in diesem Plan nicht angesprochen, da die geplante Umgestaltung der Hasenheide noch nicht abgeschlossen ist. Die Führung der Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze der Hasenheide südlich der Geltungsbereichsgrenze ist im Plan dargestellt. Die westliche Baugrenze des Grundstückes zum Volkspark Hasenheide hat einen Abstand von 5,0 m von der Grundstücksgrenze.

Die f.f. Straßenfluchtlinie der Wißmannstraße wird durch den Bebauungsplan nicht berührt, da sie unverändert bleibt. Die f.f. Baufuchtlinie wird als Baugrenze angehalten.

Die auf dem Brauereigrundstück liegenden f.f. Fluchtlinien der Straßen 151 und 152, die niemals benötigt wurden, sollen durch diesen Bebauungsplan zur Aufhebung gebracht werden, um das Grundbuch für Finanzierungen zu bereinigen und folgende Last der II. Abt. unter Nr. 5 des Grundbuches von Neuhölln, Bd. 147, Bl. 5252 zu löschen: "Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, bei Anlegung der projektierten Straße 152 des antlichen Bebauungsplanes der Stadt Rixdorf - ausgefertigt von Hertel und Jeschal von 1901 - das Straßenterrain sofort ohne Entschädigungsanspruch von allen Baulichkeiten, die darauf errichtet worden sind oder noch errichtet werden, freizulegen. Eingetragen am 2. Mai 1902. Umgeschrieben am 4.12.1939 (nur Parzelle Nr. 2591/122)."

Im Rahmen der Verkehrsplanung werden diese Straßen nicht mehr benötigt.

Der Umfang des Bebauungsplanes wurde möglichst eng begrenzt, um die Festsetzung nicht zu erschweren.

III. Kostenangaben:

Grunderwerb- und Baukosten entstehen durch diesen Bebauungsplan nur für die neuen Straßenlandflächen an der Südseite der Hasenheide, die die Brauerei an "Berlin" bei Ausbau der Hasenheide abzutreten hat, im Rahmen der Umgestaltung der Hasenheide, für die der Bezirk Kreuzberg (Bebauungsplan VI-39) federführend ist.

IV. Verfahren:

Der Senator BauWohn hat mit Schreiben vom 15.5.56 -II B 1b- gegen die Aufhebung der f.f. Straßen- und Baufluchtlinien der Straßen 151 und 152 durch ein Bebauungsplanverfahren keine Bedenken erhoben.

Der Ausschuß für Bebauungspläne des Bezirks hat am 25.4.61 seine Zustimmung erteilt.

Die Einleitung und Durchführung des Verfahrens hat das Bezirksamt am 25.10.61 beschlossen.

Die beteiligten Dienststellen des Bezirksamtes und die Verwaltungen des öffentlichen Ver- und Entsorgungsmetzes haben gegen den Plan keine Bedenken geäußert.

Auf der Planungssitzung beim Senator BauWohn am 30.11.61 wurden gegen den Plan keine Bedenken erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 29. Mai 1963 den Bebauungsplan XIV-73 unter Beschluß Nr. 26 - Drucksache 10 - zugestimmt.

Aufgestellt

Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bau- und Wohnungswesen
Amt für Stadtplanung

Dr. O b e r g
.....
Amtsleiter

Berlin-Neukölln, den 14. Juni 1963

Für den Leiter der Abteilung
Bau- und Wohnungswesen

V o t a v a
.....
Bezirksstadtrat

Beglaubigt:

Kowalowski

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-73
von 1. April 1963 gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbau-
gesetzes in der Zeit vom 2. Sept. 1963 bis 1. Okt.
1963 öffentlich ausgelegt.

Berlin-Neukölln, den 2. Oktober 1963
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
-Amt für Stadtplanung-

K r e u t e r

.....
Amtsleiter

Beglaubigt:
Kowalewski