

Vfg.

gef. 3.11.71  
ab: ~~45 x 12~~  
14 x 12

1. 3-fach, davon
2. Originale

### B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes zum  
Bebauungsplan XIV - 80 a  
vom 19.11.1971.

für eine Teilfläche des Geländes östlich der Buschkrugallee  
zwischen Teltowkanal und künftiger Straße 575 sowie für eine  
Teilfläche der künftigen Straße 575 im Bezirk Neukölln, Orts-  
teil Britz.

#### I. Veranlassung des Planes:

Nach der neuen bildungspolitischen Konzeption des Landes Berlin soll der auftretende Bedarf an zusätzlichen Unterrichtsräumen im Bereich der Mittelstufe durch die Errichtung von Bildungszentren gedeckt werden, mit deren Baubeginn 1972/73 zu rechnen ist.

Der Bebauungsplan XIV-80 a soll u.a. die Rechtsgrundlage für die Sicherung des zu einem geringen Teil noch im Privatbesitz befindlichen Geländes für die Gemeinbedarfsfläche schaffen.

Im zur Zeit geltenden Bebauungsplan (Baunutzungsplan von Berlin vom 28. 12. 1960 - ABl. 1961 S. 742 und der Bauordnung 1958 - BO 58) ist das Gelände als beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe III/3 und der GPZ 0,9 ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. 7. 1965 (ABl. 1970 S. 703), geändert durch den 1. Änderungsplan vom 25. 5. 1970 (ABl. 1971 S. 427), ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule -, als Grünfläche - Sportplatz und Parkanlage - und als Gewerbegebiet mit der GPZ von 1,2 dargestellt.

#### II. a) Inhalt des Planes:

Innerhalb des Geltungsbereiches wird das Gelände zur Zeit wie folgt genutzt:

Das Grundstück Delfter Ufer Ecke Buschkrugallee 53 ist mit einem Wohnhaus von 4 Geschossen und Buschkrugallee 55 mit einem 2-gesch. Wohnhaus und dazugehörigen Nebengebäuden bebaut. Auf der Restfläche befinden sich die Kolonien "Pappelheim" und "Delfter Ufer". Nach Angaben des Gartenbauamtes werden 179 Parzellen für den Standort in Anspruch genommen.

Das Grundstück Haarlemer Straße 31/45 ist mit Lagerhallen für Industriegüter bebaut.

Entlang des Teltowkanals ist ein Grünzug angelegt. Etwa 60 m der Straße Delfter Ufer sind als Zufahrt für das rückwärtige Grundstück als öffentliches Straßenland mit einer Kehre ausgebaut.

Der Schulentwicklungsplan für das Land Berlin enthält Voraussetzungen der Schülerzahlen, die ein starkes Ansteigen der Schüler im Bereich der Mittelstufe - Sekundarstufe I - für die Jahre 1974/75 aufzeigen. Danach müssen in Berlin ca. 28.000 Schüler mehr im Bereich der Mittelstufe versorgt werden, wobei die Integration der Jahrgangsstufen 7 - 10 der verschiedenen Oberschulsweige zu einer gemeinsamen Stufe ein vordringliches Ziel der Berliner Bildungspolitik ist.

Die Größe der Schulstandorte ist nach der voraussichtlichen Schülerzahl und dem zusätzlichen Flächenbedarf für Ganztagsbetrieb und Sportplätze zu ermitteln. Im Schulentwicklungsplan ist darauf hingewiesen worden, daß der Senat sich bei den künftigen Standortplanungen bemühen wird, die in der DIN 18031 "Hygiene im Schulbau" genannten Ausgangswerte zugrunde zu legen. Danach ist als Flächenfaktor 25 qm Grundstücksfläche pro Schüler anzustreben. Hinzu kommen 5 qm pro Schüler für Sportflächen, sofern nicht ein Sportplatz in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. geplant ist.

**b) Festsetzungen für das Bauland:**

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Bildungszentrum (Schulzentrum einschließlich Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke)" ist der Bau eines 10-zügigen Mittelstufenzentrums einschließlich der außerschulischen Einrichtungen wie Büchereizweigstelle (mit 20 000 Bänden), Volkshochschule und Jugendfreizeithaus sowie eines Oberstufenzentrums beabsichtigt. Ferner sollen Räume für schulpraktische Seminare und eine schulpsychologische Beratungsstelle untergebracht werden.

Für die Abteilung Gesundheitswesen soll eine Schulgesundheitsfürsorgestelle mit 9 Funktionsräumen und Nebenräumen geschaffen werden.

Für die Abteilung Jugend und Sport ist beabsichtigt, 1 Sporthalle mit Mehrzweckraum, 1 Sporthaus mit Umkleideräumen, Waschräumen u.s.m. zu errichten.

Das Gelände wird überwiegend als dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete Gemeinbedarfsfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschosflächenzahl von 1,2 und offener Bauweise flächenmäßig durch Baugrenzen festgesetzt.

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan von Berlin) soll der 14,0 - 22,0 m breite Streifen am Teltowkanal, der zum größten Teil schon als öffentlicher Grünzug im gesamten Geltungsbereich vorhanden ist, zur rechtlichen Sicherung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt werden. Die Parkanlage ist Teil eines Grünzuges, der entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes am Tempelhofer Weg beginnend entlang dem Teltowkanal bis zum Hafen Rudow-West an der Stubenrauchstraße verläuft.

Das im Plan als Gewerbegebiet ausgewiesene Grundstück Haarlemer Straße 31/45 wird flächenmäßig mit einer Baugrenze festgesetzt. Vorgeesehen sind hier als höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse 2 mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2 in offener Bauweise.

**c) Die Verkehrsflächen:**

Alle alten, nicht mehr benötigten Straßen- und Baufluchtlinien innerhalb des Geltungsbereiches werden aufgehoben.

Zur rechtlichen Sicherung des Straßenlandes werden die erforderlichen Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Der Planbereich wird durch folgende Straßen erschlossen:

Buschkrugallee	als überörtliche Hauptverkehrsstraße
Haarlemer Straße	als Wohnsammelstraße

Die Buschkrugallee ist im Planbereich mit ca. 27,0 m freigelegt und soll eine Breite von 38,0 m erhalten.

Ein Termin für die Verbreiterung liegt noch nicht vor. Die Grundstücke Buschkrugallee 53 und 57 befinden sich im Privateigentum und müssen von Berlin erworben werden.

Die künftige Straße 575 soll in einer Breite von 19,0 m ausgebaut werden.

Ausbaupläne und Termin liegen noch nicht vor.

### III. Verfahren:

1. SenBauWohn - II b A 12-6142-MStZ-XIV-80-stimmte mit Schreiben vom 22. 1. 1971 der Aufstellung des Bebauungsplanes zu.
2. Zustimmung des Bezirksamtes zur Einleitung des Verfahrens durch Beschluß Nr. 51/71 vom 8. 3. 1971.
3. Planungssitzung am 3. Juni 1971 (61. Sitzung Punkt 36)
4. Zustimmung der BVV .....<sup>26.1.72</sup>.....
5. Veröffentlichung im Amtsblatt .....<sup>ABl. 1972 S. 135/136</sup>.....
6. Öffentliche Auslegung vom .....<sup>7.2.72</sup>..... bis .....<sup>7.3.72</sup>.....

### IV. Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341/GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805/GVBl. S. 1078), 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. 10. 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. 7. 1969 (GVBl. S. 1034).

### V. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten für die Errichtung des Schulzentrums (ohne Sportanlagen) betragen ca. 40 Mill. DM.

Für die Fürsorgestelle betragen die Kosten ca. 400.000,-- DM.

Für die Sportanlagen (einschließlich Gebäude) werden ca. 4,0 Millionen DM veranschlagt.

Der Erschließungsaufwand für die im Plangebiet erfaßten Straßen ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

Für den Straßenausbau betragen die Kosten etwa 1 500.000 DM.  
Für die ca. 43.000 qm Kleingartenfläche ergibt sich zur Zahlung  
von Räumungentschädigungen ein Betrag von ca. 450.000,-- DM.  
Für die noch zu erwerbenden Grundstücke werden etwa 1,7 Mill. DM  
an Kosten entstehen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: " K e i n e "

A u f g e s t e l l t  
Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abteilung Bauwesen  
Stadtplanungsamt

*Trox*  
.....  
Amtsleiter

Berlin-Neukölln, den 1.12.71

*Dommy*  
.....  
Bezirksstadtrat

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-80 a vom 19.11.71  
nach § 2 Abs. 6 BBAuG in der Zeit vom 7.2.72 bis einschließlich  
7.3.72 öffentlich ausgelegt.

Berlin-Neukölln, den 16.3.72  
Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abt. Bauwesen  
Stadtplanungsamt

*Trox*  
.....  
Amtsleiter

2. z.d.A.

zu 1. E.U.

*Dr.*  
(D o m e y e r)

*Ph*  
5.11.71