

Begründung zum Bebauungsplan XIV-101 d

A. Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 zum Bebauungsplan XIV-101 d vom 17. September 1984 für die Grundstücke Rollbergstraße 41/61 und Werbellinstraße 40/68 sowie für einen Abschnitt der Rollbergstraße und Teilabschnitte der Falkstraße und Werbellinstraße in Berlin Neukölln.

I. VERANLASSUNG DES PLANES UND ERFORDERLICHKEIT

1. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs "Sanierungsgebiet Berlin-Neukölln, Rollbergstraße" ist das Gelände im Geltungsbereich für Wohnzwecke nicht geeignet und soll daher als Gewerbegebiet genutzt werden.

Die Kindl Brauerei strebt eine Zentralisation ihres Betriebes an und hat aus diesem Grunde ihre Zweigstelle in Schöneberg aufgelöst und dieses Gelände für Wohnbauvorhaben zur Verfügung gestellt.

Bei der Reorganisation des Betriebes, die durch die Grundstückserweiterung möglich ist, soll entlang der westlichen Grundstücksgrenze bis zur Werbellinstraße eine Flaschenabfüllhalle mit Lager- und Verlademöglichkeiten entstehen. Auf die Fläche im Osten des Planbereiches sollen langfristig nichtstörende Betriebsteile (Verwaltung und Sozialräume) verlagert werden, um eine Abschirmung gegenüber dem Wohngebiet zu erreichen. Zwischenzeitlich werden auf dieser Fläche PKW-Stellplätze angelegt. Eine Auffahrt dient dem Werksverkehr.

Der städtebaulichen Planung des Bezirkes kommt die Kindl-Brauerei entgegen, indem sie das Gelände für die Durchführung der Straße 601 zwischen Rollberg- und Neckarstraße einschließlich des Abbruchs des Wirtschaftsgebäudes auf dem Grundstück Neckarstraße 16-19 Berlin anbietet. Der aktuelle Anlaß der Planaufstellung ist die Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen (§ 19BBauG) und die Übertragung des Grundstückes aus dem Eigentum des Sanierungsträgers an die Kindl Brauerei (§ 25 (2) u. (3) StBauFG). Das in diesem Falle nach § 25 (6) StBauFG notwendige Gutachten über den Verkehrswert setzt voraus, daß das Maß und die Art der zukünftigen Nutzung eindeutig festgelegt wird.

2. Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange der Wirtschaft und des Verkehrs berücksichtigt.

3. Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Belange

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Kindl Brauerei ist durch die Vergrößerung ihres Grundstückes in der Lage, ohne wesentliche Beeinträchtigung der laufenden Produktion den Betrieb zu reorganisieren, die Arbeitsbedingungen zu verbessern und ihre Baumaßnahmen so zu planen, daß die weniger störenden Anlagen an der der Wohnbebauung gegenüberliegenden Grundstücksgrenze errichtet werden. Durch die geplante Verlagerung der Verwaltungs- und Sozialräume an die Ostseite des Grundstücks wird auch gegenüber den Wohnhäusern Rollbergstraße Nr. 37 u. 39 sowie gegenüber dem sozialtherapeutischen Altenzentrum (Haus des älteren Bürgers) eine Abschirmung zwischen Gewerbe- und Wohngebiet erreicht.

3.2 Belange der Wirtschaft

Die Zentralisation des Betriebes (Auflösung der Zweigstelle in Schöneberg) bringt für die Kindl Brauerei wirtschaftliche Vorteile. Den Belangen der Wirtschaft wird dadurch Rechnung getragen, daß die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Gewerbegebiet durch planungsrechtliche Absicherung dem Gewerbe zugeführt wird.

3.3 Belange des Verkehrs

Die Aufgabe der Rollbergstraße im Planbereich als Straßenverkehrsfläche ist ein Sanierungsziel. Der Durchgangsverkehr wird von der Werbellinstraße aufgefangen, die in ihrer gesamten Länge zwischen Hermannstraße und Karl-Marx-Straße als Hauptverkehrsstraße ausgebaut wird.

4. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Da es im Planbereich keine Betroffenen gibt, sind soziale Maßnahmen nicht zu ergreifen.

5. Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Die Straßenverkehrsflächen einschließlich des zu entwidmenden Abschnittes der Rollbergstraße sind im Eigentum von Berlin.

Das Grundstück Rollbergstraße 41/61 bzw. Werbellinstraße 40/68 ist im Eigentum des Sanierungsträgers "Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH".

Zur Zeit werden Kaufverhandlungen zwischen der Berliner Kindl Brauerei AG und der "Stadt und Land" bzw. dem Land Berlin über den Erwerb der für die Erweiterung der Brauerei benötigten Flächen geführt.

Derzeitige Nutzung:

Die Rollbergstraße sowie die sich im Geltungsbereich befindenden Teilabschnitte der Falk- und der Werbellinstraße sind Straßenverkehrsflächen. Das in Gewerbegebiet umzutestierende Grundstück ist abgeräumt.

6. Flächennutzungsplan

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 31. Änderungsplan vom 10. Oktober 1982 (ABl. v. 24.08.1984 S. 1130) ist das Gelände als Gewerbegebiet mit einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 2.4 und der südlich der Rollbergstraße liegende Bereich als Sanierungsgebiet gemäß § 5 StBauFG dargestellt. Die Werbellinstraße ist als "sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße" bezeichnet.

7. Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Baustufe V/3 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,5 aus. Die der Planung entgegenstehenden f.f. Straßen- und Baufluchtlinien werden aufgehoben.

II. VERFAHREN

1. Zustimmung zur Aufstellung

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Schreiben II b A 16-6142/XIV-101 d vom 23. April 1981 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. Oktober 1960 zugestimmt.

2. Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses

Der Beschluß des Bezirksamtes Neukölln von Berlin vom 16. Juni 1981 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 vom 17. Juli 1981 auf Seite 1358 bekanntgemacht.

3. Hinweis auf "vorgezogene" Bürgerbeteiligung

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979 im Einvernehmen mit dem Senator für Bau- und Wohnungswesen getroffen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 fand in der Zeit vom 27. Juni bis 27. Juli 1984 statt.

Das Ergebnis der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes), ist gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen am _____ erfolgt.

5. Zustimmung der BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes am _____ zugestimmt.

6. Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom _____ bis _____ ist am _____ im Amtsblatt für Berlin auf Seite _____ fristgerecht bekanntgemacht worden (§ 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 3 Abs. 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes).

III. INHALT DES PLANES

1. Gewerbegebiet

Das gesamte Gelände im Bebauungsplan -bis auf die Verkehrsflächen- wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Als Maß der Nutzung wird eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 2,4, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und maximal 5 Vollgeschosse in geschlossener Bauweise und flächenmäßiger Ausweisung festgesetzt.

Die Baugrenzen laufen entlang der Straßenbegrenzungslinien der Falk- und der Werbellinstraße. Das Baugrundstück ist in voller Tiefe überbaubar (Planergänzungsbestimmung Nr. 2).

Der Abschnitt der Rollbergstraße im Planbereich wird entwidmet und dem Gewerbegebiet zugeschlagen.

Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 15. September 1977 genannten Nutzung nicht Bestandteile des Bebauungsplanes, Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt. (Planergänzungsbestimmung Nr. 1).

Die Fassaden der Baukörper sind entlang der Werbellinstraße und Falkstraße durch Klinker aufzulockern und entlang der Werbellinstraße mit geeigneten schnellrankenden, dichtwachsenden Kletterpflanzen zu begrünen, um den Kontrast zwischen Wohnen und Gewerbe optisch zu mindern. (Planergänzungsbestimmung Nr. 4).

Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das benachbarte allgemeine Wohngebiet nicht in unzumutbarer Weise durch Lärm beeinträchtigen können. Die von ihnen ausgehenden Lärmimmissionen dürfen die angegebenen Immissionsgrenzwerte nicht überschreiten. (Planergänzungsbestimmungen Nr. 5).

2. Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Die z.T. sich im Planbereich befindende Falkstraße ist eine Wohnstraße und für den Anliegerverkehr in einer Breite von 19,0 m ausgebaut. Die Werbellinstraße, ebenfalls z.T. im Planbereich, ist eine örtliche Hauptverkehrsstraße und in 27,0 m ausgebaut. Die Eckabschrägung beider Straßen beträgt 5,0/5,0 m. Die Straßenverkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Planergänzungsbestimmung Nr. 3)

3. Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

(Planergänzungsbestimmung Nr. 6).

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes XIV-101 d entsprechen denen des Flächennutzungsplanes von Berlin (siehe auch Abschnitt A. I. 7.).

Sofern aus dem Bebauungsplan geringfügige Abweichungen hervorgehen, handelt es sich um Detailabstimmungen auf die gegebenen Verhältnisse, für die der Maßstab des Flächennutzungsplanes und seine Änderungspläne keinen Raum bietet. Entstandene Abweichungen werden zu gegebener Zeit innerhalb der vorstehenden Darlegungen zu den entsprechenden Ausweisungen des Bebauungsplanes in jedem Einzelfall erwähnt und begründet. Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

B. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977, S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. 177 S. 2083); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Mittel können erst nach der Planungssitzung angegeben werden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

Aufgestellt:

Berlin, den 02.10.1984
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bauwesen

Herz
Bezirksstadtrat

Arendt
Leiter des Stadtplanungsamtes

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-101 d vom
nach § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom bis
einschließlich öffentlich ausgelegen.

Berlin, den 1984
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abteilung Bauwesen
Stadtplanungsamt

Arendt
Amtsleiter