

BA-Neukölln von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt
Stapl b 3-6144/XIV-157 h/I-08

6.07.1989
3597

N a c h t r a g vom 6.7.1989
zur Begründung zum Bebauungsplan XIV - 157 h
vom 8. Juni 1978 mit Deckblatt vom 6.7.1989

Im Bebauungsplan XIV-157 h (Begründung zum Bebauungsplan XIV-157 h Seite 4, Abschnitt II e) wird folgende Festsetzung getroffen:

Durch Planergänzungsbestimmung (PEB Nr. 10) wird geregelt, daß im Gewerbegebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das benachbarte allgemeine Wohngebiet nicht in unzumutbarer Weise durch Lärm beeinträchtigen können.

Die von ihnen ausgehende Lärmemissionen dürfen, gemessen an den Linien A-B, B-C, C-D und D-E-F, die Immissionswerte von

55 dB (A) zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr und

40 dB (A) zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr

nicht überschreiten.

Die für diese Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs erforderliche eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom 27.04 - 18.5.1989 durchgeführt.

Bedenken zur Ergänzung wurden nicht vorgebracht.



A r e n d t

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt

Stapel B 11/0044/XIV-157 h / I-06

V.

1. 3/4 h. davon 2 angestellte

B e g r ü n d u n g
nach § 9 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes
zum Bebauungsplan XIV-157 h
vom.....*8. Juni*.....1978

für Teilflächen des Geländes nördlich der Straße 540, beiderseits der Straße 570 und des Lindholzweges, südlich der Grundstücke Michel-Klinitz-Weg 20/30 und Lindholzweg 38 und 39 sowie für Teilflächen der Straße 540 (verlängerte Gerlinger Straße) und Straße 570 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow.

I. Veranlassung des Planes

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht, zwischen dem nördlichen Wohngebiet und dem südlich davon gelegenen Gewerbegebiet zur Abschirmung von Gewerbebetrieben eine Grünverbindung zu schaffen bzw. den im 6. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug festzusetzen.

Hinsichtlich der Regierungserklärung bzw. Pkt. 10a des Senatsbeschlusses 1336 vom 11.01.1977 sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbe- und Industrieflächen Berlins in ihrem derzeitigen Umfang zu erhalten.

Der Bebauungsplan XIV-157h soll dringend benötigte Gewerbeflächen rechtsverbindlich sichern und gleichzeitig Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterungsmöglichkeiten für die in Berlin ansässigen Betriebe schaffen. Dies gilt zur Verbesserung der Berliner Wirtschaftsstruktur und Stärkung der Berliner Wirtschaftskraft.

Weiterhin soll der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen schaffen und die bauliche und sonstige Nutzung regeln. Durch Einbeziehen von Straßenzügen soll außerdem die Erschließung gesichert werden. Von einem Eigentümer sind gegen die Grünverbindung, die Straße 540 (Gerlinger Straße) und die Straße 570 Bedenken vorgebracht worden.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742) ist der südliche Teil des Geländes als Baulandreserve und der nördliche Teil als Allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965, zuletzt geändert durch den 6. Änderungsplan vom 12.12.1974 (ABl. 1976 S. 587), ist das Gelände nördlich der Grünverbindung als Allgemeines Wohngebiet mit der Geschoßflächenzahl von 0,4, südlich der Grünverbindung überwiegend als Gewerbegebiet mit der Geschoßflächenzahl von 1,2, als Industriegebiet mit einer Baumassenzahl von 6,0, als Grünfläche (Parkanlage) und als örtliche Hauptverkehrsstraße (Die Straße 540 ist lt. Schreiben SenBauWohn IIbA12/Ch XIV-157h vom 12. Mai 1976 künftig als Sammelstraße vorgesehen) dargestellt.

II. Inhalt des Planes

a) Bestand:

Das Gelände nördlich der vorgesehenen Grünverbindung ist mit eingeschossigen Einfamilienhäusern, Garagen, Schuppen, Schwimmbecken und sonstigen Nebenanlagen bebaut. Südlich davon ist das Gelände unbebaut und wird z.Z. landwirtschaftlich genutzt.

b) Festsetzungen für das Bauland:

Übereinstimmend mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen die Nutzungsarten Allgemeines Wohngebiet und Grünfläche-Parkanlage ausweisen.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die bauliche Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4, bei 2-geschossiger offener Bauweise in flächenmäßiger Ausweisung durch Baugrenzen - 5,0 m parallel zu den Straßenbegrenzungslinien des Lindholzweges und der Stichstraßen beiderseits der Wendekehre - und 20,0 m zulässiger Bebauungstiefe festgelegt.

Die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet müssen mindestens 600 m² groß sein, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und einer Zersiedlung entgegenzuwirken. Daher wird auch die Grundflächenzahl niedrig festgelegt.

Die bauliche Nutzung für das Gewerbegebiet (GE) nordöstlich der Straße 570 wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,2, bei 2-geschossiger offener Bauweise in flächenmäßiger Ausweisung durch Baugrenzen -5,0 m parallel zur Parkanlage und den Straßenbegrenzungslinien der Straße 540 (verlängerte Gerlinger Straße) und der Straße 570 - festgelegt.

Abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Industriegebiet) soll die Teilfläche südwestlich der Straße 570 bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Die bauliche Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,6, bei 3-geschossiger offener Bauweise in flächenmäßiger Ausweisung durch Baugrenzen - 5,0 m parallel zu den Straßenbegrenzungslinien der Straße 540 und 570 - festgelegt.

Die Planergänzungsbestimmung Nr. 1 regelt, daß die im Gewerbegebiet möglichen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Ausnahme der betriebseigenen Anlagen nicht zugelassen werden sollen. Bedingt durch die Randlage dieses Gewerbegebietes und die gute verkehrsmäßige Erschließung erscheint es städtebaulich gerechtfertigt, daß durch diese Planergänzungsbestimmung die Flächen nur gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden. Solche Anlagen, die wie die o.g. nicht gewerblicher Art sind, können im angrenzenden Wohngebiet günstiger eingegliedert und damit den Benutzern vorteilhafter zugänglich gemacht werden.

Ausnahmen des Nutzungsmaßes im Gewerbegebiet werden durch Planergänzungsbestimmungen (Nr. 2 bis 4) geregelt. Diese Festsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Bedenken von Anliegern und Aktivitäten einer Bürgerinitiative aus den umliegenden Wohngebieten gegen Bauabsichten innerhalb des Planbereiches des am 19.10.1976 festgesetzten Bebauungsplanes XIV-157 d haben uns im Einvernehmen mit dem Senator für Bau- und Wohnungswesen veranlaßt, die Nutzungsart für die Teilfläche nördlich der Straße 540 (verlängerte Gerlinger Straße) und südwestlich der Straße 570 bis zur westlichen Planbereichsgrenze von Industrie- in Gewerbegebiet zu ändern. Dadurch wird ein niedrigerer Störungsgrad für die nahe liegenden Wohngebiete erreicht.

Die hierdurch erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist im 9. Änderungsplan bzw. im Rahmen des Aktualisierungsverfahrens vorgesehen.

c) Verkehrsflächen:

Zur rechtlichen Sicherung des öffentlichen Straßenlandes werden die erforderlichen Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Der Planbereich wird durch folgende Straßen erschlossen:

Lindholzweg/Wohnstraße

Seine Ausbaubreite wird 10,0 m (6,0 m Fahrbahn/2,0 m breite Gehwege) betragen und in einer Wendekehre innerhalb der Parkanlage mit einem Fahrbahnradius von 9,0 m enden. Der Ausbaubeginn ist lt. Haushaltsplan für 1978 vorgesehen.

Stichstraßen/westlich und östlich der Wendekehre Lindholzweg

Ab Wendekehre Lindholzweg wird der Ausbau öffentlich-rechtlich gesicherter Straßenverkehrsflächen zur Erschließung der selbständig bebauten Grundstücke Nr. 57a,b,c) und Nr. (23), auf der Fläche des ehemaligen Weges (genannt Str. 44), erforderlich. Die westliche Stichstraße (ca. 75,0 m Länge) wird in einer Breite von 8,0 m (Fahrbahn 5,5 m/Gehweg 2,0 m/Schrammbord 0,5 m zur Parkanlage) und östliche Stichstraße (ca. 29,0 m Länge) in einer Gesamtbreite von 6,0 m (Fahrbahn 3,5 m/Gehweg 2,0 m/Schrammbord 0,5 m zur Parkanlage) ausgebaut.

Straße 540 (verlängerte Gerlinger Straße)/Sammelstraße

Sie wird in einer Gesamtbreite von 20,0 m (12,0 m Fahrbahn/4,0 m breite Gehwege) ausgebaut. Der Ausbau ist im Gange und endet nach der Investitionsplanung im Jahre 1981.

Straße 570/Anliegerstraße

Sie wird nach Fertigstellung eine Breite von 15,0 m (9,0 m Fahrbahn/3,0 m breite Gehwege) aufweisen. Der Ausbau ist ab 1980 vorgesehen.

d) Grünflächen:

In der letzten Zeit ist von Bürgern aus den Neubaugebieten am Buckower Damm beim Bezirksamt wiederholt mündlich und schriftlich die Bitte geäußert worden, als Schutzzone vor dem geplanten Gewerbegebiet Parkanlagen vorzusehen. Die aus erschließungsrechtlichen Gründen anzulegenden Stichstraßen - beiderseits der Wendekehre Lindholzweg - verringern zwar teilweise die geplante Grünzugbreite (Parkanlage) geringfügig, stehen einer wirksamen Abschirmung - Allgemeines Wohngebiet/Gewerbegebiet - jedoch keinesfalls entgegen.

e) Sonstige Festsetzungen:

Für Rohrleitungen der zuständigen Unternehmensträger (Berliner Wasser- und Entwässerungswerke) wird ein Leitungsrecht innerhalb des geplanten Grünzuges (Parkanlage) planungsrechtlich (Pkt. 7 der Planergänzungsbestimmungen) gesichert.

III. Verfahren:

1. Die Zustimmung zur Planaufstellung wurde vom Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II mit Schreiben IIbA12/Ch XIV-157h am 12.05.76 gegeben.
2. Bezirksamtsbeschuß zur Einleitung des Verfahrens am 21.06.1976 - Vorlage Nr. 103/76 -
3. Planungssitzung am 15.09.1976
4. Bezirksamtsbeschuß zur Änderung des Geltungsbereiches - Einbeziehung der Teilfläche südwestlich der Straße 570 und nördlich der Straße 540 (verlängerte Gerlinger Straße) sowie Teilflächen der Straße 570 und 540 - am 7.03.1977 - Vorlage Nr. 43/77 -.
5. Zustimmung der BVV am.....
6. Veröffentlichung im Amtsblatt am.....
7. Öffentliche Auslegung vom.....bis.....

IV. Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977, S. 116) geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281/GVBl. S. 2780), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. 1977 S. 2083).

V. Haushaltsmäßige Auswirkungen

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich liegenden Straßen, Straßenteilflächen und für die Parkanlage ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragspflichtig.

Für den Ausbau der Straßen innerhalb des Geltungsbereiches werden überschlägig 965.000,-- DM veranschlagt.

Der Ausbau der Teilfläche der Straße 540 (verlängerte Gerlinger Straße) ist mit ca. 560.000,-- DM veranschlagt worden. Sie ist Bestandteil der Baumaßnahme von Warmensteinacher Straße bis Buckower Damm die unter der Haushaltsstelle 4202/73 309 erfaßt ist und zwar für

1977 mit 530.000,-- DM
1979 mit 500.000,-- DM
1980 mit 800.000,-- DM
1981 mit 370.000,-- DM

Der Teilflächenausbau der Straße 570 ist mit ca. 200.000,-- DM veranschlagt, Bestandteil der Baumaßnahme von Warmensteinacher Straße bis Straße 540 (verlängerte Gerlinger Straße) und ist erfaßt unter der Haushaltsstelle 4202/73305 für 1980 mit 850.000,-- DM.

Der Teilausbau des Lindholzweges bis Wendeplatte ist mit ca. 110.000,-- DM veranschlagt. Er ist Bestandteil der Baumaßnahme von Michel-Klinitz Weg bis Wendekehre und unter der Haushaltsstelle 4202/73030 erfaßt und zwar für

1978 mit 220.000,-- DM.

Die entstehenden Straßenbaukosten für die Stichstraßen (östlich und westlich der Wendekehre Lindholzweg sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt und überschlägig mit ca. 95.000,-- DM veranschlagt. Der Ausbautermin ist noch nicht voraussehbar..

Die entstehenden Gartenbaukosten betragen überschläglich 124.000,-- DM. Sie sind haushaltsmäßig erfaßt unter der Haushaltsstelle 4204/70133 mit einem Ansatz für

1982 mit 124.000,-- DM.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

Aufgestellt
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bauwesen, Stadtplanungsamt

Arendt

Berlin-Neukölln, den *8.6.78*

Froehlich
Froehlich

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIB-157 h vom
nach § 2 Abs, 6 BBauG in der Zeit vom bis einschl.
..... öffentlich ausgelegen.

Berlin-Neukölln, den

Arendt

Z. Z. d. 1. XIV-157h/I-CG

*h. 8.6.
h. 8.6.78
h. 8.6.78*