



## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-162  
für die Grundstücke Ostburger Weg 19/41 im Bezirk Neukölln,  
Ortsteil Rudow

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß der Senator für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

**Verordnung**  
**über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-162**  
**für die Grundstücke Ostburger Weg 19/41**  
**im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow**

Vom 1. Juni 1976

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XIV-162 vom 12. Mai 1975 für die Grundstücke Ostburger Weg 19/41 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

## A. Begründung:

## I. Veranlassung des Planes

Der östliche Teil des Geländes ist von der Deutschen Investierungs AG bebaut worden. Das westlich angrenzende Gelände soll in absehbarer Zeit ebenfalls bebaut werden.

Der Bebauungsplan sichert den neuen städtebaulichen Zustand und regelt darüber hinaus auch Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung für das noch zu bebauende Gelände, das - ebenso wie der östliche Geländeteil - in der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 5. Änderungsplan vom 28. November 1973 (ABl. 1975 S. 89) - als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 0,4 dargestellt ist.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände als Nichtbau- gebiet aus.

## II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan trifft für das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches folgende Festsetzungen:

1. Das Gelände wurde dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.
2. Für die im östlichen Teil des Geländes vorhandenen 3-, 4- und 6geschossigen Wohngebäude, das hier geplante 1geschossige Ladengebäude und ein 1geschossiges Gerätehaus wurden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Baukörperausweisung) und zusätzlich die Geschosflächenzahl 0,6 festgesetzt.

Für den westlichen Teil des Geländes wurden bei flächenmäßiger Ausweisung drei zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosflächenzahl 0,6 festgesetzt; es gilt die offene Bauweise.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß im allgemeinen Wohngebiet im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

Die Anhebung des Nutzungsmaßes erfolgte auf Grund eines städtebaulichen Gutachtens für den in Rede stehenden Bereich. Da sich die Anhebung nur auf eine verhältnismäßig kleine Teilfläche eines ausgedehnten allgemeinen Wohngebietes mit der Geschosflächenzahl 0,4 bezieht und da diese Teilfläche unmittelbar an ein Gebiet der Geschosflächenzahl 0,6 anschließt, stellt die Erhöhung des Nutzungsmaßes eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan dar. Die Grundzüge der Planung werden durch sie nicht berührt. Auf die wenigen benachbarten, dem allgemeinen Wohngebiet der Geschosflächenzahl 0,4 zugehörigen Grundstücke am Ostburger Weg zwischen Selgenauer Weg und Schirpitzer Weg wurde durch Begrenzung der Vollgeschoszahl (überwiegend 3 Vollgeschosse) und durch das Einhalten ausreichend großer Abstandflächen gebührend Rücksicht genommen.

Das von der Nutzungsmaßanhebung betroffene Gelände wird im übrigen nach dem Flächennutzungsplan im Südwesten von einer Grünfläche (Friedhof), im Südosten von einer Fläche für die Landwirtschaft und im Nordosten von einem Schulstandort und einer Grünfläche (Sportplatz) umschlossen. Diese Nutzungen stehen der Nutzungsmaßanhebung im Bebauungsplan nicht entgegen.

3. Zur inneren Erschließung des Geländes wurde eine private Verkehrsfläche - Straße 574 - festgesetzt. Ihre Überbauung muß gemäß Planergänzungsbestimmung in ihrer Höhenlage (Unterkante der baulichen Anlage) einen Abstand von mindestens 4,50 m von der Höhe der Straßenoberkante einhalten.
4. Zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen wurden Flächen für eingeschossige Garagen festgesetzt; diese Festsetzung schließt bei Bedarf weitere benötigte Stellplätze und Garagen nicht aus, die auf diesen Flächen nicht untergebracht werden können.

5. Durch Planergänzungsbestimmungen wurde darüber hinaus folgendes geregelt:
  - a) Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 sowie 4 bis 6 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ihr Ausschluß findet seine Begründung darin, daß derartige Nutzungen mit dem erwünschten Charakter des Gebietes nicht vereinbar wären.
  - b) Eine Erhöhung der für die Grundstücke Ostburger Weg 19/41 zulässigen Geschosfläche um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, kann zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl 0,7 nicht überschritten wird.

6. Die äußere Erschließung des Geländes erfolgt durch den 15,0 m breiten Ostburger Weg, der - soweit er im Bebauungsplanbereich liegt - als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde.

Die im Bebauungsplan dargestellten Gehwege der privaten Verkehrsfläche (Straße 574) sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Für das bisher fluchtlinienmäßig nicht erfaßte Gelände wurden im übrigen der Planung entsprechend eine Straßenbegrenzungslinie und Baugrenzen festgesetzt.

## III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegen. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Bebauungsplan am 4. Juni 1975 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 1. September 1975 bis einschließlich 1. Oktober 1975 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

## B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230) 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. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

## C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Der Erschließungsaufwand für den vom Geltungsbereich erfaßten Straßenteil des Ostburger Weges ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig. Die Straßenbaukosten für den Ausbau des Ostburger Weges werden etwa 270 000 DM betragen; diese Kosten sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt und werden zu gegebener Zeit in den Fachhaushalt eingestellt.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:  
Keine.

Berlin, den 18. Juni 1976

## Der Senat von Berlin

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

R i s t o c k  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen