

- 1) 3-fach, davon  
2 Originale

Vfg.

gef.: 3.12.1971/Na  
ab:

### B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes  
zum Bebauungsplan XIV-172  
vom 30. November 1971

für das Gelände zwischen Lipschitzallee, Rudower Straße, Neuköllner Straße, Efeuweg und künftiger Straße 571, mit Ausnahme der Grundstücke Neuköllner Straße 202/204, für die Grundstücke Neuköllner Straße 208/210, Hopfenweg 1-2 und Efeuweg 1-23 sowie für eine Teilfläche der künftigen Straße 571 im Bezirk Neukölln, Ortsteile Buckow und Rudow.

#### 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 10-zügigen Bildungszentren gedeckt werden, mit deren Baubeginn 1972 zu rechnen ist.

Der Bebauungsplan soll u.a. die Rechtsgrundlage für die Sicherung des z.T. noch im Eigentum der Kirche befindlichen Geländes schaffen.

Ein Teil des bereits festgesetzten Bebauungsplanes XIV-25, Rudower Straße 198/200, kommt durch diesen Bebauungsplan zur Aufhebung.

Im z.Z. geltenden Bebauungsplan (Baunutzungsplan von Berlin vom 28.12.1960 (Abl. S. 742) und Bauordnung 1958 (Bo 58)) ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2, GFZ 0,4 offene Bauweise und als beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe II/3, GFZ 0,6 offene Bauweise ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (Abl. 1970 S. 703), geändert durch den 1. Änderungsplan vom 25. Mai 1970 (Abl. 1971 S. 427) ist das Plangebiet teilweise als allgemeines Wohngebiet mit der GFZ von 0,4 als Gewerbegebiet mit der GFZ 0,6, als Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf - Betriebshof der Stadtreinigung und Kirche - und als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches wird das Gelände z.Z. wie folgt genutzt:

An der Rudower Straße und beiderseits des Efeuweges ist eine Wohnbebauung mit ein- und zweigeschossigen Häusern, mit Nebengebäuden und dazugehörigen Hausgärten vorhanden. Das Grundstück Lipschitzallee Ecke Rudower Straße ist von der ev. Kirchengemeinde Buckow mit einer Kirche, Gemeindehaus und einer Kindertagesstätte bebaut.

Die Restfläche liegt s.Z. frei und wird landwirtschaftlich genutzt, Die alten f.f. Straßen - und Bauflechtlinien und die Freiflächengrenzen sollen aufgehoben werden.

Die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche der Schule befindet sich noch im Eigentum der Kirche.

b) Festsetzungen für das Bauland:

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke der evangelischen Kirche" beabsichtigt die ev. Kirche soziale Einrichtungen wie Studenten- und Altenwohnheime, ein Übergangshaus und evtl. ein Gäste- und ein Ärztehaus zu errichten.

Auf der Gemeinbedarfsfläche "Bildungszentrum (Schulzentrum einschließlich Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke)" ist der Bau eines 10-sügigen Mittelstufenzentrums mit 40 Kerngruppen, einschließlich Schulbibliothek mit Mediothek\* (Fassungsvermögen 20 000 Bände), Volkshochschule und Jugendfreizeithaus vorgesehen. Die Errichtung eines Oberstufenzentrums ist zu einem späteren Zeitpunkt geplant.

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 im Bereich der Mittelstufe ca. 28 000 Schüler in Berlin versorgt werden, wobei die Integration der Jahrgangsstufen 7-10 der verschiedenen Oberschulwege zu einer gemeinsamen Stufe ein vorrangiges 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.

In Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan bzw. s.Z. noch im Änderungsplan zum Flächennutzungsplan) soll für das gesamte Gelände als Art und Maß der Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die Umfestigung des in Flächennutzungsplan noch dargestellten Gewerbegebietes und der Gemeinbedarfsfläche - Betriebshof der Stadtreinigung - in allgemeines Wohngebiet - Kirche und Schule - wird s.Z. vom Senator für Bau- und Wohnungswesen II durchgeführt.

\*Jugendbücherei

Das Maß der Nutzung wird flächenmäßig durch Baugrenzen festgesetzt, Die gesamte Gemeinbedarfsfläche erhält eine GRZ von 0,4; GFZ von 1,2, die Restfläche eine GRZ von 0,4, GFZ von 0,4, entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung. Es gilt die offene Bauweise.

Als Art und Maß der Nutzung für die verbleibende Fläche an der Rudower Straße, Neuköllner Straße und beiderseits des Efeuweges wird allgemeines Wohngebiet mit II Geschossen, einer GRZ von 0,4, GFZ von 0,4 und offene Bauweise festgesetzt.

c) Die Verkehrsflächen:

Zur rechtlichen Sicherung des Straßenlandes werden die erforderlichen Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Der Planbereich wird durch folgende Straßen erschlossen:

Rudower- und Neuköllner Straße	Überörtliche Hauptverkehrsstraße
Lipschitzallee	örtliche Hauptverkehrsstraße
Efeuweg	Wohnsammelstraße
Hopfenweg	Wohnstraße

Als Verbindung zwischen Efeuweg und Lipschitzallee ist ein Fußgängerweg (künftige Straße 571) in einer Breite von 15,0 m mit beiderseitiger Bepflanzung und einer Zufahrt zur Schule vom Efeuweg vorgesehen.

Die Lipschitzallee ist am Planbereich voll ausgebaut in einer Breite von 26,0 m. Sie weitet sich am Kreuzungsbereich zur Rudower Straße auf. Die Rudower- und Neuköllner Straße sind in einer Breite von 38,0 m freigelegt, entsprechend den f.f. Straßenfluchtlinien. Mit dem Ausbau ist nicht vor 1974 zu rechnen. Der Hopfenweg wird 1971 in einer Breite von 12,0 m ausgebaut.

Die Wutzkyallee und der Efeuweg zwischen Fritz-Erler-Allee und Neuköllner Straße haben die Funktion einer Sammelstraße. Die Wutzkyallee ist bereits mit einer 9,0 m breiten Fahrbahn und je 3 m breiten Gehsteigen ausgebaut.

Für den Ausbau der Fußgänger Verbindung (künftige Straße 571) sind z.Z. noch keine Bauausführungspläne vorhanden, dadurch ist der Zeitpunkt für den Ausbau noch unbekannt.

Der Efeuweg behält seine ausgewiesene Breite von 12,0 m bei.

Vor der Einmündung in die künftige Wutzkyallee ist eine Verbreiterung des Straßenraumes vorgesehen, um ein Wenden zu ermöglichen.

d) Sonstige Festsetzungen

Für die Erschließung der Grundstücke Rudower Straße 178, 178 a, und 178 b, über die Gemeinbedarfsfläche der Kirche - Buchstaben A, B, C, D, A - ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger, in einer Breite von 15,0 m ausgewiesen.

III. Verfahren:

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen, IIB B-6151/XIV-172 hat der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 24. 11.1970 zugestimmt.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde durch Vorlage Nr. 50/71 am 8.3.1971 gefasst.

IV. Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341/GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch das 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. 1576, berichtigt GVBl. 1969 S. 142).  
Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034),

V. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Kosten für die Errichtung des Schulzentrums betragen ca. 40 Millionen DM.

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

Entstehende Kosten für den Ausbau der künftigen Straße 571 - ca. 160.000,-- DM.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

"Keine"

Aufgestellt:

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abt. Bauwesen  
Stadtplanungsamt

*Nox*  
.....  
(Amtsleiter)

Berlin-Neukölln, den *7.12.* 1971

*Willy*  
.....  
(Bezirksstadtrat)

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-172  
vom <sup>30.11.71</sup> ..... gemäß § 2 Abs. 6 des  
Bundesbaugesetzes in der Zeit vom <sup>7.2.72</sup> .....  
bis einschließlich <sup>7.3.72</sup> ..... öffentlich ausgelegen.

Berlin-Neukölln, den *16.3.72*

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abt. Bauwesen  
Stadtplanungsamt

*Nox*  
.....  
(Amtsleiter)

2) z. d. F.

zu 1) E. U.

*DK*  
*2.12.71*