

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt

Stapla B 11 - XIV - 18 - I - 01

Berlin-Neukölln, den 23. 12. 1974
App. 2163

B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes zum Bebauungsplan XIV - 18
vom 16. Juni 1970 mit Deckblatt vom 12.12.1974

für die Neuköllner Straße zwischen Bildhauerweg und dem Grundstück Alt-Rudow 68, für eine Teilfläche des südwestlich angrenzenden Geländes bis zum Buchbinderweg und für die Grundstücke Alt-Rudow 14/24 und 46, Neuköllner Straße 327/331, Bildhauerweg 5/7, Buchbinderweg 2/24 und 26/28 und Sattlerstraße 68 und 69 sowie für Teilflächen der Grundstücke Alt-Rudow 36, 38, 48, 60, 62 und 64 sowie Am Hanffgraben 4/8

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow.

I. Veranlassung des Planes:

Im Rahmen der übergeordneten Verkehrsplanung soll die Führung der Neuköllner Straße südwestlich der Straße Alt-Rudow zwischen Zwickauer Damm, Stubenrauchstraße und Eichenauer Weg an der Waltersdorfer Chaussee durch festzusetzende Straßenbegrenzungslinien gesichert werden. Die f.f. Straßen- und Baufluchtlinien innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XIV - 18 werden aufgehoben. Bedingt durch den Ausbau der U-Bahnlinie 7 unter der Neuköllner Straße und dem Ausbau der Straße selbst, ergibt sich eine Neuordnung in städtebaulicher Hinsicht auch für das angrenzende Gebiet. Der Bebauungsplan XIV - 18 soll Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches neu festsetzen.

Nach den Ausweisungen des Baunutzungsplanes von Berlin vom 28.12.1960; in Verbindung mit der Bauordnung Berlin, liegt das Gelände teilweise im allgemeinen Wohngebiet mit den Baustufen II/2 und II/3, nordöstlich der Neuköllner Straße im gemischten Gebiet mit der Baustufe II/3 und im südlichen Teil des Geltungsbereiches beiderseits des Rudower Fließes im Nichtbaugelände.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30.7.1965 (Abl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 4. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan vom 9.5.1974 (Abl. 1974 S. 793) ist das Gelände teilweise als Mischgebiet mit der GFZ von 0,6, am Buchbinderweg als allgemeines Wohngebiet mit der GFZ von 0,4 bzw. 0,6 dargestellt. Der Bereich des Rudower Fließes ist als Grünfläche, die Neuköllner Straße als überörtliche Hauptverkehrsstraße und das Grundstück Neuköllner Straße 317/319 und Alt-Rudow 46 als Standort für die Katholische Kirche dargestellt.

II. Inhalt des Planes:

a) Bestand:

Die Grundstücke zwischen der Straße Alt-Rudow und der Neuköllner Straße sind mit 1-3-geschossigen Wohnhäusern, einem katholischen Gemeindezentrum sowie mit 1-geschossigen Nebengebäuden bebaut.

Die Grundstücke Bildhauerweg 5/7 und Buchbinderweg 4/28 sowie 25/31 sind überwiegend mit 1-2-geschossigen Einfamilienhäusern und teilweise Nebengebäuden bebaut. Zwischen dem Buchbinderweg und der Neuköllner Straße

verläuft das Rudower Fließ als offener Graben von der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze bis zum Bildhauerweg. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen Rudower Fließ und der Neuköllner Straße wurde das Gelände als Siedlung und tlw. landwirtschaftlich genutzt.

b) Festsetzungen f. das Bauland.

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan von Berlin wird für die Grundstücke Bildhauerweg 5/7 und Buchbinderweg 4/24 allgemeines Wohngebiet mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse von 2, einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,4 in offener Bauweise durch Baugrenzen im Abstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Für die Grundstücke Buchbinderweg 26/28 sowie 21/31 wird entsprechend dem Flächennutzungsplan von Berlin allgemeines Wohngebiet flächenmäßig durch Baugrenzen mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse von zwei, einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,6 in offener Bauweise festgesetzt.

Für das Grundstück Alt-Rudow 14/22 b Ecke Bildhauerweg und Ecke Neuköllner Straße werden die Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen mit drei Vollgeschossen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Grundstück Alt-Rudow 24 wird als Mischgebiet festgesetzt. Die Grundfläche der baulichen Anlage wird mit einem Vollgeschoss durch Baugrenzen ausgewiesen. Zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung werden die Grundstücksgrenzen mit einer Knotenlinie versehen.

Das Grundstück Neuköllner Straße 317/319, durchgehend zur Straße Alt-Rudow 46, wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Katholische Kirche" ausgewiesen. Die Grundflächen der baulichen Anlagen werden mit der Zahl der Vollgeschosse von eins und zwei durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Grundstücke Neuköllner Straße 327/331 Ecke AM Hanffgraben 7 werden als allgemeines Wohngebiet mit zwei Geschossen, einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,6 in offener Bauweise durch Baugrenzen flächenmäßig ausgewiesen.

Für die Grundstücke Neuköllner Straße 313/315, 321/325 Ecke Am Hanffgraben 4/8 sowie Neuköllner Straße 333/337 wird die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A-B-C-D-E-F-G gleichzeitig als Baugrenze festgesetzt. Diese verläuft in einem Abstand von 7,5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Neuköllner Straße und in 5,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Hanffgraben. Die Stellplätze und Kinderspielplatzanlagen werden in ausreichendem Maße nachgewiesen. Öffentliche Belange stehen der baulichen und sonstigen Nutzung nicht entgegen.

c) Verkehrsflächen:

Der Bebauungsplan XIV - 18 ist einer von drei Teilplänen, die für die neue Führung der Neuköllner Straße aufgestellt wurden.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV - 18 festgelegte Teil der Neuköllner Straße ist gleichzeitig ein Teil der Bundesstraße 179 und dient als Entlastung der Straße Alt-Rudow, die durch den Ortskern Rudow führt.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Neuköllner Straße von der U-Bahnlinie 7 unterfahren. Die Straße erhält im Rahmen der übergeordneten Verkehrsplanung eine Breite von 380 m.

Sie ist zunächst zur Hälfte der Straßenbreite fertiggestellt worden. Der endgültige Ausbau soll bei Bedarf erfolgen. Ein Termin hierfür ist z.Zt. nicht bekannt. Entlang der Neuköllner Straße sind für einige Grundstücke Zu- und Ausfahrtsverbote festgelegt. Für die Straße Alt-Rudow/ist eine
als Wohnsammelstraße

Breite von 30,0 m ausgewiesen. Sie ist in der Örtlichkeit in unterschiedlicher Breite freigelegt. Ein endgültiger Ausbautermin liegt nicht vor.

Der Bildhauerweg als Wohnsammelstraße erhält eine Breite von 16,0 m und zwischen der Neuköllner Straße und der Straße Alt-Rudow 15,0 m. Der Bildhauerweg ist bis auf kleine Teilflächen ausgebaut.

Der Buchbinderweg als Wohnstraße erhält eine Breite von 10,0 m und ist bisher nur provisorisch ausgebaut worden. Ein Termin für den endgültigen Ausbau ist nicht bekannt.

Die Sattlerstraße als Wohnstraße ist in 9,5 m Breite freigelegt. Ein Ausbautermin liegt noch nicht vor. Die Straße Am Hanffgraben ist als Wohnstraße in 10,0 m Breite freigelegt und als Provisorium ausgebaut. Ein Termin zum endgültigen Ausbau ist bisher nicht bekannt.

Zur rechtlichen Sicherung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden die erforderlichen Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Der Bau der U-Bahnlinie 7 ist abgeschlossen und bis zur Endstation Rudow bereits in Betrieb.

e) Die Grünflächen:

Parallel zur Neuköllner Straße verläuft das Rudower Fließ. Im Bebauungsplan XIV - 18 als Uferschutzstreifen ausgewiesen. Im südlichen Bereich, beiderseits des Rudower Fließes, ist entsprechend dem Flächennutzungsplan von Berlin öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgelegt worden. Die Abgrenzung gegenüber dem Uferschutzstreifen erfolgt durch eine Knotenlinie.

Im Einvernehmen mit dem Beauftragten für Naturschutz ist beabsichtigt, die Parkanlage zu gegebener Zeit als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen.

Die in der Parkanlage noch vorhandenen Baulichkeiten sind - wenn notwendig - abzureißen. Die Kaufverhandlungen über den Erwerb der benötigten Teilflächen für die Parkanlage sind noch nicht abgeschlossen.

III. Verfahren

1. Zustimmung SenBauWohn, Abt. II vom 11.11.1966 - II B - 141 - 6142/XIV - 18, XIV - 19 und XIV - 62.
2. Bezirksamtsbeschluß zur Einleitung des Verfahrens durch Bezirksamtsvorlage Nr. 194/66 am 19.12.1966 und Vorlage Nr. 42/71 (n) am 30.8.1971.
3. Planungssitzung am 23.2.1967.
4. Zustimmung der BVV.
5. Veröffentlichung im Amtsblatt am
6. Öffentliche Auslegung.

IV. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341/GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873/GVBl. S. 1052), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. Nov. 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).

V. Haushaltsmäßige Auswirkungen.

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben.

Die reinen Straßenausbaukosten betragen für die innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Entwurfs zum Bebauungsplan XIV - 18 liegenden Straßen ca. 1.800.000,-- DM.

Nach Angaben des Gartenbauamtes Neukölln werden für die Anlegung der Grünflächen ca. 164.000,-- DM erforderlich.

Die Abt. Finanzen-Grundstücksamt schätzt die Kosten für den Grunderwerb auf ca. 350.000,-- DM.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: "Keine".

Aufgestellt
Bezirksamt Neukölln von Berlin

Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt

Heud

Amtsleiter

Berlin-Neukölln, den 23.12.1974

Heud

Bezirksstadtrat

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV - 18 vom 16. Juni 1970 und dem Deckblatt vom [REDACTED] 12.12.74 nach § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 1. April 1975 bis einschließlich 2. Mai 1975 öffentlich aus-
legen.

Berlin-Neukölln, den 12. Mai 1975

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt

Heud

Amtsleiter