

Durchschrift

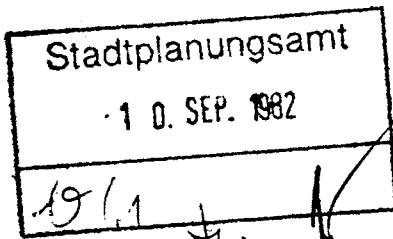
Der Bezirksbürgermeister

Berlin-Neukölln, den 7. September 1982

*H. Stapel*

v.

1. Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung 29/82 am Dienstag, dem 7. September 1982 unter Punkt 5) der TO gemäß Vorlage Nr. 215/82 folgenden Beschluß gefaßt:



*Da*

Das Bezirksamt beschließt,

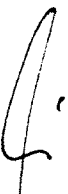
die aus der Anlage ersichtliche Vorlage zur Beschlußfassung

über Entwurf zum Bebauungsplan XIV-193 vom 27. August 1982 für die Grundstücke Zwickauer Damm 60/68, 59/65 A, Zittauer Str. 47/53 und für Teilflächen der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn und des Zwickauer Dammes im Bezirk Neukölln - Ortsteil Rudow

der Bezirksverordnetenversammlung zu unterbreiten.

2. Durchschrift erhält Herr Bezirksstadtrat Herz mit der Bitte, das Erforderliche zur Durchführung des Beschlusses zu veranlassen.

3. Z.d. A.

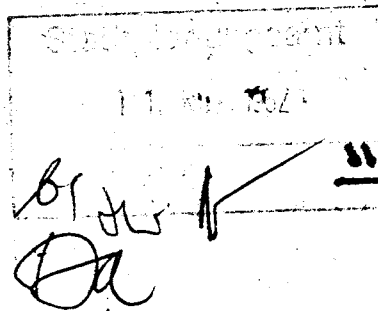
  
Kriedner  
BzBm



Abt. Personal und Verwaltung  
Verwaltungsamt  
VA II/4

3. November 1982  
2603

Abt. Bauwesen



Stapf B.W.V. und 1. Termin  
note.

Betr.: 1. Lesung - Beschluß des Ausschusses für die  
Beratung von Bebauungsplänen zum Bebauungs-  
plan XIV-193 vom 27. August 1982

Vorg.: Beschluß Nr. 310 der BVV vom 27. Oktober 1982  
- Drucksache XI/582 -

- "a) Dem von der Abt. Bauwesen - Vermessungsamt und Stadt-  
planungsamt - aufgestellten Entwurf zum Bebauungsplan  
XIV-193 vom 27. August 1982 für die Grundstücke  
Zwickauer Damm 60/68, 59/65 A, Zittauer Straße 47/53  
und für Teilflächen der Neukölln-Mittenwalder Eisen-  
bahn und des Zwickauer Dammes im Bezirk Neukölln,  
Ortsteil Rudow wird nach § 3 (3) des Gesetzes zur  
Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der  
Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), geändert  
durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470),  
zugestimmt.
- b) Nach Festsetzung des Entwurfs zum Bebauungsplan XIV-193  
ist der Bezirksverordnetenversammlung eine Mitteilung  
darüber zu machen.

Der Vorlage wird zugestimmt."

Wir bitten, das Erforderliche zu veranlassen und der BVV zu ge-  
gebener Zeit über die Durchführung des Beschlusses zu berichten.

Herz  
stellv. Bezirksbürgermeister

Beglaubigt

Fehlner  
9.11.82

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abt. Bauwesen-Stadtplanungsamt  
Stapl b 1.1-6144/  
XIV-193/I-06

Berlin 44, den 6. September 1982  
Zimmer: 481  
App.: 2163

Bezirksamtsvorlage Nr. 215/82  
- zur Beschlußfassung -  
für die Sitzung am 07. September 1982

1. Gegenstand des Antrages: Drucksachen Nr. XI/582 der BV

Entwurf zum Bebauungsplan XIV-193  
vom 27. August 1982  
für die Grundstücke Zwickauer Damm  
60/68, 59/65 A, Zittauer Str. 47/53  
und für Teilflächen der Neukölln-  
Mittenwalder-Eisenbahn und des  
Zwickauer Dammes im Bezirk Neukölln  
Ortsteil Rudow

2. Berichterstatter:

Bezirksstadtrat Herz

3. Beschlußentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, die aus der  
Anlage ersichtliche Vorlage ist der  
Bezirksverordnetenversammlung zur  
Beschlußfassung vorzulegen.

4. Begründung und  
Rechtsgrundlage:

sind der Vorlage an die Bezirksver-  
ordnetenversammlung zu entnehmen.

Berlin-Neukölln, den 6. September 1982

Herz

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abt. Bauwesen-Stadtplanungsamt  
Stapl b 1.1-6144/  
XIV-193/I-06

Berlin 44, den 6. September 1982  
Zimmer: 481  
App.: 2163

D r u c k s a c h e n

der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin

XI Wahlperiode

---

Sitzung am: 27. 10. 1982  
Lfd. Nr.: 310  
Drs. Nr.: XI/582

---

Vorlage  
zur Beschlußfassung

Betr.: Bebauungsplan XIV-193 vom 27. August 1982  
für die Grundstücke Zwickauer Damm 60/68, 59/65 A,  
Zittauer Straße 47/53 und für Teilflächen der Neukölln-  
Mittenwalder Eisenbahn und des Zwickauer Dammes  
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

Wir bitten zu beschließen:

- a) Dem von der Abteilung Bauwesen - Vermessungsamt und Stadtplanungsamt - aufgestellten Entwurf zum Bebauungsplan XIV-193 vom 27. August 1982 für die Grundstücke Zwickauer Damm 60/68, 59/65 A, Zittauer Straße 47/53 und für Teilflächen der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn und des Zwickauer Dammes im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow wird nach § 3 (3) des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470), zugestimmt.
- b) Nach Festsetzung des Entwurfs zum Bebauungsplan XIV-193 ist der Bezirksverordnetenversammlung eine Mitteilung darüber zu machen.

## A. Begründung

=====

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 zum Bebauungsplan XIV-193 vom 27.10.1982 für die Grundstücke Zwickauer Damm 60/68, 59/65 A, Zittauer Straße 47/53 und für Teilflächen der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn und des Zwickauer Dammes im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow.

### I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

#### 1. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

##### Ziele und Zwecke der Planung

Durch ihre besondere Lage und aufgrund ihres fehlenden Hinterlandes bietet Berlin (West) nur bedingten Freiraum zur Schaffung von öffentlichen Tages- und Wochenenderholungsräumen.

Nach dem Abschlußbericht des resortübergreifenden Planungsteams "Freizeitwert Berlin" (vorgelegt vom Planungsteam und Planungsausschuß des Regierenden Bürgermeisters von Berlin - Senatskanzlei, Planleitstelle) vom November 1976 sollten Freiräume in Wohnnähe in Form von halböffentlichem oder öffentlichem Grün, Parks, Grünzügen, Grünplätzen oder Fußgängerbereichen vorhanden sein und auf vorab genannter Grundlage sowie planungsrechtlich gesicherter Basis zu Naherholungsbereichen ausgebaut werden.

Parallel zu diesem Senatsbericht wurde auf bezirklicher Ebene ein "Grünflächen-Zielplan" erarbeitet, der die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich werden ließ, da die Ausweisungen des Baunutzungsplanes (allgemeines Wohngebiet) im Hinblick auf den vorgesehenen Baubeginn der geplanten überörtlichen Grünanlage beiderseits der Trassenführung der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn rechtliche Schwierigkeiten (Grunderwerbsschwierigkeiten) erkennen ließen.

Die Aufstellung und Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-193 erwirkt die rechtliche Sicherung eines Teilabschnittes eines in unterschiedlicher Breite geplanten überörtlichen Grünzuges - Parkanlage - entlang der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn (NME) entsprechend dem Zielplan des Stadtplanungsamtes vom 20.07.1976.

Der bezirkliche Zielplan zur Schaffung von Erholungs-, Freizeit- und Spielflächen bildet die Grundlage der Grün-, Fuß-, Reit- und Radwegverbindung zwischen dem geplanten Erholungspark am Massiner Weg (Bundesgartenschau 1985), der Gropiusstadt, dem Rudower Fließ, den Pfuhlen sowie den landwirtschaftlich genutzten Flächen und anderen Grünanlagen in Rudow.

In den Grünzug einbezogen werden überwiegend ehemalige Vorbehaltsflächen und eine entbehrlich gewordene ehemalige Bahnhofsteilfläche der NME sowie diesen angrenzende - z. Zt. tlw. in Pacht vergebene - Grundstücksflächen des Landes Berlin.

### Zur Parkanlage

Im vorliegenden Verfahrensbereich des Bebauungsplanes XIV-193 - Teilbereich des bezirklichen Zielplanes - handelt es sich um den Ausbau einer natürlichen Grünanlage eines derzeit brachliegenden - der planfestgestellten Verkehrsfläche (NME) gegenüber ungeschützten - bereits wildwuchsbestandenen Geländestreifens.

Er wird von Anwohnern der mittel- und unmittelbar angrenzenden Wohngebiete, insbesondere von Kindern, bereits gewohnheitsmäßig als Freizeitbereich genutzt; wobei die mittig verlaufende Gleistrasse, als besonderer Gefahrenbereich erkannt, Sicherheitsmaßnahmen erfordert.

Da der Grünzug relativ schmal ist (ca. 30,0 bzw. 40,0 m) wird die festgelegte Aufweitung der Parkanlage u.a. aus funktionellen, gestalterischen und sicherheitsbedingten Gründen für notwendig gehalten.

Durch die Neufestlegung der Sichtflächen im Kreuzungsbereich NME/Zwickauer Damm wird die vom Senator für Bau- und Wohnungswesen (Abt. VII u. VI C) geforderte Verkehrssicherheit gegenüber der planfestgestellten Verkehrsfläche berücksichtigt. Außerdem sollen durch entsprechende Abpflanzungen und ggf. weiteren Sicherheits-einrichtungen beiderseits der Gleistrasse die Sicherheitsbedenken ausgeräumt werden.

Detaillierte Angaben über den Ausbau der Parkanlage sind den Bauplanungsunterlagen (Gart Nklln.) zu entnehmen.

Die Weiterführung der Grünzuges beiderseits der Gleistrasse ist wie folgt beabsichtigt :

- a) In nordwestl. Richtung, südlich des Grundstückes Zwickauer Damm 56/58 (Polizeiabschnitt 57) in 16,0 m Breite bis Gleisgabelung Richtung Kraftwerk Rudow unter Einbeziehung einer Teilfläche (ca. 800 m<sup>2</sup>) des vorab genannten Grundstückes. Aus Sicherheitsgründen (Trassengabelung / Polizeistandort) soll dieser Teilbereich der Parkanlage nur Sichtgrün beinhalten; auf öffentliche Zuwegungen wird verzichtet.
- b) Südlich der NME-Trasse, Richtung Bundesgartenschau Gelände, in 16,0 m Breite bis Wutzkyallee.
- c) In Richtung Rudower Fließ beiderseits der Gleisführung in 16,0 m Breite mit unterschiedlicher Aufweitung des Grünzuges.

Der Grünzug wird nach Fertigstellung einen Beitrag zur Versorgung mit wohnungsnahen Parkanlagen im 500 m - Gehbereich leisten. Der Senator für Bau- und Wohnungswesen (Abt. III) hat hierfür 1973 einen Richtwert von 6 m<sup>2</sup> pro Einwohner festgelegt. In diesem Bereich wohnen rd. 8440 Menschen (31.12.1978), so daß ca. 5 ha Parkanlage erforderlich sind. Zwischen Wutzkyallee und Buchbinderweg werden jedoch nur ca. 0,6 ha ausgewiesen.

## 2. Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Belange

Aufgrund des vorab dargestellten Defizits an Grünflächen in diesem Bereich wurde privates Interesse

- Nutzung der WA-Grundstücksflächen durch 2-geschossige Wohnbebauungen (Zwickauer Damm 59/63, drei Kaufeigenheime und 66/68 ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen) und einer gewerblich genutzten Grundstücksteilfläche (Zwickauer Damm 60/64, als Hof-, Grün- und Garagenfläche) -

gegen öffentliches Interesse

- Nutzung der Parkanlage durch die Allgemeinheit - abgewogen und zugunsten der Allgemeinheit entschieden.

### Belange, die für die Planung sprechen:

Wie in Abschnitt A. I. 1 dargelegt, wird durch den Ausbau der Parkanlage, die ein Bindeglied des gesamten Grünzuges zwischen dem Bundesgartenschau Gelände und den Rudower Grünanlagen darstellt, die Unterversorgung öffentlicher Grünflächen im Bezirk Neukölln weiterhin abgebaut.

Durch die in Abschnitt A. I. 3. genannten und in Aussicht gestellten Grunderwerbe Berlins ist der Ausbau dieser Parkanlage innerhalb des Planbereiches als gesichert anzusehen.

### Belange, die gegen die Planung sprechen:

Wie in A. I. 3. erläutert, mußten zur Verwirklichung der bezirklichen Planungsabsichten zwei WA-Grundstücke und eine gewerblich genutzte Teilfläche (vormals Privateigentum, Krause und Fa. Kindermann / jetzt Eigt. Land Berlin) aufgegeben werden.

Ebenfalls aufzugeben sind mehrere z. Zt. brachliegende Grundstücksflächen (ehem. Vorbehalts- u. Bahnhofsteilflächen der NME) beiderseits der Bahntrasse (Eigt. Vering & Wächter und NME-Gesellschaft).

## 3. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Grundstücke Zwickauer Damm 59/63 und 66/68 wurden aufgrund einer Bauvoranfrage lt. Verordnung im Gesetz- u. Verordnungsblatt für Berlin (33. Jahrgang Nr. 93 S. 2544) im Dezember 1977 mit einer Veränderungssperre belastet, die - nach Aufrechterhaltung der Bauabsichten des Eigentümers - anschließend bis Dezember 1979 verlängert wurde.

Diese gesetzliche Maßnahme wurde ergriffen, weil die Planungsabsichten - WA zu öffentl. Grün / Parkanlagenaufweitung / Vorkaufsrechtsanspruch Berlins - dem Eigentümer o.g. Grundstücke bereits vor Erwerb derselben bekannt waren und um somit einer der Grünplanung widersprechenden Grundstücksbebauung entgegenwirken zu können.

Durch den Erwerb dieser Grundstücke im März 1979 zugunsten des Landes Berlin - nach Kaufangebot des Eigentümers - wurde die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre nicht mehr erforderlich.

Ein weiterer Grunderwerb einer ca. 240 m<sup>2</sup> großen Teilfläche ist im Bereich des Gewerbegrundstückes Zwickauer Damm 60/64 (Eigt. Kindermann) auf der Grundlage des Kaufvertrages vom Februar 1979 zugunsten Berlins erfolgt. Zur Durchsetzung der Planungsabsichten wurde hier - Anfang April 1979 - die gesetzliche Grundlage zur Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes in Anspruch genommen.

Der Grunderwerb - unanfechtbar seit Ablauf der Widerspruchsfrist im Mai 1979 - kam durch einen Kompromiß zwischen den Beteiligten (Eigentümer, Senats- u. Bezirksverwaltungen) zustande und beschränkte sich auf Mindestanforderungen bezirklichen Flächenbedarfes für die Parkanlage im südlichen Gewerbegrundstücksbereich.

Ursprünglich sah die Planung für das Gewerbegrundstück die Einbeziehung der gesamten Vorbehaltsfläche - in 16,0 m Breite - für die Parkanlage vor. Obwohl der Fa. Kindermann die Grünplanung ebenfalls vor Erwerb des Grundstücks bekannt war, erzielte sie aufgrund von Einsprüchen und Bedenken (Eigentümer, Fachverbände und Senatsverwaltungen) eine nochmalige Überarbeitung.

Als bezirklicher Kompromiß wurde den Beteiligten eine Reduzierung der abzutretenden Teilfläche von ca. 790 m<sup>2</sup> auf ca. 240 m<sup>2</sup> vorgeschlagen. Die Flächeneinschränkung entsprach den erwarteten gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten des Betriebes ebenso, wie den bezirklichen Mindestanforderungen an Grünfläche.

Dadurch bleiben die Be- und Entladeflächen des Betriebshofes und ein unterirdischer Öltank der weiteren Firmennutzung erhalten; der Abriß einer Garagenbox - dreißig bleiben erhalten - und die Einbuße von ca. 40 m<sup>2</sup> Hofffläche - gegenüber vormals 270 m<sup>2</sup> - ist erforderlich.

Der von der Fa. Kindermann gestellte Bauantrag zum Betriebsumbau (1979) wurde im Juli 1980 vom Bezirksamt Neukölln (BWA) genehmigt.

Durch die vorab genannten Grunderwerbe Berlins und die von Vering & Wächter und der NME-Gesellschaft geäußerten Verkaufsabsichten bezüglich der ehem. Vorbehalts- u. Bahnhofflächen sowie die Aufnahme der Grünbaumaßnahme in die Investitionsplanung (1984) ist die Realisierung der Parkanlage möglich.

#### 4. Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung

Das für die Planung der Parkanlage vorgesehene tlw. brachliegende Gelände wird von Anwohnern umliegender Wohnbereiche bereits als Freizeitbereich genutzt.

Der Geländebereich beinhaltet entbehrlich gewordene ehem. NME-Vorbehaltsflächen, einen ca. 12,0 m breiten im Eigentum der NME-Gesellschaft und z. Zt. von ihr in 8,0 m Breite als Gleisstrasse (Planfestgestellte Verkehrsfläche) genutzten Geländestreifen mit einem unbeschränkten Bahnübergang im Kreuzungsbereich des Zwickauer Dammes sowie die für die Parkanlagenaufweitung benötigten berlineigenen Grundstücke (Zwickauer Damm 59/63; 66/68) und eine ehem. Grundstücksteilfläche (Eigt. Berlin) des Gewerbegrundstückes 60/64.



Um Nutzungsentfremdungen - Ablagerungen von Sperrmüll usw. - entgegen zu wirken, wurde das Grundstück Zwickauer Damm 59/63 von Berlin (Grund/Nklln.) bis zum Ausbau der Parkanlage zur gärtnerischen Zwischennutzung verpachtet.

Auf dem Gelände der NME-Vorbehaltsfläche zwischen Zwickauer Damm 65 - 65 A und Bahntrasse (Eigt. Vering & Wächter) befindet sich in unmittelbarer Nähe des Zwickauer Dammes eine überwiegend in Kellergeschoßbauweise errichtete Trafostation der BEWAG von ca. 40,0 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die auf ihr befindliche - ca. 1,0 m aus der Geländeoberfläche herausragende - Baulichkeit beeinträchtigt den NME-Bahnbetrieb nicht. Die Erschließung erfolgt vom Zwickauer Damm.

Das Grundstück Zwickauer Damm 60/64 (Privatbesitz) wird gewerblich genutzt und ist mit einem 2-geschossigen Fabrikationsgebäude (Foto-, Röntgen-Audiovisueller Gerätebau) mit anschließendem Verwaltungs- und Wohntrakt sowie einem 1-geschossigen Garagengebäude (4 Boxen) bebaut. Die Gebäude - zwischen 1966-73 errichtet - wurden 1980 mit baurechtlicher Genehmigung den vorab genannten Fertigungsbedingungen entsprechend umgebaut. Die Grundstücksererschließung (Fabrik/Hofgelände) erfolgt vom Zwickauer Damm. Für die Garagenbox innerhalb der Grünflächenausweisung (Eigt. Land Berlin) ist der Abriß vorgesehen.

Die südlich im Planbereich gelegene Grundstücksbebauung Zwickauer Damm 65-65 A / Zittauer Straße 47/53 - ebenfalls Privatbesitz - besteht aus zwei je 3-geschossigen Wohngebäuden (Eigentumswohnungen), zwei Stellplatzanlagen (12 bzw. 9 Wageneinstellplätzen) und dazugehörigen Nebenanlagen (Wege, Spielplätze Müllanlagen usw.). Die beiden Wohnblöcke (Mietwohnungen) wurden 1965 errichtet und 1979 in Eigentumswohnungen umgewandelt. Ihre Erschließung erfolgt vom Zwickauer Damm bzw. Zittauer Straße.

Im nördlichen Bereich dieser Grundstücke befindet sich - parallel zu den Eigentumsgrenzen verlaufend - zur Erschließung der südöstl. angrenzenden Wohnbebauung (Einfamilien-Reihenhäuser) Zwickauer Damm Nr. 67 - 67 B und 69 - 69 G eine 5,0 m breite (privatrechtlich gesicherte) Zuwegung, die mit Leitungsrechten der BEWAG und der Berliner Wasserwerke belastet ist.

Auf den Grundstücken der Zittauer Straße 47/53 wurden die Zäune einer früheren Planung entsprechend etwa 4,5 m hinter der f.f. Straßenfluchtlinie / Eigentumsgrenze errichtet. Eine Leitungssicherung innerhalb dieses Grundstücksstreifens zugunsten der BEWAG ist weiterhin zu berücksichtigen ( A. III. 2.).

Die verkehrsmäßige Erschließung des geplanten Grünzuges (Parkanlage) und der GE- und WA-Baugrundstücke erfolgt über den Zwickauer Damm als Südwest-Nordost-Verbindung mit Anschluß an die Neuköllner Straße und die

Zittauer Straße als Südost-Nordwest-Querverbindung zum bzw. über den Kreuzungsbereich des Zwickauer Dammes.

Der Ausbau des Zwickauer Dammes ist - innerhalb des Geltungsbereiches / seit Mai 1977 - abgeschlossen; der vorhandene Zustand der Zittauer Straße, mit einer 6,5 m breiten befestigten Fahrbahn und den unbefestigten Gehwegen, ist ein Provisorium. Der für 1986/87 geplante Ausbau der Zittauer Straße, zwischen Zwickauer Damm und Groß-Ziethener Chaussee, erfolgt innerhalb der förmlich festgestellten (f.f.) Straßenfluchtlinien und ist als Weiterführung des bereits begonnenen Ausbaues dieser Straße zwischen Petrusweg und Zwickauer Damm anzusehen (Straßenlandaufteilung: A. III. 3.).

Die im Planbereich befindlichen Straßenlandflächen sind, bis auf eine Teilfläche des Zwickauer Dammes (Bahnübergang der NME) und der Zittauer Straße (Nr. 47 / Eckabschrägung, Privatbesitz) im Eigentum Berlins.

#### 5. Planfestgestellte Verkehrsfläche

Die den Bereich als Bahngelände durchlaufende Trasse der "NME" ist planfestgestellte Verkehrsfläche gemäß § 17 des Gesetzes über Klein- und Privatanschlußbahnen vom 28.07.1892 (aufgeführt in der Sammlung der in Berlin noch geltenden preußischen Gesetze : GVBl. Sonderband vom 12.01.1966 unter der Nr. 930-2).

#### 6. Flächennutzungsplan

In der vorbereitenden Bauleitplanung / dem Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970, S. 703), zuletzt geändert durch den 15. Änderungsplan vom 04. März 1981 (ABl. 1981, S.1958) ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet - GFZ = 0,4 -, Gewerbegebiet - GFZ = 0,6 (Grundstück: Zwickauer Damm 60/64 - und Bahnanlage (Planfestgestellte Verkehrsfläche) dargestellt. Der Zwickauer Damm und die Zittauer Straße sind als "sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen" angegeben. Die Umtestierung der im Planbereich als Parkanlage ausgewiesenen Flächen (allgemeines Wohngebiet / Gewerbegebiet) werden im Rahmen des 9. Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan vom 20. September 1976 durchgeführt. Der Teilplan umfaßt den Bereich entlang der NME zwischen der Grenze von Berlin (Rudower Wäld'chen) und der Groß-Ziethener Chaussee.

#### 7. Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) weist das Gelände des Verfahrensbereiches als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2, als Bahnanlage (NME) und eine Teilfläche (nördlich / Zwickauer Damm 60/64 als beschränktes Arbeitsgebiet ebenfalls mit der Baustufe II/2 aus. Der Bebauungsplan XIV-193 soll die entgegenstehenden förmlich festgestellten (f.f.) Straßen- und Baufluchtlinien aufheben.

#### A. II. Verfahren =====

1. Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Schreiben II b A 122 - 6142 / XIV-193 vom 22. Dezember 1976 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. Oktober 1960 zugestimmt.
2. Der Beschluß des Bezirksamtes Neukölln von Berlin vom 24. Januar 1977 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 im Amtsblatt für Berlin Nr. 14 vom 11. März 1977 auf Seite 337 bekanntgemacht.

3. Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt - gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 in Verbindung mit dem § 2a der Neufassung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 - 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 § 2a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 fand in der Zeit vom 24. Mai bis 21. Juni 1977 statt.

Am 8. November 1977 fand ein zusätzliches Erörterungsgespräch in der Karl-May-Grundschule in Neukölln, Ortsteil Rudow, statt.

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

4. Der Bezirksamtsbeschuß des Bezirks Neukölln zum Verzicht auf Erschließungsbeiträge für den Bereich des Grünzuges im Bebauungsverfahren XIV-193 erfolgte am 31. Oktober 1977 (Vorlage Nr. 225/77) und ist als Ergänzung zum Beschluß vom 17. Oktober 1977 (Vorlage Nr. 212/77) sowie unter Bezugnahme des Beschlusses vom 08. August 1977 (Vorlage Nr. 152/77 - von der Erhebung der Erschließungskosten für die Grünanlage an der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn zwischen Rudower Wäld'chen und Rudower Fließ ist abzusehen -) anzusehen.
5. 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 27. Februar 1980 erfolgt.
6. Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes am ~~27. Oktober 1982~~ zugestimmt.
7. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom ~~10. Juni~~ bis ~~zurück 10. Februar 83~~ ist am ~~31. Dezember 1982~~ im Amtsblatt für Berlin auf Seite fristgerecht bekanntgemacht worden (§ 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 in Verbindung mit § 3 Abs. 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes).

#### A. III. Inhalt des Planes

=====

##### 1. Grünflächen / Parkanlage

Die im Bebauungsplanbereich nördlich und südlich der NME - Trassenführung (Planfestgest. Verkehrsfläche) in unterschiedlicher Ausdehnung dargestellte Grünausweisung wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" festgelegt.

Die Ausbauplanung ist in Abschnitt A. I. 1. ausführlich erläutert; detaillierte Aussagen bzw. Angaben sind den Bauplanungsunterlagen des Gartenbauamtes - Ende 1984 - zu entnehmen. Die der Grünflächenausweisung entgegenstehenden f. f. Fluchtlinien werden aufgehoben. Durch Bezirksamtsbeschuß - siehe Abschnitt A. II. 4. - ist die "Parkanlage" von der Erschließungsbeitragspflicht entbunden.

## 2. Art und Maß der baulichen Nutzung / GE- und WA-Grundstücke

Die im Planbereich den Baugrundstücken entgegenstehenden f.f. Baufluchtlinien werden aufgehoben und durch Baugrenzen ersetzt. Art und Maß der Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Zwickauer Damm 60/64, Gewerbegebiet (GE), flächenmäßige Ausweisung durch Festlegung von Baugrenzen (7,0 m ab Straßenbegrenzungslinie Zwickauer Damm / 11,9 m bzw. 14,7 m parallel zur Grenze der "Parkanlage"). Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 und die Geschosflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt.

Als Vollgeschoß-Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse bei offener Bauweise festgelegt.

Der bauordnungsrechtliche erforderliche Stellplatznachweis wird mit 16 Wageneinstellplätzen (WEP) im rückwärtigen Grundstücksbereich entsprechend der derzeitigen Grundstücksnutzung erbracht (siehe auch A. I. 4.).

Das Garagengebäude (3 Boxen) im südlichen Grundstücksbereich wird - weil überwiegend im Sichtflächenbereich der NME-Trasse liegend - planungsrechtlich nicht gesichert.

Die Ausnahmen der Bebauungstiefe und die Bindungen für Bepflanzungen auf dem Gewerbegrundstück werden durch Planergänzungsbestimmungen (Nr. 1 und 8) geregelt. Diese Festsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Zwickauer Damm 65 - 65 A Ecke Zittauer Straße 47/49, allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer 3-geschossigen "Baukörperausweisung" durch Festlegung von Baugrenzen.

Lt. Bauplanungsunterlagen beträgt der erreichte ermittelte Wert der GRZ = 0,13 und der der GFZ = 0,41.

Zittauer Straße 51/53, ebenfalls WA und 3-geschossige "Baukörperausweisung" mit festgelegten Baugrenzen.

Lt. Bauplanungsunterlagen wurde eine erreichte GRZ von 0,11 und GFZ von 0,34 ermittelt.

Für den gesamten WA-Bereich ergibt sich somit eine mittlere GRZ von 0,12 und eine GFZ von 0,37. Die Festsetzungen im Planbereich entsprechen damit den Ausweisungen und Darstellungen des Bau- und Flächennutzungsplanes (15. Änderungsplan) mit einer GFZ von 0,4.

Die Erhöhung der zulässigen Geschosanzahl, 3- statt 2-Vollgeschosse, ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten als gerechtfertigt anzusehen, da sie zugunsten einer geringeren Grundflächennutzung - statt GRZ 0,2 nur 0,13 bzw. 0,11 - genehmigt wurde.

Der erforderliche Stellplatznachweis ist im Verhältnis von 1 : 1 erbracht (Abschnitt A. I. 4.).

Parallel zur nordöstlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Zwickauer Damm 65 - 65 A / Zittauer Straße 47/53 wird ein 6,0 m breiter Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsstreifen (Fläche A) zugunsten der Unternehmensträger (Berliner Wasserwerke/BEWAG) und Benutzer und Besucher der Grundstücke Zwickauer Damm 67-67B sowie 69/69 G gesichert; parallel zur südwestlichen Grundstücksgrenze (Fläche B) ein 3,0 m breites Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger BEWAG/Post. Die Festlegungen der Fläche A und B werden durch die Planergänzungsbestimmungen Nr. 4, 5 und 7 geregelt.

Die im WA-Bereich genannten Festsetzungen dienen ausschließlich der Sicherung des bebauten Grundstücksbestandes.

### 3. Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich liegenden öffentlichen Verkehrsflächen - Zwickauer Damm / Zittauer Straße - werden durch Festlegung von Straßenbegrenzungslinien und aus erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen gesichert; die ihnen entgegenstehenden f. f. Straßenfluchtlinien werden aufgehoben.

Der Planbereich wird durch folgende Straßen erschlossen:

Zwickauer Damm / örtliche Hauptverkehrsstraße

Er ist in einer Breite von 30,0 m ausgebaut (Mai 1977) und erhielt zwei je 6,5 m breite Richtungsfahrbahnen, zwei 5,0 m breite Gehwege und einen 7,0 m breiten bepflanzten Mittelstreifen. Der das Straßenland kreuzende Bahnübergang der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn ist höhengleich und unbeschränkt ( A. III. 5.).

Zittauer Straße / örtliche Hauptverkehrsstraße

Die endgültige Ausbaubreite wird mit 14,0 m - innerhalb der f.f. Straßenfluchtlinien - festgelegt. Einer 9,0 m breiten Fahrbahn (6,5 m Fahrspur / nördl. 2,5 m Parkhafen) soll sich beidseitig ein 2,5 m breiter Gehweg anschließen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen - Zwickauer Damm/Zittauer Straße - ist nicht Gegenstand der Festsetzung, sondern dient der Information zum Straßenbau.

Im Einmündungsbereich Zittauer Straße / Zwickauer Damm wurde aus Verkehrssicherheitsgründen eine Eckabschrägung von 5,0 m mal 5,0 m erforderlich.

Die Baugrundstücke (GE /WA) und ihre Stellplatzeinrichtungen werden von den ihnen angrenzenden öffentlichen Straßen Zwickauer Damm bzw. Zittauer Straße erschlossen.

Die südwestlich im angrenzenden Verfahrensbereich des Bebauungsplanes XIV-194 liegenden WA-Grundstücke Nr. 67 - 67 B und 69 - 69 G werden vom Zwickauer Damm über Fläche A erschlossen. Die Planergänzungsbestimmung Nr. 4 regelt diese Festlegung.

#### 4. Ver- und Entsorgungsanlagen

Südlich der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn im Bereich der Parkanlage wird eine Teilfläche (Fläche GHIKG) als Versorgungsfläche der BEWAG mit der Zweckbestimmung Trafostation (T) rechtlich gesichert. Die Standortfläche mit einer Grundflächenausweisung von 38,5 m<sup>2</sup> (5,5 m mal 7,0 m) ist durch Bestimmungsmaße - 6,0 m parallel zum WA-Bereich und 7,5 m ab Zwickauer Damm - festgelegt. Die auf ihm befindliche bauliche Anlage wird mit einer Höhenlage von 44,3 m über NN - bei einer festgelegten Geländehöhe von 43,2 m über NN - festgesetzt (Planergänzungsbestimmung Nr. 3).

Die Standortbebauung der Versorgungsfläche ist abgeschlossen (Bestandssicherung); die Erschließung erfolgt vom Zwickauer Damm über die Parkanlage; der Sichtflächenbereich der "NME" wird durch die bauliche Anlage in Kellergeschoßbauweise (ca. 1,0 m über Geländehöhe) nicht beeinträchtigt.

#### 5. Sonstige Festsetzungen

Die im Bebauungsplan als Straßenland ausgewiesene Fläche CDEFK im Kreuzungsbereich Zwickauer Damm / Bahntrasse wird als Bahnübergang mit einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmers der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn gesichert. Die Festsetzung regelt Planergänzungsbestimmung Nr. 6.

Die durch Bestimmungsmaße festgelegten Sichtflächenbereiche zugunsten der planfestgestellten Verkehrsfläche (NME) sind gemäß Verkehrssicherheitsvorschriften von sichtbehindernden baulichen Anlagen und hochstrebenden Bepflanzungen freizuhalten (Planergänzungsbestimmung Nr. 9).

#### 6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um Konkretisierungen der vorbereitenden Bauleitplanung, die auf der Grundlage des bezirklichen "Grünflächen-Zielplanes" weiterentwickelt wurden (ausführlich A. I. 1.) und im Parallelverfahren des 9. Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan v. Bln. ihren Niederschlag finden.

Die in A. I. 3. aufgeführten Grundstückseinbeziehungen für die Parkanlage entsprechen einer unwesentlichen Flächenneuordnung innerhalb des Planbereiches. Sie sind städtebaulich und planungsrechtlich gerechtfertigt, denn sie dienen dem Wohle der Allgemeinheit hinsichtlich einer sozialgerechten Bodennutzung als Freizeit- und Erholungsraum.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Abweichungen nicht berührt, da es sich im vorliegenden Falle überwiegend um berlin-eigene und Berlin zum Erwerb angebotene Grundstücksflächen handelt.

#### 7. Planfestgestellte Verkehrsfläche

Die den Planbereich als Bahngelände durchlaufende Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn (NME) ist planfestgestellte Verkehrsfläche gem. § 17 des Gesetzes über Klein- und Privatan-schlußbahnen vom 28.07.1892 (aufgeführt in der Sammlung der in Berlin noch geltenden preußischen Gesetze: GVBl. Sonderband vom 12.01.1966 unter der Nr. 930-2).

Die Bahntrasse ist in einer Breite von 8,0 m als eingleisige Streckenführung ausgebaut. Der Ausbau ist als endgültig anzusehen und wird entsprechend den getroffenen Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan XIV-193 übernommen.

Aufgrund der vorgegebenen Sicherheitsbestimmungen des Senators für Bau- und Wohnungswesen (VII d E 2) wurden im Kreuzungsbereich NME/Zwickauer Damm Sichtflächenbereiche festgesetzt, die einer Zuggeschwindigkeit von 15 km/h und einer Straßenverkehrsgeschwindigkeit von 50/10 km/h entsprechen.

Die Sichtflächen wurden nach den vom Senator für Wirtschaft und Verkehr entwickelten Konstruktionsanweisungen, ausgehend von den Achsen des öffentlichen Straßenlandes und des etwa 8 m breiten Geländestreifens der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn, hergestellt. Daraus ergeben sich die im Bebauungsplan festgelegten Kathetenmaße - 21,5 m und 23,5 m - für die Sichtflächen-dreiecke.

Die Sichtbereichs- und Vorbehaltsflächen liegen - bis auf Teilbereiche, die nicht überbaubare WA- und GE-Grundstücksflächen betreffen - überwiegend innerhalb der für die Grünanlage ausgewiesenen Geländeflächen.

Die Festsetzungen "Sichtflächenbereich" und "Bahnübergang" (Fläche CDEFC) sind in A. III. 5. erörtert.

## B. Rechtsgrundlagen

=====

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977, S. 116),\*geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321),\* geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470).

## C. Haushaltsmäßige Auswirkungen

=====

### a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Straßenteilflächen ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

Von der Erhebung der Erschließungskosten innerhalb des Planbereiches für die Parkanlage beiderseits der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn (im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes) ist lt. Bezirksamtsbeschluss vom 31. Oktober 1977 (Vorlage 225/77) abzusehen (Siehe auch A. II. 4.).

\* zuletzt

Für den Ausbau der Straßenteilfläche der Zittauer Straße innerhalb des Planbereiches wurden vom Tiefbauamt als überschlägige Kosten (ohne Grunderwerb) ca. 130.000.-- DM (derzeitiger Preisindex ca. 200.-- DM pro m<sup>2</sup>) angegeben. Die Ausbaukosten sind ein Teilansatz der für 1987/88 angesetzten Tiefbaumaßnahme der Zittauer Straße vom Zwickauer Dam bis Groß-Ziethener Chaussee, die haushaltsmäßig unter der Nr. 4202/73021 erfaßt ist (Siehe A. I. 4 und A. III. 3.).

Die Kosten der Herstellung der Parkanlage innerhalb des Geltungsbereiches (rd. 6400 m<sup>2</sup>) wurden vom Gartenbauamt überschlägig mit ca. 515.000.-- DM (Preisindex z. Zt.: 80.-- DM pro m<sup>2</sup>) veranschlagt. Sie sind ein Teilansatz der ab 1986 angesetzten Ausbaukosten einer in diesem Bereich geplanten Grünbaumaßnahme flächenmäßig größeren Vorhabens - "Neubau einer Grünanlage mit Kinderspielplätzen beiderseits der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn von der Gropiusstadt bis Rudower Fließ" - mit einer Gesamtanlagefläche von ~75.000 m<sup>2</sup> und einem Gesamtaufwand von 6.000.000.-- DM. Bisher sind in der Investitionsplanung des Bezirks Neukölln 2.400.000.-- DM für eine Teilanlage von rd. 36.400 m<sup>2</sup> unter Kap. 4202/Tit. 70132 veranschlagt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

Der Ausschuß für die Beratung von Bebauungsplänen hat in seiner Sitzung am *19. Oktober 1982* der Vorlage zugestimmt.

Das Bezirksamt wird der Bezirksverordnetenversammlung nach erfolgter Festsetzung des Bebauungsplanes eine diesbezügliche Mitteilung vorlegen.

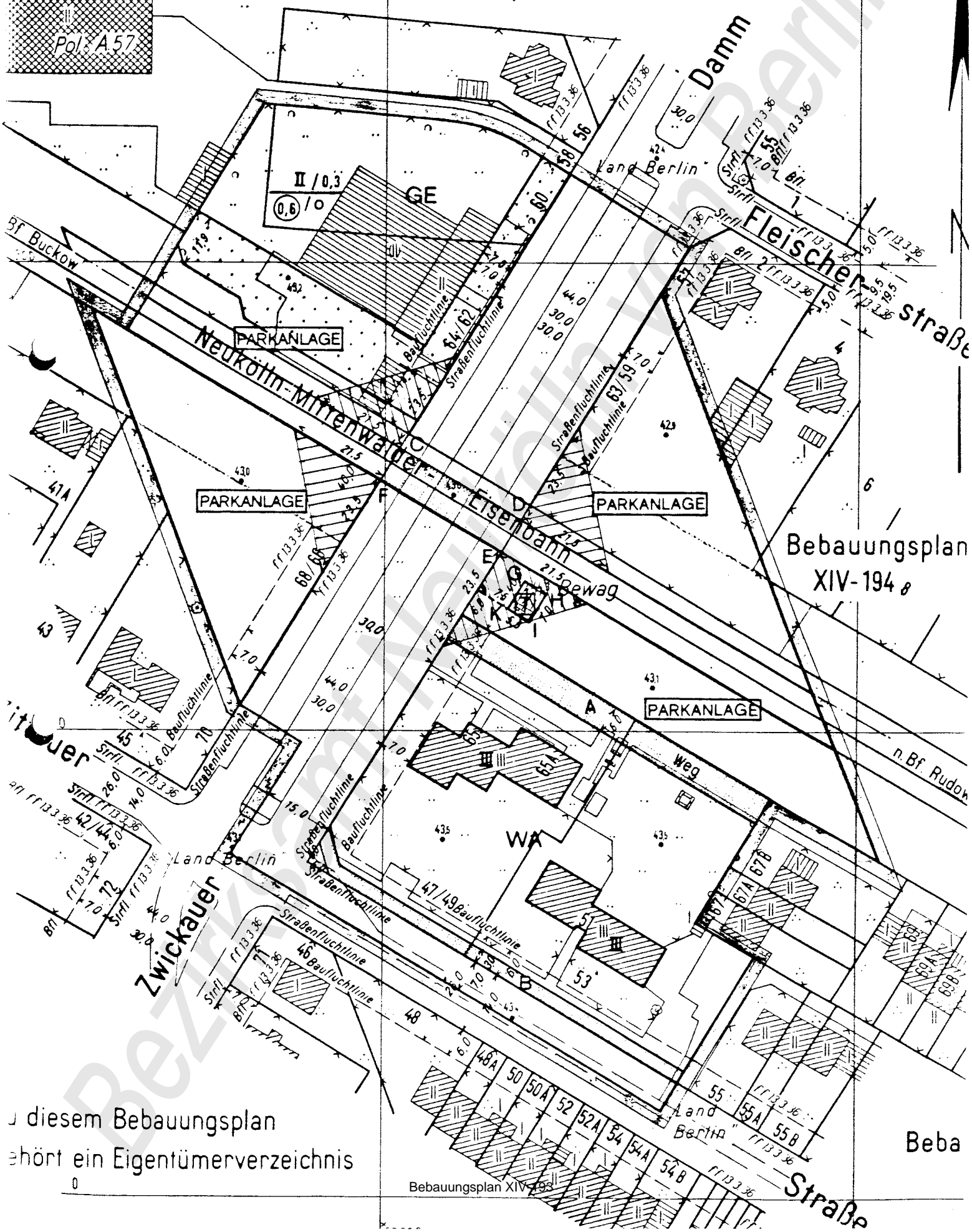
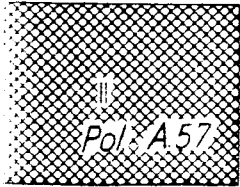
Berlin-Neukölln, den 7. September 1982  
Bezirksamt Neukölln von Berlin

Kriedner  
Bezirksbürgermeister

Herz  
Bezirksstadtrat



# Ausschnitt aus dem Entw. zum Bebauungsplan XIV-193



Bebauungsplan XIV-194

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Eigentümerverzeichnis

Beba

Straße

## Planergänzungsbestimmungen

1. Die Bebauungstiefe beträgt im Gewerbegebiet 35,0 m, gerechnet von der Baugrenze an. Eine Überschreitung kann bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Die Fläche GHIKG ist Versorgungsfläche (Trafostation); bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche in Einklang stehen, können zugelassen werden. Die Höhe der baulichen Anlage darf 44,30 m über NN nicht überschreiten.
4. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Zwickauer Damm 67/69 G und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
5. Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
6. Die Fläche CDEFC ist mit einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn zu belasten.
7. Die mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen A und B dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
8. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen sind unzulässig.
9. Die Sichtflächen sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten.
10. 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.