

B e g r ü n d u n g

4. April 1963

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes zum Bebauungsplan XIV-24 vom
für das Gelände zwischen Saumburger Straße, Oberhafen, Lahnstraße
und Grenzallee im Bezirk Neukölln

I. Veranlassung des Planes

Mit dem Bebauungsplanverfahren XIV-24 sollte ursprünglich nur der Ausbau und die Verlegung der Saumburger Straße zwischen Lahnstraße und Grenzallee geregelt werden. Durch den Antrag der Norddeutschen Kabelwerke AG. vom 23.12.53 zur Aufhebung eines Teiles der Straße am Oberhafen wurde der Bebauungsplanbereich auf das Gebiet zwischen Saumburger Straße, Oberhafen, Lahnstraße und Grenzallee erweitert.

In dem Schreiben des Senators für Bau- und Wohnungswesen vom 6.5.56 (-II B 3-830/XIV-7-) wurde jedoch den Norddeutschen Kabelwerken mitgeteilt, daß das Straßeneinziehungsverfahren für einen Teil der Straße am Oberhafen eingestellt werden mußte, da die Einwände der anderen Anlieger gegen die teilweise Aufhebung dieser Straße nicht ausgeräumt werden konnten. Die Straßeneinziehung wurde somit als aussichtslos angesehen und das Verfahren zunächst eingestellt. Inzwischen haben die NKW mit den Einsprechenden erfolgreich verhandelt. Der Ausbau und Umbau der Saumburger Straße wurde 1962 begonnen und ist jetzt abgeschlossen. Es hat sich daher jetzt für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und die teilweise Einziehung der Straße am Oberhafen die Möglichkeit ergeben.

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Bebauungsplanes (ABl.1961 S.742) - im reinen Arbeitsgebiet mit der Baustufe 6.

Im Flächennutzungsplan vom 11.9./12.10.1950 ist das Gelände als "Industriegebiet" ausgewiesen.

II. Inhalt des Planes

- a) Die Grundstücke liegen zwischen Oberhafen (am Neuköllner Schifffahrtskanal) und Saumburger Straße an der Grenzallee bzw. Lahnstraße und der Straße am Oberhafen im Bezirk Neukölln.

Die Grundstücke sind mit Industrieanlagen bebaut und wurden bisher industriell bzw. gewerblich genutzt, bis auf die Grundstücke Lahnstraße 83/Saumburger Str. 1, Lahnstraße 77/Saumburger Str. 44, Saumburger Str. 2 und 42-43, die mit alten viergeschossigen Wohnhäusern bebaut sind. Diese sollen zu einem späteren Zeitpunkt bei Verbreiterung der Lahnstraße in Fortfall kommen.

Baugrund und Grundwasser:

(Laut Schreiben des SenBaUBohn vom 24.5.61 -VII B 342-6759
01/4124/050-)

"Das Gelände liegt - geologisch betrachtet - im Berliner Urstromtal, dessen diluviale Schichten in diesem Bereich aus tiefgründigen Sanden verschiedener Korngröße und Kies bestehen. Im Westabschnitt ist zwischen 7,5 und 15 m Tiefe eine 2 bis 5 m starke Geschiebemergelbank bzw. deren Auswaschungsrückstand (Grobkies und Steine) vorhanden, im östlichen Abschnitt zwischen 5 bis 10 m und mehr.

Fast das ganze Gebiet wird von einer alluvialen Niederung erfaßt, die mit ihren humosen Ablagerungen wie Moorerde, Flachmoortorf, Faulschlamm und faulschlammhaltigem Sand in die diluviale Unterlage eingebettet ist. Ihre Ausdehnung und petrographische Struktur ist aus dem Ausschnitt der geologischen Karte (Anlage 1) ersichtlich. Diese Karte stellt die Auswertung von 20 älteren Bohr- und Sondierungsergebnissen und 17 im April 1961 niedergebrachten Schlagsonden dar. In Anlage 2 ist die Tiefenlage des reinen Tal-sandes und damit des tragfähigen Baugrundes angegeben. Sie wurde ermittelt aus der Gesamtmächtigkeit der Auffüllmassen und der alluvialen humosen Ablagerungen.

Grundwassermeßergebnisse sind für den Planungsbereich ab August 1945 vorhanden.

Der höchste Grundwasserstand wurde 1948 auf etwa NN + 33,1 m d.h. rd. 1,7 bis 3,8 m unter den unliegenden Straßenhöhen, festgestellt."

Leitungen:

Leitungen für Wasser, Abwasser, Regen, Gas, Strom, Post, Feuerwehr sind in der Lahnstraße, Grenzallee, Hamburger Straße, Straße am Oberhafen und Straße Am Kabelwerk vorhanden.

b) Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung - Bauordnung -

Baunutzungsplan:

In Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742), die für das Gelände "reines Arbeitsgebiet", Baustufe 6 ausweist, werden Baugrenzen für die Industrieauflähen festgesetzt.

Das Maß der Nutzung beträgt: Grundflächenzahl 0,6, bei einer Baumassenzahl von 8,4 m³/m². Im Rahmen der festgesetzten Baumassenzahl kann eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu höchstens 0,8 zugelassen werden.

Die Bauweise ist offen, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen an der Hamburger Straße dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen, sehr leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

- c) Die Grenzallee und die Lahnstraße sind Verkehrsstraßen; die Hamburger Straße, die Straße Am Oberhafen und die Straße Am Kabelwerk sind Verkehrsstraßen. Sämtliche Straßen sind freigelegt und ausgebaut. Nach Schließung eines Teiles der Straße Am Oberhafen wird die restliche Stichstraße mit einer Wendeplatte versehen. Die Lahnstraße soll zu einem späteren Zeitpunkt von 19,0 m auf 22,0 m verbreitert werden. Die Hamburger Straße hat eine Breite von 19,0 m erhalten. Die Grenzallee ist 28,0 m breit und die Straße Am Oberhafen 20,0 m.

Verkehrsmittel: Autobus 67 in der Grenzallee;
U-Bahnstation: Grenzallee;
Straßenbahn 47 in der Karl-Marx-Straße.

- d) Grünplanung: entfällt

- e) Sämtliche Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum bis auf das Grundstück Lahnstraße 29-39/Straße Am Oberhafen 12-14, das "Berlin" gehört, für das jedoch bereits Kaufverhandlungen mit den NKW bestehen.

Für die Durchführung der geplanten bodenordnenden Maßnahmen im Bereich der Hamburger Straße und der Straße Am Oberhafen war auch der Abschluß eines Straßenüberlassungsvertrages zwischen den NKW und dem Bezirksamt Neukölln (Abt. BauWohn) notwendig. In diesem Vertrag vom 22.2.62 wird nun aufgrund des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens XIV-24 im § 7 u.a. vereinbart, daß nach Fertigstellung der Hamburger Straße ein Verfahren zur Schließung und Einziehung des Teiles der Straße Am Oberhafen sowie der Straße Am Kabelwerk vom Land Berlin zu eröffnen ist, soweit die Fluchtlinien nach Durchführung des Bebauungsplanes aufgehoben werden.

Für die vorläufige Schließung der Straße Am Oberhafen hat sich folgende Möglichkeit ergeben:

Abgrenzung der Straße Am Oberhafen durch Sperrschranken mit dauernder Überwachung, jedoch Durchgangs- und Durchfahrtsrecht für alle Anlieger einschl. der Beschäftigten und Besucher.

- Die NKW haben daraufhin am 5.4.60 den Antrag gestellt, die Straße Am Oberhafen, teilweise und die Straße Am Kabelwerk, ganz zu schließen. -

Die f.f. Fluchtlinien werden, wie im Bebauungsplan dargestellt, aufgehoben und durch Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen ersetzt.

Für die Industriebahn sind besondere öffentliche Flächen entlang der Lahnstraße und am Oberhafen ausgewiesen.

Der zu schließende Teil der Straße Am Oberhafen sowie der Straße Am Kabelwerk werden unter Leitungsrecht zugunsten der Leitungsverwaltungen gestellt; ebenso ein Geländestreifen der Grundstücke Naumburger Str. 7-10 und 11.

Der Umfang wurde möglichst eng begrenzt, um die Festsetzung nicht zu erschweren.

III. Kostenangaben:

Die Baukosten für die Verbreiterung der Lahnstraße sowie für die Wendeplatte an der restlichen Straße Am Oberhafen stehen zur Zeit noch nicht fest, da diese Arbeiten zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen sollen.

IV. V e r f a h r e n

Zustimmung zur Einleitung des SenBauFohn vom 26.10.62 (II B 124-6142/XIV-24). Ausschuss für Bebauungspläne des Bezirks vom 26.6.62.

Bezirksratsbeschluss vom 27.3.61.

Die beteiligten Dienststellen des Bezirksamtes und die beteiligten Verwaltungen des öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetzes sowie die Industrie- und Handelskammer und die Handwerkskammer haben gegen den Plan keine Bedenken geäußert.

Aufgestellt:

Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bau- und Wohnungswesen
Amt für Stadtplanung

Dr. O b e r g.....
.....
Amtsleiter

Berlin, den 5. September 1963

Z e r n d t.....
.....
Bezirksstadtrat

Beglaubigt:

Kewalowski