

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**

**Abt. Bauwesen  
Stadtplanungsamt**

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes  
zum Bebauungsplan XIV-35 a  
vom ..14.6.1974..

für das Gelände zwischen Köpenicker Straße, Straße 7 s, Selgenauer Weg, Neudecker Weg und der westlichen Grenze des Grundstücks Köpenicker Straße 161/163 sowie für Teilflächen der Straße 7 s, des Selgenauer Weges und des Neudecker Weges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow.

I. Veranlassung

Nach dem Raumnutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S.742) in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin 1958 liegt das Gelände im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/3.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 3. Änderungsplan vom 8. September 1972 (ABl. 1973 S. 1103) ist der Geltungsbereich überwiegend als WA "Wohnen allgemein" mit einer GFZ von 0,6 dargestellt. Die Kolonie Schulzenacker ist als Parkanlage und das Grundstück an der Köpenicker Straße ist als Standort - konfessionelle Einrichtung - dargestellt.

Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die rechtsverbindliche Sicherung des Straßenlandes der betroffenen Straßen sowie die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke. Die GFZ soll von 0,6 auf 1,0 bzw. 1,2 erhöht werden. Auf dem Grundstück Selgenauer Weg Ecke Straße 7 s soll ein Altenwohnheim entstehen.

II. Inhalt des Planes

a) Bestand

Vor Baubeginn wurde das Verfahrensgelände landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück Köpenicker Straße 147/157 ist mit einem Gemeindehaus bebaut.

b) Festsetzungen für das Bauland

Straße 7 s Ecke Selgenauer Weg entsteht durch die Neue Heimat Berlin ein Altenwohnheim mit 215 WE. Es wird eine GFZ von 1,2 erreicht.

Selgenauer Weg Ecke Neudecker Weg entsteht durch die "Kleinwohnungsbau GmbH" ein 4- bis 9-gesch. Wohnhaus mit 152 WE.

Auf dem Grundstück Selgenauer Weg 18 a wird ein Selbstbedienungsladen errichtet. Für dieses Grundstück wurde eine GFZ von 1,28 errechnet.

Die Stellplätze sind für die Wohnbebauung im Verhältnis 1:1 und für den Laden in ausreichendem Maß nachgewiesen. Sie werden in einem Parkhaus mit 3 Ebenen, auf einer im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche als Stellplatzanlage und als Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angelegt.

Für das Grundstück Neudecker Weg 106/118 liegt z.Z. noch kein Bauantrag vor. Die Bebauung soll innerhalb der im Bebauungsplanentwurf festgelegten überbaubaren Fläche (zul.GF 34.000 qm) erfolgen. Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 159 und Neudecker Weg 106/118 sind 2 Garagegebäude vorgesehen.

Die zul.Geschoßfläche entspricht einer Entwicklung, die im 6. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan mit einer GFZ von 1,2 dargestellt werden soll. Dieses vorgesehene Nutzungsmaß ist als Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung für den südöstl. Raum Rudow vorgesehen. Der Änderung eines Teilbereiches stimmte das Abgeordnetenhaus im Ausschuß für Bau- und Wohnungswesen bereits zu.

Die Gemeinbedarfsfläche "Evangelisches Gemeindehaus" an der Köpenicker Straße 147/157 ist flächenmäßig ausgewiesen.

c) Verkehrsflächen

Zur rechtlichen Sicherung des öffentlichen Straßenlandes werden die erforderlichen Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Der Planbereich wird durch folgende Straßen erschlossen:

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Neudecker Weg   | - überörtliche Hauptverkehrsstraße wird teilweise in einer Breite von 23,5 m bzw. 28.0 m ausgebaut. |
| Selgenauer Weg  | - Wohnstraße wird in 16,0 m Breite ausgebaut, davon sind 6,0 m Parkstreifen.                        |
| Straße 7 s      | - Wohnstraße wird in 13,0 m Breite ausgebaut.   |
| Köpenicker Str. | - Wohnsammelstraße wird in unterschiedlicher Breite ausgebaut.                                      |

d) Grünflächen

Die Kolonie "Schulzenacker" soll als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - gesichert werden. Über die Köpenicker Straße wird die Parkanlage bis zum Margueritenring weitergeführt. Der Fußgängerweg innerhalb der Parkanlage dient als Verbindungsweg zwischen der Schule und Kita an der Köpenicker Straße und dem Neudecker Weg.

e) Sonstige Festsetzungen

Das Bebauungsplanverfahren soll auf dem Grundstück Köpenicker Straße 161/163 - Parkanlage - einen 11,0 m breiten Geländestreifen durchgehend zum Neudecker Weg mit einem Leitungsrecht sichern (Fläche A). Im ehemaligen Straßenland der Straße 7s soll ein Leitungsrecht in 5,0 m Breite von der Köpenicker Straße ausgehend rechtlich gesichert werden (Fläche B). Die Flächen sind zugunsten der zuständigen Unternehmensträger gesichert und werden durch Punkt 7 der Planergänzungsbestimmungen festgesetzt.

III. Verfahren

1. Zustimmung SenBauWohn durch Schreiben II b A 12-6142/XIV-35 a vom 24.9.1971
2. Bezirksamtsbeschuß zur Einleitung des Verfahrens BA-Vorlage Nr. 61/71 vom 4.10.1971, Erweiterung des Geltungsbereiches vom 27.8.1973 BA-Vorlage Nr. 188/73
3. Planungssitzung/ 26./31. Oktober 1972
4. Zustimmung der BVV:
5. Veröffentlichung im Amtsblatt:
6. Öffentliche Auslegung:

IV. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S.342/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. November 1968 (BGBl. I S.1237, überichtigt 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) Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich erfaßten Straßen und Straßenteilflächen ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

Nach Mitteilung des Tiefbauamtes vom 7. September 1972 wurden die folgenden Straßenbaukosten überschläglich ermittelt:

- a) Köpenicker Straße 215.000 DM
- b) Neudecker Weg 600.000 DM
- c) Straße 7 s 200.000 DM
- d) Selgenauer Weg 100.000 DM

Die Abteilung VII des Senators für Bau- und Wohnungswesen teilte in einer Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren die nachstehende Kostenaufteilung mit.

Gemäß Investitionsplanung 1972-1976 sind im Bezirk Neukölln veranschlagt:

Abschnitt 4202, Hst. 736 07, Neubau des Neudecker Weges von Neuköllner Straße bis Selgenauer Weg 1 500 000 DM  
 mit einer Anfangsrate 1974 von 500 000 DM  
 gem. der am 22.9.1972 bei BauWohn geprüften Bauplanunterlagen  
 Gesamtkosten: 2 150 000 DM.

Abschnitt 4202, Hst. 736 15, Ausbau des Selgenauer Weges von Straße 7 s bis Neudecker Weg sowie der Straße 7 s von Köpenicker Straße bis Selgenauer Weg 450 000 DM  
 die für 1973 vorgesehen sind.

Sonstige durch das Verfahren aufkommende Kosten wurden vom Gartenbauamt für die Herstellung der Parkanlage mit Tummel- und Spielplatz auf 80.000 DM geschätzt. Für die noch zu erwerbenden zukünftigen Straßenlandflächen werden nach Auskunft der Abteilung Finanzen - Grundstücksamt - etwa 100.000 DM entstehen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

Aufgestellt **Bezirksamt Neukölln von Berlin**

**Abt. Bauwesen  
Stadtplanungsamt**

*hewaldt*

.....  
(Amtsleiter)

Berlin-Neukölln, den 14. Juni 1974

.....  
Bebauungsplan XIV-35a

*Frutlich*  
.....  
Bezirksstadtrat

b.w.

14. Juni 9  
Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-35 a vom ~~29. Juli 1974~~ 1974...  
nach § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom ...29. Juli 74... bis einschließ-  
lich 29. Aug. 74... öffentlich ausgelegt.

Berlin-Neukölln, den 2. Sept. 74

*Heude*  
.....  
(Amtsleiter)