

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes zum Bebauungsplan XIV-41 vom 1. April 1963 für die Grundstücke Rudower Straße 45/79 und Laubhängerweg 8/34 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow II

I. Veranlassung des Planes

Durch den Umbau der Rudower Straße zu einer leistungsfähigeren Hauptverkehrsstraße (Bebauungsplan XIV-83) ergibt sich die Notwendigkeit, auch das o.a. in Privateigentum befindliche Gelände nach den heutigen städtebaulichen Erfordernissen zu bebauen, da die vorhandene alte Bebauung in diesem Bereich der Rudower Straße gegenüber dem Krankenhaus Neukölln diesen städtebaulichen Erfordernissen nicht mehr gerecht wird.

Auf Grund von Bauanträgen sind inzwischen schon neue Wohnhäuser errichtet worden bzw. in Bau, die der geplanten Bebauung entsprechen. Für die Neubebauung müssen auch bodenordnende Maßnahmen, wie Grenzregulierungen zwischen den Grundstücken und an Laubhängerweg durchgeführt werden.

Um diese Neubebauung zu sichern und für die restlichen Grundstücke die Neubebauung aus den o.a. Gründen zu regeln sowie die bodenordnenden Maßnahmen durchführen zu können, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplans (AMl.1961 S.742) - in allgemeinem Wohngebiet. Die Baustufe beträgt in einem 40 m tiefen Geländestreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie der Rudower Straße: III/3, dahinter dann II/2.

II. Inhalt des Planes

a) Die Grundstücke liegen zwischen der Rudower Straße und dem Laubhängerweg, gegenüber dem Krankenhaus Neukölln, im Ortsteil Buckow II.

Auf den Grundstücken sind verschiedene alte ein-, zwei- und dreigeschossige Wohnbauten und Nebengebäude vorhanden, die der vorgesehenen Bebauung nach dem Bebauungsplan XIV-41 nicht entsprechen. Dagegen sind bereits gemäß der Ausweisung des Bebauungsplans auf den Grundstücken

Rudower Straße 77/79 Ecke Wendehalsweg 37/43 Ecke
Laubhängerweg 34 eine 4-geschossige Wohnzeile,

Rudower Straße 73/75 Ecke Wendehals-
weg 38/44 eine 3- und eine 4-geschossige Wohnzeile,

Rudower Straße 67 eine 4-geschossige Wohnzeile,

Rudower Straße 61/63 eine 4-geschossige Wohnzeile

errichtet worden.

Das Gelände wurde auch bisher als allgemeines Wohngebiet genutzt.

Baugrund und Grundwasserstand

Das Gelände liegt, geologisch betrachtet, zum Teil auf der Teltow-Hochfläche, zum Teil auf der schmalen Talaandfläche, deren Grenze zur alluvialen Niederung der Rudower Straße annähernd parallel läuft.

Der Baugrund ist an sich als gut zu bezeichnen, erscheint aber in einzelnen sehr ungleichartig. Nach schwacher Sandüberdeckung steht Geschiebemergel an, dessen Konsistenz und Mächtigkeit nicht bekannt sind, so daß Baugrunduntersuchungen erforderlich sind.

Der höchstgemessene Grundwasserstand liegt bei etwa + 34,2 m über NN, das sind 2,0 - 4,0 m unter den entsprechenden Straßenordinaten (Rudower Straße).

Leitungen

Die Rudower Straße ist mit Ver- und Entsorgungsleitungen voll ausgebaut; ebenso der Wendehalsweg. Der Laubkängerweg enthält nur teilweise Abwasser- und Gasleitungen, alle anderen Leitungen sind vorhanden. Für die Entkäsung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-41 werden von der Berliner Stadtentwässerung die vorhandenen Entsorgungsleitungen in der Rudower Straße benutzt.

a) Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung. - Bauordnung, Baunutzungsplan

In Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplans (ABl. 1961 S. 742) -, die für das Gelände "allgemeines Wohngebiet" Baustufe III/3 bzw. II/2 ausweist, werden Baugrenzen für 3- und 4-geschossige Wohnzeilen an der Rudower Straße und an Wendehalsweg festgesetzt. am Laubkängerweg sind Garagenbauten und ein 2-geschossiges Wohnhaus vorgesehen.

Die gewählte Stellung der Baukörper ermöglicht eine zweckmäßige Aufteilung der Freiflächen für Grünflächen, Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.

Das zulässige Maß der Nutzung (GVZ = 0,9 bzw. 0,4) wird mit der vorgesehenen Bebauung erreicht.

Im Endziel werden auf dem Gelände etwa 220 Wohnungen neu errichtet werden.

b) Nach dem Generalstraßenplan sind

die Rudower Straße eine Hauptverkehrsstraße,
der Laubkängerweg eine Wohnansatzstraße
und der Wendehalsweg eine Wohnstraße.

Rudower Straße und Wendehalsweg sind ausgebaute Straßen. Der Laubkängerweg ist noch nicht endgültig ausgebaut, (Fahrbahn ist ausgebaut, Gehbahnen haben zur Zeit nur Promenadenbefestigung).

Verkehrsmittel:

In der Rudower Straße: Straßenbahn 47.

- d) Grünplanung entsprechend dem Hauptgrünflächenplan entfällt im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-41.
- e) Sämtliche Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum. An der westlichen Seite der Fahrbahn des Laubäckerweges ist eine durchgehende 3,0 m breite Gehbahn vorgesehen. Dadurch ergeben sich Veränderungen der Grundstücksgrenzen an dieser Seite des Laubäckerweges.

Um für die geplante Bebauung rechtwinklige Grundstücksgrenzen in bezug auf die Rudower Straße zu schaffen, müssen zwischen folgenden Grundstücken die Grenzen geändert werden:

1. Rudower Str. 51/Laubäckerweg 12 und Rudower Str. 53/Laubäckerweg 1
2. " " 55/ " " 16 " " "57/59/ " " 1
3. " "61/63/ " " 20 " " 65/ " " 2

An der Rudower Straße wird die alte f.f. Baufluchtlinie von Rudower Straße 45 bis 57 aufgehoben und durch entsprechende Baugrenzen, wie in Bebauungsplan dargestellt, ersetzt.

Die privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf diesen Flächen sind Wege und Zufahrten, Stellplätze, Müllbehälter und ähnliche Einrichtungen zulässig. Werkanlagen sind unzulässig.

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

III. Kostenannahme

Nach Angabe des Tiefbauamtes Neukölln werden für den Ausbau des westlichen Fußweges des Laubäckerweges etwa 30.000,- DM benötigt. Diese Kosten sind haushaltsmäßig noch nicht erfasst.

IV. Verfahren

Zustimmung und Übernahme in den Generalbebauungsplan mit Schreiben des Senators für Bau- und Wohnungswesen - II C 4,1 - vom 13.8.54 (825-40-XIV-21 -)

Bezirksratsbeschluss vom 16.4.56 (Vorlage Nr. 307)

Planungsitzung vom 3.7.56 (Pkt. 20 der TO.)

Zustimmung des Ausschusses für Bebauungspläne der BVV Neukölln vom 23.4.63

Zustimmung der BVV vom 19.6.63.

Aufgestellt

Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bau- und Wohnungswesen
Amt für Stadtplanung

Dr. O b e r g ..
.....
Amtleiter

Berlin-Neukölln, den 27. Mai 1963

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

Zel.
Koschke

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-41 vom 1. April 1963 gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 2. Sept. 1963 bis 1. Okt. 1963 öffentlich ausgelegt.

Berlin-Neukölln, den 1. Oktober 1963
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
-Amt für Stadtplanung-

K r e u t e r
.....
Anteleiter

Beglaubigt;
Kowalski