

B e g r ü n d u n g  
nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes  
zum Bebauungsplan XIV-62

vom 16. Juni 1970

für das Gelände zwischen dem Zwickauer Damm, der Neuköllner Straße, dem Bildhauerweg und der Sattlerstraße sowie für die Grundstücke Neuköllner Straße 293/303, Kleestraße 33, Zwickauer Damm 7 und Sattlerstraße 2 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow.

Veranlassung

1. Lage: Das Bebauungsplangebiet liegt beiderseits der geplanten Umgehungsstraße, südöstlich der Kreuzung Zwickauer Damm - Stubenrauchstraße - Neuköllner Straße im Ortsteil Rudow.
2. Anlaß: Im Rahmen der übergeordneten Verkehrsplanung soll die geplante Umgehungsstraße südwestlich der Neuköllner Straße, zwischen Zwickauer Damm bzw. Stubenrauchstraße und Eichenauer Weg an der Waltersdorfer Chaussee durch festzusetzende Straßenbegrenzungslinien gesichert werden. Außerdem sollen die ff. Straßen- und Baufluchtlinien im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben werden.  
Bedingt durch den Bau dieser Straße selbst ergibt sich eine Neuordnung des angrenzenden Gebietes. Der Bebauungsplan soll Art und Maß der baulichen Nutzung festsetzen.
3. Eigentümerverzeichnis:  
Siehe anliegendes Eigentümerverzeichnis vom 16. Juni 1970
4. Vorhandene Bebauung und Nutzung:  
Die Grundstücke innerhalb des Planbereiches sind überwiegend mit 1- bzw. 2-geschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Die beiden großen Freiflächen werden z.Zt. als Bauplatz genutzt. Auf dem Grundstück Neuköllner Str. 342 befindet sich ein 3-geschossiges Postamt und Neuköllner Straße 294 eine Tankstelle mit Wohn- und Nebengebäuden.
5. Veränderungssperre nach § 14 BBauG:  
Nicht erlassen
6. Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BBauG:  
Nicht erfolgt.
7. Bauanträge und Bodenverkehr:  
Liegen z.Zt. nicht vor.
8. Umlegungen:  
Nicht erfolgt
9. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse:  
Siehe anliegendes Schreiben SenBauWohn - VII E 342-6759/4022/062 - vom 31. Januar 1967

10. Wasserschutzzone:

Nicht ausgewiesen

11. Natur-, Landschaft- und Denkmalschutz:

Nicht ausgewiesen

12. Störbetriebe und -anlagen:

Nicht vorhanden

13. Leitungen:

Die Verwaltungen des Ver- und Entsorgungnetzes haben wie folgt Stellung genommen:

Berliner Wasserwerke:

vorhandene Leitungen:

Neuköllner Straße  
Kleestraße  
Zwickauer Damm  
Sattlerstraße  
Uhrmacherweg

geplante Leitungen:

Neuköllner Straße in  
Umgehungsstraße  
Sattlerstraße  
Dreherweg

Berliner Entwässerungswerke:

vorhandene S-Kanäle

Neuköllner Straße  
Zwickauer Damm  
Uhrmacherweg

vorhandene R-Kanäle

Zwickauer Damm  
Neuköllner Straße  
Von Grundstück Neuköllner  
Straße 316 bis Bildhauerweg  
Ecke Umgehungsstraße und tlw.  
Bildhauerweg  
Sattlerstraße tlw.

vorhandene Druckrohre  
gepl. R-Vorflutkanal  
gepl. R.Kanal

Neuköllner Straße  
Bildhauerweg  
Sattlerstraße tlw.  
Uhrmacherweg tlw.  
Dreherweg

gepl. S-Vorflutkanal

Umgehungsstraße  
Neuköllner Straße in  
Umgehungsstraße  
Uhrmacherweg in  
Sattlerstraße

gepl. S-Kanal

Bildhauerweg tlw.  
Zwickauer Damm  
Sattlerstraße tlw.  
Dreherweg  
Bildhauerweg tlw.  
Umgehungsstraße tlw.

Berliner Gaswerke (Gasag):

vorhandene Anlagen:

Neuköllner Straße  
Kleestraße  
Sattlerstraße tlw.  
Uhrmacherweg

geplante Anlagen

keine

Berliner Kraft- und Licht(Bewag)AG:

vorhandene Kabel	Neuköllner Straße Zwickauer Damm Sattlerstraße tlw. Uhrmacherweg
vorhandene Freileitungen	Uhrmacherweg Dreherweg Bildhauerweg tlw.
geplante Kabel	Umgehungsstraße tlw. Neuköllner Str. tlw. Bildhauerweg tlw.

Fernmeldeamt 3 Berlin:

vorhandene Leitungen	Neuköllner Straße Zwickauer Damm Kleestraße Sattlerstraße tlw. Dreherweg tlw.
----------------------	---

Berliner Feuerwehr:

gepl. Kabelschutzrohr	Neuköllner Straße tlw.
gepl. Zementkanal	Zwickauer Damm tlw.
geplante Leitungen	Vom Uhrmacherweg in Umgehungsstraße Neuköllnerstraße tlw. Dreherweg tlw.

14. Straßen:

Das Plangebiet ist durch folgende Straßen erschlossen:

Neuköllner Straße Zwickauer Damm	} überörtliche Hauptverkehrsstraße
Bildhauerweg	Wohnsammelstraße
Sattlerstraße Uhrmacherweg Kleestraße Dreherweg	} Wohnstraßen

15. Verkehrsmittel:

Autobus A 41, A 52 in der Neuköllner Straße und  
U-Bahnlinie 7 (Zwickauer Damm).

16. Öffentliche Parkplätze:

nicht vorhanden

17. Gemeinbedarfsflächen:

nicht vorhanden

### 18. Sonstiges:

- a) Der Bereich umfaßt ca. 9,6 ha.
- b) Für das Grundstück Sattlerstraße 13 ist im Grundbuch eine Grunddienstbarkeit eingetragen, die eine Überbauung der U-Bahn mit einem Geschoß zuläßt.

### 19. Vorbereitende Bauleitplanung:

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30.7.1965 ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet, GFZ 0,4 dargestellt. Weiterhin ist die künftige Umgehungsstraße Rudow, die Neuköllner Straße und der Zwickauer Damm als Überörtliche Hauptverkehrsstraße und die U-Bahn eingetragen.

### 20. Inhalt des Planes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einen Abschnitt der künftigen Umgehungsstraße Rudow, die gleichzeitig ein Teil der Bundesstraße 179 ist und der Entlastung der Neuköllner Straße dienen soll, die durch den Ortskern Rudow führt. Die Umgehungsstraße wird teilweise von der künftigen U-Bahnlinie 7 unterfahren, deren Trasse in Höhe des Dreherweges in nördlicher Richtung weiter über private Grundstücke und über den Zwickauer Damm verläuft.

Im Bereich der privaten Grundstücke wird die Trasse durch ein Fahrrecht zugunsten der U-Bahn gesichert, sie wird als nicht überbaubare Grundstückfläche teilweise mit Bindungen für Bepflanzungen ausgewiesen. Mit dem Ausbau der künftigen Umgehungsstraße Rudow und der U-Bahntrasse wird Dezember 1970 begonnen.

Die Umgehungsstraße soll im Rahmen der übergeordneten Verkehrsplanung eine Breite von etwa 38 m erhalten.

Für die nordöstliche Seite der künftigen Umgehungsstraße Rudow zwischen dem Bildhauerweg und der Neuköllner Straße und die südwestliche Seite zwischen Dreherweg und Bildhauerweg sind Zu- und Ausfahrtsverbote vorgesehen, da die an diesen Abschnitten gelegenen Grundstücke von der Neuköllner Straße bzw. vom Dreher- und Bildhauerweg erschlossen sind. Der fließende Verkehr in der künftigen Umgehungsstraße soll nicht gestört werden.

Die Neuköllner Straße erhält eine Breite von 38 m und südlich Nr. 307 eine Breite von 30 m. Vom Ausbau der Neuköllner Straße werden ein 2-geschossiges Wohngebäude und das Postgebäude betroffen.

Die Sattlerstraße erhält eine Breite von 12 m, ebenso der Uhrmacherweg, die Kleestraße und der Dreherweg.

Der Bildhauerweg erhält eine Breite von 16 m und an der Einmündung Neuköllner Straße soll er 15 m breit werden.

Das Gelände a) zwischen Umgehungsstraße, Dreherweg, Sattlerstraße und Uhrmacherweg sowie das Gelände b) zwischen Neuköllner Straße, Bildhauerweg und der Umgehungsstraße wird flächennmäßig mit 3 Vollgeschossen, einer GFZ = 0,3 und einer GFZ = 0,7 für a) bzw. 0,9 für b) in offener Bauweise als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die beiden Flächen bilden den nördlichen Eingang zu dem Raum, der als Rudower Zentrum bereits vorhanden ist und sich auch weiterhin so entwickeln wird. Es handelt sich um 2 größere zusammenhängende Bauflächen; die Erhöhung des Nutzungsmaßes von 0,6 bzw. 0,4 auf 0,9 bzw. 0,7 ist daher städtebaulich gerechtfertigt.

Wegen der städtebaulichen Eingangssituation ist durch Planergänzungsbestimmungen festgelegt, daß im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird. Außerdem kann die durch Fahrrecht gesicherte Fläche auf dem Block A - B - C - D - E - F - G - H - I - A ab 1. Obergeschoß überbaut werden. Die lichte Durchfahrts-höhe darf 4,0 m nicht unterschreiten.

Die Umwandlung des Baublocks zwischen Neuköllner Straße, Bildhauerweg und Umgehungsstraße von Mischgebiet (Flächenutzungsplan) in allgemeines Wohngebiet wird damit begründet, daß südlich des Bildhauerweges bereits eine Nutzung dem allgemeinen Wohngebiet entsprechend vorhanden ist. Die Industrie- und Handelskammer und die Handwerkskammer haben keine Bedenken gegen die vorgenannte Umwandlung der Art der Nutzung. Das verbleibende Baugebiet wird ebenfalls flächenmäßig als allgemeines Wohngebiet, jedoch mit einem Maß der Nutzung mit 2 Vollgeschossen, GRZ = 0,4, GFZ = 0,4 in offener Bauweise ausgewiesen.

Durch Planergänzungsbestimmung Nr. 4 wird geregelt, daß Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet mindestens 600 qm groß sein müssen, solange sie nicht an die öffentliche Entwässerung angeschlossen sind.

Der Regenwasserkanal auf dem Grundstück Zwickauer Damm 7 Ecke Sattlerstraße 2 ist durch ein Leitungsrecht gesichert.

Das Rudower Fließ, ein verrohrtes Gewässer zwischen Neuköllner Straße und Bildhauerweg (s. Planergänzungsbestimmung Nr. 9) darf in einer Breite von 12,0 m ebenso wie die mit einem Leitungsrecht gesicherte Fläche nicht überbaut werden.

Auch in der Nähe dürfen Bauwerke nur so errichtet werden, daß die Entwässerungsanlagen keinerlei zusätzliche Belastungen erhalten. Für evtl. später notwendig werdende Bauarbeiten muß außerdem gewährleistet sein, daß jederzeit eine ordnungsgewisse Baugrube hergestellt werden kann.

Für das Tankstellengrundstück Neuköllner Straße 294 Ecke Uhrmacherweg 1-3 und ein Teil des Grundstücks Neuköllner Straße 292, Uhrmacherweg 2-6 und Sattlerstraße 13 ist die Grundfläche der baulichen Anlage mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse ausgewiesen. Die Ausweisung auf dem Grundstück Sattlerstraße 13 Ecke Uhrmacherweg 6 erfolgte in Übereinstimmung mit dem SenBauWohn - VII F - .

Der Bebauungsplan XIV-62 ist einer der 3 Teilpläne für die künftige Umgehungsstraße Rudow. Die beiden anderen Teilpläne sind XIV-18 und XIV-19.

#### Stellungnahmen:

Die beteiligten Dienststellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, haben gegen den Plan keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

### III. Verfahren und Kosten

#### A. Verfahren

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat mit Schreiben vom 11.11.66 (II B - 141 - 6142/XIV-18, XIV-19, XIV-62) gemäß § 3 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes zum Bundesbaugesetz der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt und um Herbeiführung des Bezirksamtsbeschlusses gebeten.

Der Ausschuß für Bebauungspläne des Bezirks hat am 6.12.66 von der Aufstellung des Bebauungsplanes Kenntnis genommen.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung 49/66 am 19.12.66 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Der Bebauungsplan XIV-62 fand in der 49. Planungssitzung des SenBauWohn am 8.6.67 mit Abänderungen die Zustimmung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind.

B. Kosten

Die reinen Straßenbaukosten betragen für die innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Entwurfs zum Bebauungsplan XIV-62 liegenden öffentlichen Straßen ca. 2.350.000,- DM (Lt. Angabe Tiefbauamt). In dieser Summe sind keine Kosten für die Straßenregenentwässerungsanlagen, Beleuchtungsanlagen, Grünanlagen sowie Grundserwerbs-, Entschädigungs- und Freilegungskosten enthalten.

Abschnitt 4202 Hst 72003	155.000,-- DM
Hst 72005	1.575.000,-- DM
Hst 72887	<u>620.000,-- DM</u>
Summe ca.	2.350.000,-- DM

Das Grundstücksamt - Abt. Finanzen - schätzt die voraussichtlichen Kosten, die für den Grunderwerb entstehen, auf

rd. 650.000,-- DM

Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

Aufgestellt

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Abteilung Bauwesen

Stadtplanungsamt

*Nox*

.....  
Amtsleiter

Berlin-Neukölln, den <sup>28.7.</sup>1970

*Idm*

.....  
Bezirksstadtrat

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-62 vom 16. Juni 1970 gemäß § 2 Abs. 6 des Bebauungsplanes in der Zeit vom <sup>4.1.71</sup>..... bis einschließlich <sup>4.2.71</sup>..... öffentlich ausgelegt.

Berlin-Neukölln, den 7.7. 1972

*Nox*

.....  
Amtsleiter