

Stapla Hw/Th. 6144

- XIV-112a (BBR) -

B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes zum Bebauungsplan XIV-112a

vom ... 6. Februar 1967

für die Verbreiterung der Johannisthaler Chaussee zwischen der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn und der geplanten Straße 513, für die geplante Straße 513 nordöstlich der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn und für einen Teil der geplanten Straße 489 zwischen Johannisthaler Chaussee und dem Grundstück Wildmeisterdamm 219/ im Bezirk Neukölln, Ortsteile Britz und Buckow II.

I. Veranlassung:

1. Lage: Das Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Teil des Ortsteiles Buckow II. Ein Teil des Ortsteiles Britz wird angeschnitten.
2. Anlaß: Für den ursprünglich im Bebauungsplan XIV-112 erfaßten Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-112a ist ein gesondertes Verfahren eröffnet worden.
Diese Maßnahme ist erforderlich, da große Teilflächen für die Verbreiterung der Johannisthaler Chaussee und für den Ausbau der geplanten Straßen 489 und 513 von Privateigentümern erworben werden müssen und die Ankaufsverhandlungen bisher ergebnislos blieben.
Nach dem für das Siedlungsgebiet Berlin-Buckow-Rudow aufgestellten Bauzeitenplan soll jedoch in Kürze auf dem südwestlich der U-Bahn - zwischen Johannisthaler Chaussee und Vogelschutzwäldchen - liegenden Geländeabschnitt mit der Errichtung von etwa 3000 Wohneinheiten, einer Schule (Bau bereits begonnen) und einer Kindertagesstätte sowie mit der Anlegung eines Sportplatzes begonnen werden. Da bis zum Baubeginn die Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sein sollen, ist eine kurzfristige Freimachung der geplanten Straßenlandflächen Voraussetzung für die Einhaltung der festgelegten Termine.
Aus diesem Grunde wurde die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-112a notwendig.

3. Eigentumsverhältnisse:

S. Eigentümerverzeichnis zum Bebauungsplan XIV-112a vom 18. November 1966.

4. Vorhandene Bebauung und Nutzung:

Innerhalb der Trasse der geplanten Straße 489 zwischen Johannisthaler Chaussee und dem Wildmeisterdamm steht ein 1-geschossiges Wohnhaus und eine größere Anzahl von Frühbeeten, die zu dem Gartenbaubetrieb Bartels gehören. Die südlich des Wildmeisterdamms liegende Straßenlandfläche der Straße 489 sowie der in Ost-West-Richtung verlaufende Straßenzug der Straße 513 sind unbebaut und werden zur Zeit noch gärtnerisch genutzt.

5. Veränderungssperre nach § 14 BBauG:

Nicht erlassen.

6. Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BBauG:

Nicht erfolgt.

7. Bauanträge und Bodenverkehr:

Am 25. Januar 1965 wurde ein Bauantrag zur Erstellung eines Gewächshauses auf dem Grundstück Johannisthaler Chaussee 371 (außerhalb des Geltungsbereichs des Entwurfs zum Bebauungsplan XIV-112a) gestellt. Dieser Antrag erhielt die städtebauliche Zustimmung, weil das Projekt nicht von Planungsmaßnahmen betroffen wurde.

Nach Rücksprache mit dem Bauaufsichtsamt wurde die Baumaßnahme jedoch noch nicht durchgeführt, da erst die endgültige Klärung über die Führung der Straße 489 abgewartet werden soll.

8. Umlegung: Nicht erfolgt.

9. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse:

Laut Schreiben des SenBauWohn - VII E 342 - 6759/01/4024/021 - vom 16. Januar 1964:

"Baugrund:

Das Planungsgelände liegt - geologisch betrachtet - auf der pleistozänen (diluvialen) Hochfläche des Teltow, dessen Schichten aus Geschiebelehm bzw. -mergel und Sanden verschiedener Korngröße bestehen. Der Westabschnitt liegt ferner im Knickpunkt einer holozänen (alluvialen) Abflußrinne, die mit Abschlamm-massen ausgefüllt ist. Am Knickpunkt wurde ein tiefer Kolk festgestellt, in dem unter Auffüll- und Abschlamm-massen Torf ansteht. Die geologische Situation hat im beiliegenden Kartenausschnitt ihre Darstellung gefunden.

Genaueren Aufschluß über die Bodenverhältnisse haben etwa 50 Schlagsonden (zumeist nur 2 m tief) und einige Bohrungen (10 m tief und tiefer) geliefert.

Im Mittel- und Ostabschnitt steht überall unter der Mutterboden-, örtlich auch schwachen Sanddecke, Geschiebelehm an, der schon in geringer Tiefe in seine kalkhaltige Ursprungsform -Geschiebemergel - übergeht. Über die Zustandsform dieser bindigen Schichten liegen uns keine Aufzeichnungen vor. Da von ihr aber die zulässige Boden-pressung abhängig ist, wird empfohlen, im zukünftigen Baubereich Bohrungen auszuführen und die Zustandsform des Geschiebelehms und -mergels an Hand von ungestörten Schürf- oder Bohrproben bestimmen zu lassen. Es ist anzunehmen, daß der tiefere Untergrund bis etwa 15 m Tiefe aus starken Geschiebemergelbänken mit schwachen Sand-zwischenlagen besteht.

Im Bereich der Abschlammassen und des Torfkolks des Westabschnittes sind u.E. solche Bohrungen und Spezialuntersuchungen unabdingbar, weil die Abschlammassen in der Regel humose Beimengungen enthalten, die Kolksohle in 8 m Tiefe liegt und der Torf Mächtigkeiten von 3 - 4 m aufweist.

Grundwasser:

Grundwasserstandsmeßwerte von der engeren Umgebung des Planungsgeländes sind nur in geringem Umfang vorhanden. Deshalb wurde der höchste Grundwasserstand aus Meßergebnissen ermittelt, die ab August 1945 in der weiteren Umgebung registriert worden sind. Danach wird das Grundwasser 1956 an der Südwestecke seinen Maximalstand auf etwa NN + 36,5 m und an der Nordspitze auf etwa NN + 36,0 m gehabt haben."

10. Wasserschutzzone: Keine Ausweisung.

11. Natur- und Landschaft- und Denkmalschutz:

Die vorhandenen Bäume entlang des Wildmeisterdamms stehen unter Naturdenkmalschutz.

12. Störbetriebe und -anlagen: Nicht vorhanden.

13. Leitungen:

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

a) Berliner Wasserwerke:

Innerhalb des Planbereiches sind Rohrneuerlegungen erforderlich. Die Kosten betragen überschläglich ermittelt 460.000,-- DM.

b) Berliner Stadtentwässerung:

weist darauf hin, daß der projektierte R-Kanal in der Straße 489 und in der Johannisthaler Chaussee die Vorflut für das Teilgebiet der Siedlung BBR südwestlich der U-Bahn etwa bis in Höhe des Vogelschutzwäldchens, weiterer Flächen südwestlich der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn und südlich des Wildmeisterdamms darstellt.

Auch der geplante Schmutzwasserkanal in der Straße 489 hat ein Einzugsgebiet in BBR südwestlich der U-Bahn bis zur Straße 515 und südwestlich der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn sowie südlich des Wildmeisterdamms.

Der Ausbau von Straßen sowie der Anschluß an das öffentliche Entwässerungsnetz in diesen Einzugsflächen ist daher erst nach erfolgter Freilegung der erforderlichen Kanaltrassen in der Straße 489 und dem anschließenden Bau der Entwässerungskanäle möglich.

Die Kosten für den Einbau der geplanten Entwässerungsanlagen im Planbereich betragen

für das Schmutzwassernetz	rund 800.000,-- DM
" " Regenwassernetz	" 2.000.000,-- DM.

Diese Angaben beziehen sich auf derzeitige Preise, sind überschläglich ermittelt und daher unverbindlich.

c) Berliner Gaswerke (Gasag):

Eintragungen siehe Leitungsschemaplan.
Änderungen an den Anlagen der Berliner Gaswerke (Gasag)
sind zur Zeit nicht geplant.

d) Berliner Feuerwehr:

Die Errichtung öffentlicher Feuermelder an der
Johannisthaler Chaussee ist geplant. In den Straßen 489
und 513 sind Hydranten in Abständen von 80 - 100 m
erforderlich.

e) Fernmeldeamt 3 Berlin:

Die Kosten für die Verlegung der Fernmeldeanlagen betragen
voraussichtlich etwa 100.000,-- DM und gehen zu Lasten
des Fernmeldeamtes.

f) Berliner Kraft- und Licht (Bewag) A.G.:

Die Kabelverlegung in den Straßen 489 und 513 sind aus-
schließlich Neuverlegungen zur Versorgung von Wohnbauten.

g) Berliner Verkehrsbetriebe (BVG):

Kosten verursachende Maßnahmen des Verkehrsbetriebes
werden nicht betroffen.

h) Handwerkskammer Berlin und Industrie und Handelskammer
zu Berlin:

Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Straßen:

14. Die Johannisthaler Chaussee sowie der im Geltungsbereich lie-
gende aufzuhebende Teil des Wildmeisterdamms sind zur Zeit in
einer Breite von 6,0 m chausseemäßig ausgebaut.

15. Verkehrsmittel: Autobus A 52

Weiterhin wird das Planungsgebiet in naher Zukunft mit der
U-Bahnlinie 7, deren Führung durch den gesamten BBR-Bereich
verläuft, zu erreichen sein.

16. Öffentliche Parkplätze: Nicht vorhanden.

17. Gemeinbedarfsflächen: Keine Ausweisung.

18. Sonstiges: -

Vorbereitende Bauleitplanung

19. Flächennutzungsplan:

Ausweisung lt. Flächennutzungsplan vom 11.9./12.10.1950
"Grünanlagen-Allgemein"
Johannisthaler Chaussee = "zentrale Verkehrsstraße"

Im Änderungsplan zum Flächennutzungsplan vom 20.5.1964 mit Deck-
blatt vom 12.1.1965 ist für das Verfahrensgebiet folgende Nutzung
ausgewiesen:

Östlich des Flurstücks 1 und südlich der Johannisthaler Chaussee
= allgemeines Wohngebiet, GFZ 1,0.

20. Baunutzungsplan:

Überwiegend allgemeines Wohngebiet - Baustufe II/3 und teilweise Baulandreserve.

21. Hauptgrünflächenplan: Keine Ausweisung.

II. Inhalt des Planes:

Innerhalb des Planbereiches sollen die Straßenlandflächen für die Straßen 489 und 513 sowie Johannisthaler Chaussee durch Straßengrenzungslinien ausgewiesen werden.

Die Johannisthaler Chaussee ist Teil eines Hauptverkehrsstraßenzuges, dessen Führung die Ost-West-Querverbindung der Ortsteile Buckow II, Buckow I und Marienfelde herstellt. Sie soll - entsprechend dem für die Großsiedlung BBR festgelegten Erschließungsprinzip - im Bereich der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn in einer Breite von 35,0 m, die jedoch an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze bis etwa auf 44,0 m aufgeweitet wird, ausgebaut werden. Es ist beabsichtigt, durch einen 5,0 m breiten Mittelstreifen getrennte Richtungsfahrbahnen (Breite der Fahrbahn = 6,0 m) und beiderseits der Straße Radwege anzulegen.

Der im Geltungsbereich erfaßte Abschnitt der Straße 489 ist ein Teil der Südtangente "BBR", die den in ihrem Einzugsbereich anfallenden Kraftfahrzeugverkehr aufnehmen und in nordwestlicher Richtung dem Stadtkern zuführen soll. Die Straße 489 soll in einer Gesamtbreite von 29,0 m mit getrennten Richtungsfahrbahnen (Fahrbahnbreite 6,5 m) durch einen 5,0 m breiten Mittelstreifen getrennt, ausgebaut werden.

Die Straße 513 soll als Wohnsammelstraße den Kraftfahrzeugverkehr des anliegenden Siedlungsbereiches aufnehmen und in die Johannisthaler Chaussee bzw. in die Straße 489 leiten. Sie soll in einer Gesamtbreite von 12,0 m (3,0 - 6,0 - 3,0 m) ausgebaut werden.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Entwurfs zum Bebauungsplan XIV-112a liegenden f.f. Fluchtlinien sollen aufgehoben werden.

Abt. Bau- und Wohnungswesen - Vermessungsamt)	
" " " " - Tiefbauamt)	
" " " " - Gartenbauamt)	
" " " " - Baulenkungsamt)	
" " " " - Hochbauamt)	keine Bedenken
Bauaufsichtsamt Neukölln)	
Abt. Finanzen - Grundstücksamt -)	
" Jugend und Sport - Jug II/1 -)	
" Volkshbildung-Schulamt-)	
" Gesundheitswesen)	
" Wirtschaft)	
" Sozialwesen)	

III. Verfahren und Kosten:

A) Verfahren:

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat mit Schreiben vom 4. November 1966 - II B 11-6142/XIV-112- der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-112 in veränderter Form gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes zugestimmt und um die Herbeiführung eines neuen Bezirksamtsbeschlusses gebeten.

Der Ausschuß für Bebauungspläne des Bezirkes hat am 8.11.1966 von der Aufstellung des Planes Kenntnis erhalten.

Das Bezirksamt hat mit Vorlage Nr. 172/66 vom 14. November 1966 die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-112a beschlossen.

Am 15. Dezember 1966 hat der Bebauungsplan XIV-112a gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in einer Sonderplanungssitzung den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegen und bis auf geringfügige Änderungen die Zustimmung erhalten.

B) Kosten:

Die reinen Straßenbaukosten (ohne Grunderwerb- und Freilegungskosten) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-112a werden rund 1.870.000,-- DM betragen und zwar für den Abschnitt

Johannisthaler Chaussee zwischen Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn und der Straße 513	ca. 800.000,--DM
Straße 489 von der Johannisthaler Chaussee bis ca. 110 m südöstlich der Einmündung der Straße 513	ca. 650.000,--DM
Straße 513 von der Johannisthaler Chaussee bis zur Straße 489	ca. 420.000,--DM

Die Kostenangaben entsprechen dem derzeitigen Stand des Preisniveaus, sind überschläglich ermittelt und daher unverbindlich.

Die Grunderwerbkosten für die innerhalb des Geltungsbereiches zu erwerbenden öffentlichen Straßenlandflächen werden lt. Angabe des Grundstücksamtes etwa 1.293.275,-- DM betragen. Die Entschädigungskosten sind darin nicht enthalten und können zur Zeit auch noch nicht benannt werden, da die Untersuchungen in dieser Angelegenheit noch nicht endgültig abgeschlossen sind.

Aufgestellt:
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt

.....
Amtsleiter

Berlin, den Januar 1967

.....
Bezirksstadtrat

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-112 a vom 6. Februar 1967 gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 27. Februar 1967 bis 28. März 1967 öffentlich ausgelegen.

Berlin-Neukölln, den 29. März 1967

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bau- u. Wohnungswesen
Stadtplanungsamt

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Müller', written in a cursive style.

Antsleiter