Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt

Stapla Hw/Ho
6144/XIV-118

Begründung

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes zum Bebauungsplan XIV-118 vom 2. 7. 1965

für das Gelände zwischen Wildmeisterdamm, U-Bahntrasse, Lipschitzallee, Straße 489 und der westlichen Eigentumsgrenze des Sportplatzes im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow II.

I. Veranlassung

1. Lage: Das Bebauungsplangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Großsiedlung "BBR" in unmittelbarer Nachbarschaft des zur Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn gehörenden Bahnhofs Buckow.

2. Anlaß: Vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war der Geltungsbereich im Baunutzungsplan (ABl. 1961 S.742) als Baulandreserve ausgewiesen.

Zur rechtsverbindlichen Sicherung der in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan vom 6. 5. 1965) dargestellten Nutzungsänderung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-118, der ein Teilgebiet der Großsiedlung beinhaltet, erforderlich.

3. Eigentümerverhältnisse:

s. Eigentümerverzeichnis zum Bebauungsplan XIV-118 vom 23. April 1969

4. Vorhandene Bebauung und Nutzung:

Vor Durchführung der Baumaßnahmen wurde das Gelände landwirtschaftlich genutzt und war, außer der eingeschossigen Wohnhausbebauung auf dem mit der Flurstücksnr. 28 versehenen Grundstück (Kreuzungsbereich Hugo-Heimann-Straße Ecke Lipschitzallee), unbebaut.

5. Veränderungssperre nach § 14 BBauG:

nicht erlassen

6. Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BBauG:

nicht erfolgt

7. Bauanträge und Bodenverkehr:

Bauanträge wurden bisher für folgende Baulichkeiten eingereicht:

a) Für die drei 20-geschossigen Wohnhäuser an der Str. 515 (Hugo-Heimann-Straße) Nr. 14, 16 und 18 (Baumaßnahmen begonnen);

Bezirksamt Neukölln von Berlin

b) für die Grundschule auf dem Grundstück Str. 515 (Hugo-Heimann-Straße) Nr. 20 (Baumaßnahmen abgeschlossen);

c) für das Gemeindehaus und die Kindertagesstätte der kath. Kirchengemeinde auf dem Grundstück Str. 490 (Lipschitzallee).

8. Umlegungen:

nicht erfolgt

9. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse:

(lt. Schreiben SenBauWohn - VII E 342-6759 01/4024/023 vom 7. 2. 1964)

1. Baugrund

"Das Planungsgelände liegt - geologisch betrachtet - auf der pleistozänen (diluvialen) Hochfläche des Teltow, dessen Schichten aus Geschiebelehm bzw. -mergel und Sanden verschiedener Korngröße bestehen.

Genaueren Aufschluß über die Boden- und Lagerungsstruktur haben rd. 40 Schlagsonden (2 m tief) und eine Bohrung (10 m tief) geliefert. Sie haben ergeben, daß im ganzen Planungsbereich unter einer humosen und lehmigen Sanddecke Geschiebelehm ansteht, der in Geschiebemergel übergehend bis 10 m Tiefe und mehr anhalten wird. In normaler Gründungstiefe (2 m) ist mit Geschiebelehm zu rechnen. Da seine zulässige Bodenpressung insbesondere von seiner Zustandsform und dem Wassergehalt abhängig ist, wird es erforderlich sein, den tieferen Untergrund durch Bohrungen und Entnahme ungestörter Bodenproben genauer zu untersuchen.

2. Grundwasser

Durch Auswertung und Interpolation von Grundwasserstandsmeßergebnissen, die in der weiteren Umgebung des Planungsgebietes seit August 1945 registriert werden, wurde der höchste, ungespannte Grundwasserstand während dieser Zeitspanne im Jahre 1956 ermittelt. Er lag an der Südostecke auf etwa NN + 36,8 m und an der Nordspitze auf etwa NN + 36,1 m.

Oberhalb des Geschiebelehms ist mit Staunässe zu rechnen."

10. Wasserschutzzone:

keine Ausweisung

11. Natur-, Landschaft- und Denkmalschutz:

Die vorhandenen Bäume innerhalb des Wildmeisterdammes stehe unter Naturdenkmalschutz.

12. Störbetriebe und -anlagen:

nicht vorhanden

- 3 -

Bezirksamt Neukölln von Berlin

13. Leitungen:

Die Stellungnahmen der Verwaltungen der Ver- und Entsorgungsanlagen liegen noch nicht vor und werden mit einem Leitungsschemaplan nachgereicht.

14. Straßen:

Das Plangebiet ist durch folgende Straßen erschlossen:

Straße 489 (Kölner Damm)	freigelegt;
Straße 515 (Hugo-Heimann-Str.) bis auf eine Teilfläche des Flurstücks 28	freigelegt;
Straße 490 (Lipschitzallee)	freigelegt;
Hörsingsteig (öffentlicher Fußgängerweg)	freigelegt.

15. Verkehrsmittel:

Autobus A 52 (Johannisthaler Chaussee)
" A 91 (Buckower Damm)

Außerdem wird das Plangebiet 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:

Die nachstehend aufgeführten Grundstücke sind als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen:

a) Lipschitzallee 74/76	kath. Kirche mit konfessioneller Schule (ca. 12 640 qm) und Kita
b) Str. 515 Nr. 20 (Hugo-Heimann-Str.)	Grundschule (15 981 qm)
c) Str. 515 Nr. 22 (Hugo-Heimann-Str.)	Kindertagesstätte (3 016 qm)

18. Sonstiges: ---

Vorbereitende Bauleitplanung

19. Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan vom 6. 5. 1965 ist das Verfahrensgebiet als allgemeines Wohngebiet mit der GFZ 1,0 dargestellt.

20. Baunutzungsplan:

Nach der Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) gehört das Plangebiet zur Baulandreserve.

21. Hauptgrünflächenplan:

keine Ausweisung

- 4 -

Bezirksamt Neukölln von Berlin

II. Inhalt des Planes:

Aus der Entwicklung der vorbereitenden Bauleitplanung wurde als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß der Nutzung überschreitet teilweise die nach der Baunutzungsverordnung § 17 Abs. 1 zulässigen Werte. Die Überschreitung des Nutzungsmaßes ist jedoch nach § 17 Abs. 8 der vorgenannten Verordnung gerechtfertigt.

Den dargestellten Ausweisungen des Entwurfs zum Bebauungsplan entsprechend, werden von der Gehag - Gemeinnützige Heimstätten AG - innerhalb des Geltungsbereichs in 3 bis 15-geschossigen Wohnzeilen und drei 20-geschossigen Hochhäusern insgesamt 1459 Wohnungen mit den erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätzen erstellt.

Weiterhin wird im westlichen Teil des Plangebietes, im Rahmen des für die Großsiedlung BBR aufgestellten Konzeptionsplanes i.M. 1: 2000, ein 42 715 qm großer Sportplatz angelegt.

Die Nahversorgung für die zukünftigen Einwohner des Planbereiches kann, nach Fertigstellung des nordöstlich angrenzenden "Geschäftszentrums Mitte", als gesichert angesehen werden.

III. Verfahren und Kosten:

A) Verfahren

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat mit Schreiben vom 2. März 1964 (II B 121-6142/XIV-118) gemäß § 3 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes zum Bundesbaugesetz der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung 40/64 am 19. Okt. 1964 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XIV-118 beschlossen.

Der Ausschuß für Bebauungspläne des Bezirks hat am 7. 7. 1964 von der Aufstellung des Planes Kenntnis erhalten.

B) Kosten

erfolgt Nachtrag

Aufgestellt

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt

i.V. A r e n d t
.....
Amtsleiter

Berlin, den 28. April 1969

D o m e y e r
.....
Bezirksstadtrat

Beglaubigt:

Hadwig

Bezirksamt Neukölln von Berlin