

## M i t t e i l u n g

des Bezirksamtes Neukölln, Abteilung Bauwesen - Stadtplanungsamt - zum Beschluß Nr. 161 der BVV vom 29.4.1969 - Drucksache 280 über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV - 69 für das Gelände zwischen Grüner Weg, Rudower Straße und Kormoranweg im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow II.

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat mit Rechtsverordnung vom 16. Dezember 1969 den Bebauungsplan XIV - 69 festgesetzt.

Die Verordnung ist am 31.12.1969 im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, Seite 2630 verkündet worden.

Die Verordnung lautet:

### " V e r o r d n u n g

Über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-69 für das Gelände zwischen Grüner Weg, Rudower Straße und Kormoranweg im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow II

Vom 16. Dezember 1969

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341 / GVBl S. 665) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung\* zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681) wird verordnet:

\* des Gesetzes

#### § 1

Der Bebauungsplan XIV - 69 vom 16. März 1964 mit Deckblatt vom 5. Dezember 1969 für das Gelände zwischen Grüner Weg, Rudower Straße und Kormoranweg im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow II, wird festgesetzt.

#### § 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

- 2 -

§ 3

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung  
im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 16. Dezember 1969

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen

Schwedler "

Berlin-Neukölln, den 9.2.1971

L a s s o n  
Bezirksbürgermeister

D o m e y e r  
Bezirksstadtrat

B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes zum Bebauungsplan XIV-69  
vom 16. März 1964

I. Veranlassung des Planes

Aufgrund verschiedener Bauvorhaben der Einzeleigentümer und eines Bauantrages der Baugenossenschaft "Ideal", Gemeinnütziges Wohnungsbauunternehmen e.G.m.b.H., war die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-69 zur Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sowie zur Aufhebung von förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien erforderlich.

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl.1961 S.742) - im allgemeinen Wohngebiet - mit der Baustufe II/3 bis auf einen 40 m breiten Geländestreifen entlang der Rudower Straße, der die Baustufe III/3 ausweist.

Im Flächennutzungsplan vom 11.9./12.10.1950 ist das Gelände für "Wohnen" mit 61-200 Einwohner/ha vorgesehen.

II. Inhalt des Planes

- a) Das Antragsgelände liegt zwischen Grüner Weg - südlich der Großsiedlung Britz-Süd - und Kormoranweg - nördlich des Krankenhauses Neukölln. Südwestlich schließt das Gebiet der im Bau befindlichen Großsiedlung Britz-Buckow-Rudow an.

Auf den Grundstücken der "Ideal" am Kormoranweg und Rudower Straße sind 4- und 6geschossige Wohnzeilen sowie ein 8geschossiges Hochhaus errichtet worden. Außerdem sind Garagenbauflächen, eine eingeschossige Ladenzeile, Stellplätze und Kinderspielplätze vorgesehen. Früher waren diese Grundstücke Ackerland. Die Grundstücke Rudower Str. 12-28 sind bzw. waren Gartenbaubetriebe und sind zum Teil bereits mit 4geschossigen Wohnzeilen bebaut. Auch hier sind die erforderlichen Nebenanlagen vorgesehen. Weiterhin sind auf den Grundstücken Rudower Str. 12a und 22/28 eingeschossige Ladenbauflächen ausgewiesen. Auf dem Grundstück Rudower Str. 6/8 befindet sich ein 2geschossiges Postamt. Das Grundstück Rudower Str. 2/4 Ecke Grüner Weg 33/35 ist mit einer eingeschossigen Ladenzeile bebaut und wird außerdem gewerblich von einem Omnibusfuhrbetrieb genutzt. Auf dem Grundstück Grüner Weg 57/59 befindet sich ein Gartenbaubetrieb. Das restliche Gelände ist parzelliert und zum größten Teil mit Einfamilienhäusern bebaut.

Baugrund und Grundwasser:

(Laut Schreiben des SenBauWohn VII E 342-6759 01/4028/029 vom 14.10.61 wird das Gelände wie folgt bewertet):

"Das Planungsgelände liegt - geologisch betrachtet - am Nordostrande der diluvialen Hochfläche des Teltow, dessen Schichten aus Geschiebelehm- bzw. -mergel und Sanden verschiedener Korngrößen bestehen.

Seine speziellen Untergrundverhältnisse sind recht gut erschlossen durch 24 Bohrungen bis 10 m Tiefe und 14 Schlagsondierungen bis 2 m Tiefe.

Die Auswertung dieser Aufschlüsse ergibt:

Unter einer Mutterbodendecke von etwa 0,3 m Stärke steht fast überall bindiger Boden an. Dieser besteht aus einigen Dezimetern lehmigen Sandes, dann aus Geschiebemergel, der bis 10 m Tiefe nachgewiesen und in den oberen Metern meist entkalkt ist (Geschiebelehm). Er enthält nur örtlich Sandlinsen von 1 bis 2 m Mächtigkeit. Nur im Mittelabschnitt zwischen Rotkehlchen- und Rotschwanzweg wurde eine 0,5 bis 2 m starke Sandüberlagerung festgestellt.

Die Gründungssohle von Bauwerken wird demzufolge zumeist im Geschiebelehm liegen, der bei der überall beobachteten festen Lagerung ein tragfähiger Baugrund sein wird.

Da seine Belastbarkeit aber weitgehend von seinem Wassergehalt abhängig ist, wird empfohlen, diese jeweils von einem Baugrundinstitut an Hand von ungestörten Schürf- oder Bohrproben bestimmen zu lassen. Zur Vermeidung von ungleichmäßigen Setzungen ist darauf zu achten, daß die Fundamente dort, wo die Decksande tiefer hinabreichen, in einer homogenen Schicht, also entweder im Sand oder im Geschiebelehm gegründet werden.

Grundwassermeßergebnisse sind für den Planungsbereich nur im geringen Umfange vorhanden. Aus Geländehöhenprofilen und Grundwassermeßreihen, die ab August 1945 in größerer Entfernung vorliegen, wurde der höchste Grundwasserstand während dieses Zeitraums ermittelt. Er lag im Jahre 1956 im Südabschnitt auf etwa NN + 35,4 m und im Nordabschnitt auf etwa NN + 34,2 m. Das Grundwassergefälle geht nach Nordosten.

Mit Schichtenwasser bzw. Staunässe ist zu rechnen."

#### Leitungen:

Leitungen für Wasser, Abwasser, Regen, Gas, Strom, Post, Feuerwehr liegen in der Rudower Straße, Grüner Weg, Grünlingweg und im Rorschwanzweg. Im Rotkehlchenweg, Zaunkönigweg und Kolibriweg sind Wasser- und Stromleitungen vorhanden.

#### b) Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung - Bauordnung

In Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) - ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/3 bis auf einen 40 m breiten Geländestreifen entlang der Rudower Straße, der Baustufe III/3 hat, ausgewiesen.

Das Grundstück der Post, Rudower Str. 6/8 ist als "Sondergebiet" ausgewiesen.

Im Endziel werden auf dem Gelände etwa 650 Wohnungen errichtet werden, ohne Berücksichtigung des Siedlungsgebietes.

c) Nach dem Generalstraßenplan wird das Gelände durch folgende Straßen erschlossen:

Rudower Straße:	Hauptverkehrsstraße
Grüner Weg:	Verkehrsstraße
Kormoranweg:	Wohnsammelstraße
Kolibriweg	} Wohnstraßen
Zaunkönigweg	
Rotschwanzweg	
Rotkehlchenweg	
Grünlingweg	

Ausgebaut sind folgende Straßen: Rudower Straße, Kormoranweg mit 16,0 m Breite, Grüner Weg mit 30,0 m Breite, Grünlingweg mit 8,5 m Breite und einer 21,0 m breiten Wendeplatte und Rotschwanzweg mit 10,0 m Breite.

Freigelegt sind Rotkehlchenweg mit 8,5 m Breite - eine Wendeplatte von 21,0 m Breite ist geplant -, Zaunkönigweg mit 10,0 m Breite - eine Wendeplatte von 22,0 m Breite ist geplant - und Kolibriweg mit 10,0 m Breite.

Das Planungsgelände ist mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen:

Straßenbahn 47 in der Rudower Straße,  
Autobus 25 im Grünen Weg und  
Autobus 67 in der Rudower Straße.

Öffentliche Parkplätze und öffentliche Grünanlagen sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.

e) Das gesamte Gelände mit Ausnahme des Grundstücks der Post, Rudower Str. 6-8, befindet sich im Privateigentum. Das Grundstück der Baugenossenschaft "Ideal" entlang des Kormoranweges hat eine Größe von etwa 55,200 qm.

Die der Planung entgegenstehenden förmlich festgestellten Fluchtlinien vom 21. Juli 1927 innerhalb des Geltungsbereiches kommen, wie im Bebauungsplan dargestellt, zur Aufhebung.

Der an der östlichen Seite der Wendeplatte des Zaunkönigweges ausgewiesene Geländestreifen von 5,0 x 10,0 m, der im allgemeinen Wohngebiet liegt, ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

### III. Kostenangaben:

Nach Auskunft des Tiefbauamtes (am 8.11.63) sind bis auf den Zaunkönigweg, Rotkehlchenweg und Kolibriweg alle Straßen ausgebaut.

Die Baukosten für den Zaunkönigweg und den Rotkehlchenweg werden je 150.000,- DM betragen.

Die Kosten sind mit 300.000,- DM für 1966 unter HUA A 6700, HSt 823 eingesetzt.

Die Kosten für den Ausbau des Teilstückes Kolibriweg werden in die Gesamtstraßenbaukosten für das Großprojekt Britz-Buckow Rudow einbezogen.

IV. Verfahren:

Weisung bzw. Zustimmung SenBauWohn vom 8.9.59 (II C 4 2-825-40-XIV-56) und vom 27.5.60.

Ausschuß für Bebauungspläne des Bezirks vom 28.3.61 und 21.4.64

Bezirksamtsbeschuß vom 14.3.61

Planungssitzung vom 6.7.61

Zustimmung der BVV vom 29.4.64 - Beschluß Nr. 161 - Drucksache 280 -

Öffentliche Bekanntmachung vom .4.9.64.....

Öffentliche Auslegung vom 23.9.64 bis 22.10.64

Die beteiligten Dienststellen des Bezirksamtes und die Verwaltungen des öffentlichen Ver- und Entsorgungnetzes haben gegen den Plan keine Bedenken geäußert.

Aufgestellt:

Bezirksamt Neukölln, Abt. Bau- und Wohnungswesen  
Amt für Stadtplanung

.....  
Amtsleiter

Berlin, den 11. September 1964

.....  
Bezirksstadtrat