

- 1.) 8-fach, 2 Originale B e g r ü n d u n g
gemäß § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz zum Bebauungsplan XIV-102
(BBR 1. Bauabschnitt) vom 23. Januar 1964

für das Gelände zwischen Grüner Weg, Kolibriweg, Kormoranweg, Einsiedlerweg, Henkelweg, Auerhahnweg, Johannisthaler Chaussee und der nordöstlichen Eigentumsgrenze des öffentlichen Grünzuges im Bezirk Neukölln.

I. Veranlassung des Planes:

Das bisher im Baunutzungsplan größtenteils als Baulandreserve ausgewiesene Gelände "Berlin-Buckow-Rudow" (BBR) soll mit ein Großsiedlung, in der etwa 14.000 Wohnungen einschließlich Nebenanlagen und der notwendigen öffentlichen Einrichtungen entstehen, bebaut werden. Um einen kontinuierlichen Ablauf der Bebauung, der Erschließung und der Neuordnung in diesem Gebiet zu sichern, ist die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne notwendig.

Das o.a. nördlich der Johannisthaler Chaussee liegende Gelände umfaßt den 1. Bauabschnitt des Bauvorhabens BBR. Nach der vorbereitenden Bauleitplanung in Verbindung mit dem am 22.5.62 von SenBauWohn aufgestellten Entwurf zum Flächennutzungsplan für das Siedlungsgebiet BBR müssen in diesem Bereich neue Baulinien zur Festsetzung kommen und alte f.f. Fluchtlinien aufgehoben werden.

II. Inhalt des Planes:

- a) Das Gelände liegt zwischen Grüner Weg, Kolibriweg, Kormoranweg, Einsiedlerweg, Henkelweg, Auerhahnweg, Johannisthaler Chaussee und der nordöstlichen Eigentumsgrenze des öffentlichen Grünzuges im Bezirk Neukölln. Außer den parzellierten Baugrundstücken beidseitig des Kolibriweges und südlich des Einsiedler- und Auerhahnweges, die teilweise mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut sind, wurde das Gelände bisher landwirtschaftlich genutzt.

Baugrund und Grundwasser: Laut Schreiben des SenBauWohn VII B 342-6759 01/4024/015-

"1. Baugrund

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

Genaueren Aufschluß über die Boden- und Lagerungsstruktur haben rund 50 Schlagsonden von 2, 3 und 4 m Tiefe und einige Bohrungen bis 10 und 15 m Tiefe geliefert, die in den letzten Jahren dort niedergebracht worden sind. Die Auswertung der Bohrerergebnisse zeigt etwa folgenden Schichtenaufbau:

Im ganzen Planungsgebiet steht unter einer schwach humosen und lehmigen Sanddecke Geschiebelehm an, der nach 4 Tiefe zu in seine kalkhaltige Ursprungsform - Geschiebemergel - übergeht. In normaler Gründungstiefe von 2 m ist also mit Geschiebelehm bzw. -mergel zu rechnen, da wenn man von schwachen, örtlichen Sandeinlagerungen ab-

sieht, bis 5, 10 und 15 m Tiefe hinabreicht.

Seine zulässige Bodenpressung ist von der Art der Grund- und dem Maß der zulässigen Setzung, insbesondere aber von seiner Zustandsform, vor allem seinem Wassergehalt, abhängig. Ich empfehle, diese an Hand ungestörter Schürf- oder Bohrproben, im Zweifelsfalle unter Hinzuziehung eines Baugrundinstitutes, zu bestimmen.

2. Grundwasser

Da von der Umgebung des Planungsgebietes Messergebnisse in geringem Umfang vorliegen, wurde der höchste, ungeprüfte Grundwasserstand durch Interpolation von Messergebnissen die in größerer Entfernung ab August 1945 registriert worden sind, für diesen Zeitabschnitt im Jahr 1956 ermittelt.

Der Höchstwert wird danach im Südabschnitt auf etwa NN + 36,0 m, d.h. rd. 4,1 m unter Straßenhöhe vor dem Grundstück Johannisthaler Chaussee 332, und im Nordabschnitt auf etwa NN + 35,0 m, d.h. 3,4 m unter der Einmündung des Kolibriweges in den Grünen Weg, gelegen haben.

In der sandigen Decke über dem Geschiebelehm ist mit Stauwasser oder Stauwasser zu rechnen."

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

Berliner Wasserwerke:

Vorhandene Rohrleitungen =
Kolibriweg, Gutschmidtstraße und Grüner Weg,
Rohrneulegungen sind jedoch erforderlich,
deren Kosten mit etwa 490.000,- DM angegeben
werden und zu Lasten der Wasserwerke gehen.

Berliner Stadtentwässerung:

Die Berliner Stadtentwässerung hat wie folgt entschieden:

"Zur Sicherung der vorhandenen Entwässerungskanäle im Zuge des Grünen Weges südlich der Gutschmidtstraße bitten wir, ein Leitungsrecht, entsprechend der Eintragung im Plan, vorzunehmen. In dem gekennzeichneten Streifen dürfen keine Bauten errichtet werden. Auch auf dem Gelände in unmittelbarer Nähe des Streifens dürfen Bauwerke nur so errichtet werden, daß der Betrieb und die Standsicherheit der Entwässerungsanlagen jederzeit gewährleistet sind. Wir bitten Sie, Ihr Tiefbauamt zu veranlassen, sich mit uns vor Überführung des Straßenlandes in das Fachvermögen einer anderen Dienststelle zwecks genauer Formulierung des Textes für eine Verwaltungsvereinbarung in Verbindung zu setzen.

Die überschläglich ermittelten Kosten für den Einbau der erforderlichen Entwässerungskanäle im Bereich des Planes betragen:

- | | |
|------------------------------|-----------------|
| a) für das Schmutzwassernetz | rd. 0,7 Mio DM, |
| b) für das Regenwassernetz | rd. 1,2 Mio DM. |

Darüber hinaus wird der Einbau von R- und S-Vorflutkanälen in der Rudower Straße zwischen Kormoranweg und Grünem Weg mit einem Kostenaufwand von 0,8 Mio DM erforderlich. Diese Kosten sind geschätzt und daher unverbindlich.

Unsere Bauausführungsunterlagen für die Kanalisierung der Straßen 484 und 485 sowie für den Einbau der Vorflutkanäle in der Rudower Straße sind inzwischen aufgestellt worden, so daß mit dem Baubeginn in Kürze gerechnet werden kann. Für die übrigen Straßen haben wir die erforderlichen Straßenbauentwürfe bisher noch nicht erhalten.

Gegen den Entwurf zum Bebauungsplan XIV-102 bestehen unsererseits keine Bedenken."

Berliner Gaswerke:

Vorhandene Leitungen =
Kolibriweg, Gutschmidtstraße und Grüner Weg
Änderungen an den vorhandenen Anlagen sind nicht geplant.

Berliner Kraft- u. Licht (Bewag) AG.:

Vorhandene und geplante Anlagen siehe Leitungsschemaplan. Entsprechende Umlagekosten ca. 20.000,- DM.

Fernmeldebaust:

Die im Leitungsschemaplan eingetragenen geplanten Anlagen sind für den Bereich der Kreuzung Gutschmidtstraße, Grüner Weg und Straße 484 nicht als endgültig anzusehen, da dem Fernmeldeamt keine Straßenbaupläne vorlagen. Entstehende Kosten werden auf etwa 100.000,- DM geschätzt.

Berliner Feuerwehr:

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind für die Aufstellung von Feuermeldern Veränderungen an den feuerwehreigenen Kabelanlagen erforderlich. Die dadurch entstehenden Kosten werden auf etwa 18.000,- DM geschätzt.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen soll entlang des aufzuhebenden Grünen Weges ein 15,0 m breiter und im Bereich der Johannisthaler Chaussee ein 5,0 m breiter Leitung rechtsstreifen ausgewiesen werden (Stadtentwässerung und Fernheizung).

- b) Nach dem Bauentwurf der Gehag sollen in dem infrage stehende Gelände 3-, 8- und 14-geschossige Wohnzeilen mit etwa 1244 Wohnungen und den erforderlichen Hebeanlagen neu erstellt werden.

In dem Geltungsbereich ist ein öffentlicher Standort für eine Kindertagesstätte an der Straße 485 vorgesehen.

*)Der

Im Baunutzungsplan ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/3 ausgewiesen.* Durch dieses Gebiet verlaufende Grünsug ist im Hauptgrünflächenplan (ABl. 1960 S. 975) erfaßt.

Im Flächennutzungsplan vom 11.9./12.10.1950 ist das Gelände als "Wohnen S1 - 200 Einwohner/ha" und "Grünanlagen allgemein" ausgewiesen.

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

| | |
|----------------------|-------------------------------------------|
| Hauptverkehrsstraße: | Johannisthaler Chaussee |
| Verkehrsstraßen: | Grüner Weg, Gutschmidtstraße, Straße 484, |
| Wohnstraßen: | Kolibriweg, Straße 485, Auerahnweg, |
| Fußgängerweg: | Straße 488. |

Das Gebiet ist mit nachstehend aufgeführten öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen:

| | |
|------------------------------|--------------|
| Johannisthaler Chaussee: | Autobus A 52 |
| Grüner Weg/Gutschmidtstraße: | " " 25 |

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

d) Einführung in den öffentlichen Grünsug neben der geplanten U-Bahn soll die bisher als öffentliches Straßenland ausgewiesene Straße Grüner Weg südlich der Gutschmidtstraße gleichfalls als öffentlicher Grünstreifen festgelegt werden.

e) Die in dem Geltungsbereich liegenden Fluchtlinien vom 21.7.27 sollen aufgehoben und hierfür neue Baulinien festgesetzt werden.

III. Kostenangaben:

Lauf Stellungnahme des Tiefbauamtes werden die im Rahmen des Verfahrens entstehenden Kosten für den reinen Straßenbau rd. 1.945.000,- DM betragen. Zur Finanzierung dieses Betrages werden bereitgestellt:

| | |
|------------------------------------------------------------------|----------------|
| a) Von der Gehag als Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag | 620.000,- DM |
| b) bei HUA B 6700, HSt. 826/1963 | 895.000,- " |
| c) HUA A 6700, HSt. 837/1964 | 430.000,- " |
| | <hr/> |
| | 1.945.000,- DM |
| | <hr/> |

Zur Herstellung der öffentlichen Grünfläche werden nach Angaben des Gartenbauamtes etwa 62.000,- DM benötigt. In dieser Summe ist das Freimachen des Straßenlandes Grüner Weg nicht enthalten, da diese Arbeiten zum Aufgabenbereich des Tiefbauamtes gehören.

Nach Angaben der Abt. Jugend und Sport entstehen bei der Durchführung des Planes dortseits folgende Kosten:

- a) 600.000,- DM Baukosten
- b) 32.000,- " für den Grunderwerb

zusammen etwa 632.000,- DM

IV. Verfahren:

Der SenBauWohn -II C- hat mit Schreiben vom 24.8.62 (II C 331-6131-XIV-54) der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Der Ausschuss für Bebauungspläne des Bezirks hat am 4.12.62 von der Aufstellung des Planes Kenntnis erhalten.

Das Bezirksamt hat mit Vorlage Nr. 841 vom 6.9.62 die Einleitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-102 beschlossen.

Planungssitzung am 7.3.63 mit Abänderung zugestimmt.

Zustimmung des Ausschusses für Bebauungspläne der BVV Neukölln zum Reiplan 21.1.64.

Zustimmung der BVV Neukölln am Drucksache Nr.

In Übereinstimmung mit dem Senator für Arbeit und Sozialwesen ist das Bezirksamt der Auffassung, daß eine besondere Standortausweisung für den Bau von "Wohnungen für alte Menschen" (s. Entwurf zum Flächennutzungsplan SenBauWohn vom 22.5.62) entfallen kann, da diese Wohnungen verstreut in den Wohnhauszeilen untergebracht werden.

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

Aufgestellt:

Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bau- und Wohnungswesen
Amt für Stadtplanung

.....
Amtsleiter

Berlin-Neukölln, den 28. 1. 1964

.....
Bezirksstadtrat

Berlin-Neukölln, den 28. 1. 1964

2.) z.d.A.

(Z e r n d t)

Hb. 27
K. 27

28.

Abt. Bau- und Wohnungswesen

Amt für Stadtplanung

Stapla Hw./Bi. 6144
XIV-102 (BBR)

V f g .

gef.: 20.4.64 Bi.
ab:

- 1.) Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-102 (BBR) vom 23. Januar 1964 gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 9. März 1964 bis 8. April 1964 öffentlich ausgelegen.

Berlin-Neukölln, den 21 April 1964
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Amt für Stadtplanung

.....

Amtsleiter

- 2.) z.d.A.

Berlin-Neukölln, den 21 April 1964
Im Auftrage:

Sts. 20.4.

(Dr. O b e r g)

V. 22
14.