

B e g r ü n d u n g

Gemäß § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz zum Bebauungsplan XIV-103 v. 8.2.63

für das Gelände zwischen Johannisthaler Chaussee 125-145 und  
Schwertlilienweg 12-36 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

I. Veranlassung des Planes:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich zur Ausweisung des Geländes als Sportplatzstandort entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesbaugesetzes und zur Aufhebung der förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien des Seidelbastweges, der Johannisthaler Chaussee und am Schwertlilienweg sowie zur Ausweisung neuer Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XIV-103.

II. Inhalt des Planes:

a) Die Grundstücke liegen zwischen Johannisthaler Chaussee und Schwertlilienweg in der Nähe des Teltowkanals.

Das Grundstück Johannisthaler Chaussee 125-145 bildet mit zwei Flurstücken eine wirtschaftliche Einheit, dessen Gesamtfläche 28.178 qm beträgt und z. Zt. von dem Privateigentümer, Herrn Willy P i e s n a c k , landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Beurteilung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse lautet gemäß Schreiben des Senbauwoh von 14.2.63 -VII E 342-6759 01/4027/008-:

1. Baugrund

Das Planungsgelände liegt - geologisch betrachtet - in einer holozänen (alluvialen) Niederung, die in das pleistozäne (diluviale) Berliner Urstromtal eingelagert ist.

Genaueren Aufschluß über die Boden- und Lagerungsstruktur haben 6 Schlagsonden (3 m tief) und 2 Bohrungen (10 m tief) geliefert.

Unter einer etwa 0,5 m starken Decke von stark humosen Sand (Moorerde) stehen zunächst fein-, dann mittel- und grobkörnige Falsande in fester Lagerung an. Diese werden unterlagert von Geschiebemergel, der nahe der Johannisthaler Chaussee örtlich schon in etwa 2 m Tiefe, im übrigen Planungsbereich in 3 bis 5 m Tiefe beginnt. Seine Mächtigkeit schwankt zwischen 0,5 und 2 m. Er hat den Anschein, daß er örtlich ausgewaschen ist. Dann sind nur seine Auswaschungsrückstände in Form von Grobsand, Kies und Steinen vertreten.

Die reinen Falsande und ihre Geschiebemergelunterlage sind tragfähig und können nach DIN 1054 belastet werden.

Auf die unterschiedliche Setzung von bindigen und nichtbindigen Böden bei Belastung wird aber hingewiesen.

## 2. Grundwasser

Das Planungsgelände liegt im Absenkungsbereich des ostsektoralen Wasserwerks Johannisthal.

Die Grundwasserstände in der Umgebung werden ab August 1945 laufend gemessen. Während dieses Zeitabschnitts wurde der höchste Grundwasserstand im Jahre 1956 festgestellt. Er erreichte an der Südwestgrenze etwa NN + 33,7 m und an der Nordostgrenze etwa NN + 33,3 m und lag wahrscheinlich nur 1 bis 1,5 m unter Gelände."

### Leitungen:

Wasser: in der Johannisthaler Chaussee

Gas: " " " " u. Schwertlilienweg  
Elektr. " " " " Ecke Seidelbast- u.  
Strom: " " " " Orchideenweg

Fernmelde-  
anlagen: " " " " u. Schwertlilienweg  
Ecke Orchideenweg

### Ent-

wässerung: Vorhandener R-Kanal in der Johannisthaler Chaussee. Laut Schreiben der Berliner Stadtentwässerung vom 3.4.63 ist der Einbau der Entwässerungskanäle einschl. der zugehörigen Vorflutkanäle in der Johannisthaler Chaussee geplant. Der zum Anschluß des Gebietes an das öffentliche Schmutzwassernetz erforderliche Vorflutkanal im Petunienweg wird z.Zt. eingebaut; der Einbau des notwendigen Regenvorflutkanals in Seidelbastweg ist - vorbehaltlich der Mittelbereitstellung durch den Senbauwoh VII B ebenfalls im Jahre 1963 vorgesehen. Außerdem sind zur Entwässerung des Straßenlandes des Schwertlilienweges Regenwasserkanäle in der Straße 221 und 222 jeweils zwischen Schwertlilien- und Fenchelweg erforderlich.

- b) Das als Sportplatzstandort ausgewiesene Gelände wird z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzt und liegt nach dem Baunutzungsplan zur geltenden Bauordnung von Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/2.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung innerhalb der geplanten Baugrenzen auf dem Sportplatzgelände soll BmI =  $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$  betragen.

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

Hauptverkehrsstraße: Johannisthaler Chaussee  
Wohnstraße: Schwertlilienweg.

Die Johannisthaler Chaussee ist teilweise ausgebaut. Sie war bisher mit einer Breite von 18,0 m ausgewiesen und soll 32,0 m breit werden.

Der Schwertlilienweg ist teilweise freigelegt und ausgebaut. Er war mit einer Breite von 9,0 m vorgesehen und soll jetzt 10,0 m breit werden.

Das Tiefbauamt Neukölln hat einen Längsschnitt und ein Regelprofil des Schwertlilienweges aufgestellt. Ein Längsschnitt für die Johannisthaler Chaussee erübrigt sich, da die neuen Straßenhöhen kaum von den vorhandenen abweichen werden.

Das Gelände ist mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen:

Straßenbahnlinie 47,  
Autobus A 52, Johannisthaler Chaussee  
Ecke Rudower Straße.

- d) Das Gelände liegt in einem Siedlungsgebiet. Gegenüber dem geplanten Sportplatz, nordwestlich der Johannisthaler Chaussee ist das Gebiet als Dauerkleingartengelände ausgewiesen.
- e) Die f.f. Straßen- und Bauflechtlinien des Seidelbaatweges zwischen Johannisthaler Chaussee und Schwertlilienweg werden aufgehoben. Sie sind bisher nicht zur Durchführung gekommen. Ebenso werden die f.f. Fluchtlinien am Schwertlilienweg Ecke Orchideenweg und an der südöstlichen Seite der Johannisthaler Chaussee aufgehoben. Wie im Plan dargestellt, werden entlang des geplanten Sportplatzes an der Johannisthaler Chaussee und am Schwertlilienweg neue Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Für die Sportplatzbauten ist durch Baugrenzen im Plan eine Baufläche ausgewiesen.

Die vorgesehenen Wageneinstellplätze sind nach Stellungnahme des Bauaufsichtsamtes ausreichend für etwa 300 Besucher.

Das Antragsgelände ist für den Bau einer neuen Sportplatzanlage bestimmt.

Um nach § 24 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes das Vorkaufrecht des in Frage stehenden Geländes für "Berlin" zu sichern, muß ein Bebauungsplan, in dem die Untertierung dieses Gebietes als Sportplatzstandort zur Festsetzung kommen soll, durchgeführt werden.

Veranlaßt durch die geplante Bebauung der Großsiedlung BRB (etwa 15 000 Wohnungen) mußte zur Sicherstellung des dadurch zu erwartenden Zuwachsbedarfs an elektrischen Energien und der Wärmeversorgung für dieses Objekt ein neues Kraftwerk erstellt werden.

Der Standort des Heis- und Spitzenkraftwerkes -Bewag- wurde auf dem Gelände des früheren Menschlensportplatzes in Berlin-Rudow, Straße 222 festgelegt (Bebauungsplan XIV-98). Festgesetzt 22. 11. 62

Angesichts der Sportplatznot in Verwaltungsbezirk Neukölln forderte der Senator für Jugend und Sport in seinem Schreiben (Abschrift) an das Bezirksamt Neukölln, Abt. Jugend u. Sport vom 31. 10. 62 -IV B-, unverzüglich ein Ersatzgelände für den ehemaligen Sportplatz bereitzustellen und teilte weiterhin mit, daß seitens des Senators für Bau- und Wohnungswesen das Gelände zwischen der Johannisthaler Chaussee Nr. 125-145 und dem Schwertlilienweg Nr. 12-36 als einziges in dem zu versorgenden Raum nachgewiesen werden konnte.

Die neu zu erstellende Sportplatzanlage wird hauptsächlich von Schulen, von Freizeit- und Erholungsprogrammen sowie von den Sportvereinen der unteren Spielklassen in Anspruch genommen. Die Vereine tragen hier auch ihre Punktspiele aus, wobei durchschnittlich, nach Ansicht der Abt. Jugend und Sport, die Anwesenheit von etwa 200 Zuschauern angenommen wird. Mit einer Belästigung der Anlieger durch erhöhten Lärm ist daher nicht zu rechnen.

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

### III. Kostenangaben:

Für die Kosten der Sportplatzanlage gibt die Abt. Jugend und Sport des Bezirks mit Schreiben vom 19.4.63 einen geschätzten Betrag von 400.000,- DM an.

Das Tiefbauamt Neukölln schätzt die entstehenden Straßenbaukosten überschläglich auf 790.000,- DM.

Die Verhandlungen mit dem Eigentümer über den Grunderwerb des Geländes sind nach Angabe der Abt. Jugend und Sport noch nicht abgeschlossen. Die Erwerbskosten sollen aus einem Fond bestritten werden, den die Bewag für den Ersatzsportplatz zur Verfügung stellt. Nach Schätzung des Vermessungsamtes wird der Preis etwa bei 10,00 DM für den qm liegen.

### IV. Verfahren:

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen - Abt. II B - hat mit Schreiben vom 23.11.62 (II B 124-6142/XIV-103) der Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-103 zugestimmt.

Der Ausschuss für Bebauungspläne der BVV des Bezirks hat am 4.12.63 von der Aufstellung des Bebauungsplanes Kenntnis genommen.

Das Bezirksamt Neukölln hat am 21.1.63 gemäß Vorlage Nr. 935 die Einleitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-103 beschlossen.

Die beteiligten Dienststellen des Bezirksamtes und die beteiligten Verwaltungen des öffentlichen Ver- und Entsorgungswesens sowie die Industrie- und Handelskammer und die Handwerkskammer haben gegen den Plan keine Bedenken geäußert.

Berlin-Neukölln, den 30. d. 1963

Im Auftrage:

Dr. O b e r g

Beglaubigt:

*Koerscher*