

Stapla Hw./Bl. 6144

XIV-104 BBR

(Bauabschnitt 1b)

### B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz zum Bebauungsplan XIV-104 BBR  
(Bauabschnitt 1b)

für das Gelände zwischen Johannisthaler Chaussee, Tischlerzeile, Straße 497 und der nordöstlichen Eigentumsgrunde des öffentlichen Grünzuges im Bezirk Neukölln, Ortsteile Britz und Buckow II

#### I Veranlassung des Planes:

In dem Bebauungsplanverfahren XIV-104 soll die Erschließung und die Neuordnung des Bauabschnittes 1b der Großsiedlung BBR (Britz-Buckow-Rudow) festgelegt werden.

Um die in dem Entwurf zum Flächennutzungsplan für das Siedlungsgebiet BBR vom 22.5.1962 (SenBauWohn) dargestellten Ausweisungen zur Festsetzung bringen zu können, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl.1961 S.742) - im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3.

Der entlang der geplanten U-Bahn verlaufende öffentliche Grünzug wurde im Hauptgrünflächenplan vom 1. Juli 1960 (ABl.1960 S.975) festgelegt.

Im Flächennutzungsplan vom 11.9./12.10.1950 ist das Gelände als "Wohnen 61-200 Einwohner/ha" und "Grünanlagen allgemein" ausgewiesen.

#### II Inhalt des Planes:

- a) Das Antragsgelände liegt zwischen Johannisthaler Chaussee, Tischlerzeile, Straße 497 und der nordöstlichen Eigentumsgrunde des öffentlichen Grünzuges im Bezirk Neukölln, Ortsteile Britz und Buckow II und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Baugrund: (lt. Schreiben vom 11.2.63 v. SenBauWohn VII B 342-6759 01/4024/016)

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

Es ist durch ein engmaschiges Netz von rd. 80 Schlagsondierungen untersucht worden, die meist nur eine Tiefe von 2 m erreicht haben. Für eine Baugrundbeurteilung sind sie deshalb nur wenig ergiebig. Besseren Aufschluß liefern die Ergebnisse von 3 Bohrungen von 20 m Tiefe, die in dem Geländeteil zwischen dem Grünen Weg und der Johannisthaler Chaussee niedergebracht worden sind.

Die Auswertung dieser Unterlagen ergibt etwa folgendes Schema des Schichtenaufbaues:

Unter einer humosen und lehmigen Sanddecke von 0,5 bis 1 m Mächtigkeit wird zunächst Geschiebelehm, dann seine kalkhaltige Ursprungsform - Geschiebemergel - anstehen, in den örtlich schmale Sandschmitzen eingelagert sind. Diese Lehm-Mergel-Bank scheint im Südwestabschnitt bis rd. 15 m Tiefe, im Mittelabschnitt bis etwa 4 m Tiefe hinabzureichen. Im Nordostabschnitt scheint sie zwischen 1 und 4,5 m Tiefe ausgewaschen zu sein, denn hier wurden rd. 3,5 m Fein- und Mittelsand angetroffen. Darunter steht wieder Geschiebemergel bis rd. 11 m Tiefe an.

In normaler Gründungstiefe (2 m) ist also überall mit Geschiebelehm bzw. -mergel zu rechnen. Seine zulässige Bodenpressung ist - außer von der Art der Gründung und dem Maß der zulässigen Setzung - von seiner Zustandsform (breiig, weich, steif, halbfest, hart), also insbesondere von seinem Wassergehalt abhängig.

Ich empfehle, im Baubereich Untersuchungsbohrungen niederbringen und ungestörte Bodenproben entnehmen zu lassen, an Hand derer die jeweils zulässige Belastung, im Zweifelsfall unter Hinzuziehung eines Baugrundinstituts, zu bestimmen ist.

#### Grundwasser:

Meßergebnisse von der engeren Umgebung des Planungsgebietes sind nur in geringem Umfang vorhanden. Durch Interpolation von Meßwerten, die in größerer Entfernung ab August 1945 laufend registriert werden, wurde der höchste, ungespannte Grundwasserstand während dieser Zeit im Jahre 1956 ermittelt. Er wird im Südabschnitt auf etwa NN + 36,4 und im Nordabschnitt auf etwa NN + 35,5 m gelegen haben.

Oberhalb des Geschiebelehms und in seinen Sandeinlagerungen ist mit Staunässe oder Stauwasser zu rechnen.

#### Leitungen:

Für das vorhandene und geplante Leitungsnetz gelten die dem Bebauungsplan beigelegten Leitungspläne.

##### 1.) Wasserleitungen:

vorhanden: Johannisthaler Chaussee und Tischlerzeile  
geplant: Johannisthaler Chaussee, Straße 497 und Straße 498.

##### 2.) Abwasser- und Regenleitungen:

vorhanden: im aufzuhebenden Grünen Weg und der Tischlerzeile  
geplant: Johannisthaler Chaussee, Straße 497 und Straße 498.

##### 3.) Gasleitungen:

vorhanden: im aufzuhebenden Grünen Weg

4.) Stromleitung:

vorhanden: im Hochspannungsweg

geplante Stromleitungen konnten im Leitungsplan nicht dargestellt werden, da noch keine endgültigen Angaben des Netzbüros Südosten vorliegen.

5.) Nachrichtenleitungen:

vorhanden: im aufzuhebenden Grünen Weg, Johannisthaler Chaussee und Tischlerzeile

geplant: Johannisthaler Chaussee, Straße 497 und Straße 498

Zur Sicherung der Ver- und Versorgungsleitungen soll entlang des aufzuhebenden Grünen Weges ein 14,0 m bzw. ein 16,0 m breiter Leitungsrechtstreifen ausgewiesen werden.

- b) Von der "Gemeinnützigen Heimstätten AG." (Gehag) wurde im Mai 1963 ein Bauantrag für den Bauabschnitt 1b eingereicht. Hiernach sollen auf dem Antragsgelände vier 3-, zwei 8-, drei 14-geschossige Wohnzeilen einschließlich der erforderlichen Nebeneinrichtungen und an der Straße 498 mehrere Einfamilienhäuser mit insgesamt etwa 588 Wohnungen neu erstellt werden.

Weiterhin sollen in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XIV-104 folgende Standortflächen ausgewiesen werden:

- 1.) Schulstandort an der Johannisthaler Chaussee für eine dreisügige Grundschule ca. 18 200 qm Fläche
- 2.) Standort einer Kindertagesstätte (an der Straße 498) für 141 Kinder ca. 2 800 " "
- 3.) Standort eines Jugendheimes (an der Straße 498) ca. 3 800 " "

Zwischen dem Schulstandort und der Ortsteilgrenze Britz-Buckow II soll ein mit einer Grünanlage umfaßtes Regenwasser-Rückhaltebecken angelegt werden. Ferner soll entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze die U-Bahn-Linie C ausgebaut werden.

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Bau-nutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) - liegt das Antragsgelände im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3.

- c) Laut Generalstraßenplan wird das Gelände durch nachstehend aufgeführte Straßen erschlossen:

Hauptverkehrsstraße: Johannisthaler Chaussee  
Verkehrsstraße: Tischlerzeile  
Wohnstraßen: Straße 497 und Straße 498.

Die Johannisthaler Chaussee ist z.Zt. mit einer ca. 6,0 m breiten Fahrbahn chausseemäßig ausgebaut und soll wesentlich verbreitert werden.

Die Tischlerzeile ist nach den dargestellten Ausweisungen des am 28. Sept. 1959 festgesetzten Bebauungsplanes XIV-77 mit einer Breite von 10,0 m ausgebaut. Im Zusammenhang mit der Bebauung der Großsiedlung BBR soll jedoch die Tischlerzeile, bisher Wohnstraße, jetzt als Verkehrsstraße ausgebaut und entsprechend verbreitert werden. Hierdurch wird zu einem späteren Zeitpunkt ein Planänderungsverfahren für dieses Gebiet eingeleitet werden müssen.

Das Gebiet ist mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen:

Johannisthaler Chaussee:   Autobus A 52  
Grüner Weg/Gutschmidtstr.:   "    A 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) Der durch dieses Gebiet verlaufende Grünsug ist im Hauptgrünflächenplan (ABl. 1960 S.975) erfasst und wird entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Breite von etwa 60,0 m als "öffentliches Grün" ausgewiesen.
- e) Das östlich des fortfallenden Grünen Weges liegende Gelände befindet sich im Eigentum von Berlin und wird von der Gehag erworben. Die restliche Fläche des Geltungsbereiches gehört der "Gemeinnützigen Heimstätten AG." (Gehag). Hiervon wird "Berlin" die zur Anlegung des öffentlichen Grünsuges benötigte Fläche sowie auch die 3 Gemeindebedarfsflächen (Jugendheim, Kindertagesstätte und Grundschule) erwerben.

Die Eigentumsfrage des geplanten Regenwasser-Rückhaltebeckens ist hingegen noch völlig ungeklärt.

### III Kostenangaben:

- a) Die Grunderwerbskosten für die Kindertagesstätte und das Jugendheim sowie für die Grundschule und den öffentlichen Grünsug stehen noch nicht fest.

- b) Laut Angaben der Abt. Jugend und Sport betragen die Baukosten

der Kindertagesstätte	ca. 670.000,- DM
des Jugendheimes	ca. 450.000,- "

nach den Angaben des Tiefbauamtes werden für die reinen Straßenbaukosten benötigt.

rd. 715.000,- "

### IV Verfahren:

Der SenBauWohn - II C - hat mit Schreiben vom 16.4.63 (II G 334-6131-IV-54) der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Das Bezirksamt hat am 20.5.1963 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XIV-104 beschlossen.

HUA Angaben fehlen.  
Die Kosten für die Grundstücke  
sind i. d. mit entsprechenden

Der Ausschuß für Bebauungspläne des Bezirks hat am 21.5.1963 von der Aufstellung des Planes Kenntnis erhalten.

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

Aufgestellt

Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bau- und Wohnungswesen  
Amt für Stadtplanung

Dr. O b e r g  
.....  
Amtsleiter

Berlin, den 20. Sept. 1963

Z e r n d t  
.....  
Bezirksstadtrat

Beglaubigt:

*Hartwig*