

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz zum Bebauungsplan XIV-105 (BBR)
für das Gelände zwischen Zadekstraße, Stieglitzweg, Johannisthaler
Chaussee und Imbuschweg, für die Grundstücke Zadekstraße 14-15
(teilw.) und 16-17 Ecke Stieglitzweg 1, Stieglitzweg 3/23 sowie
für die Straße 484 zwischen Otto-Wels-Ring und Zadekstraße und die
Johannisthaler Chaussee zwischen Buchfinkweg und Stieglitzweg im
Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow II.

I. Veranlassung des Planes:

In dem Bebauungsplanverfahren XIV-105 soll die Erschließung und
die Neuordnung für das o.a. Gelände, dessen Geltungsbereichs-
grenze den Bauabschnitt 1a der Großsiedlung BBR umschließt,
festgelegt werden.

Um die in dem Entwurf zum Flächennutzungsplan für das Siedlungs-
gebiet BBR vom 22.5.1962 (SenBauWohn) dargestellten Ausweisung
zur Festsetzung bringen zu können, wurde die Aufstellung des Be-
bauungsplanes XIV-105 notwendig.

Das Gelände südöstlich der Zadekstraße liegt nach der vorberei-
tenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes - im
allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3.

Im Flächennutzungsplan vom 11.9./12.10.1950 ist das Verfahrens-
gebiet für "Schulen", "Krankenhäuser" und als "Wohnen für
61-200 Einwohner/ha" vorgesehen.

II. Inhalt des Planes:

a) Das Gelände liegt zwischen Zadekstraße, Stieglitzweg, Jo-
hannisthaler Chaussee und Imbuschweg, für die Grundstücke
Zadekstraße 14-15 (teilw.) und 16-17 Ecke Stieglitzweg 1,
Stieglitzweg 3/23 sowie für die Straße 484 zwischen Otto-
Wels-Ring und Zadekstraße und die Johannisthaler Chaussee
zwischen Buchfinkweg und Stieglitzweg im Bezirk Neukölln,
Ortsteil Buckow II, Außer dem etwa 57 m breiten, parallel
zur Zadekstraße verlaufenden parzellierten Geländestreifen,
der teilweise mit 1geschossigen Wohn- bzw. Wochenendhäusern
bebaut ist, wurde das in dem Geltungsbereich liegende Gelän-
de bis vor erfolgter Bebauung landwirtschaftlich genutzt.

Baugrund: (lt. Schreiben des SenBauWohn -VII E 342-6759 01/
4024/017- vom 27.2.63)

"Das Planungsgelände liegt - geologisch betrachtet - auf der
pleistozänen (diluvialen) Hochfläche des Teltow, dessen
Schichten aus Geschiebelehm bzw. -mergel und Sanden ver-
schiedener Korngröße bestehen. In diesem Bereich sind von
meinem Fachreferat im Jahre 1955 etwa 40 Schlagsonden nie-
dergebracht worden, die aber nur bis 2 m Tiefe, d.h. bis
zur normalen Gründungstiefe von Hochbauten hinabreichen.
Unter einer schwach humosen Sanddecke stehen hier überall
zunächst einige Dezimeter lehmiger Feinsand, dann Geschiebe-
lehm, örtlich auch dessen kalkhaltige Ursprungsform - Ge-
schiebemergel an. Aus 3 tieferen Bohrungen (13, 30 und 40 m)

ist zu schließen, daß die Lehm-Mergel-Bank im Nordabschnitt bis etwa 3 m, im Mittelabschnitt bis etwa 4 m und im Südabschnitt bis etwa 5 m Tiefe hinabreicht. Darunter folgen Wechsellagerungen von Fein-, Mittel- und Grobsanden in fester Lagerung.

Die zulässige Bodenpressung der in Gründungstiefe anstehenden bindigen Schichten ist - abgesehen von der Art der Gründung und dem Maß der zulässigen Setzung - abhängig von der Zustandsform der Gründungsschicht, insbesondere von deren Wassergehalt. Ich empfehle deshalb, im Bebauungsbereich Untersuchungsbohrungen niederbringen und ungestörte Bodenproben entnehmen zu lassen, um die zulässige Belastung zu bestimmen.

Grundwasser:

Das Grundwasser ist unter der mächtigen Geschiebemergelbank voraussichtlich gespannt.

Grundwasserstandmeßergebnisse von der Umgebung des Planungsgeländes sind nur in geringem Umfang vorhanden. Deshalb wurde der höchste ungespannte Grundwasserstand aus Meßwerten, die in größerer Entfernung ab August 1945 registriert worden sind, ermittelt. Er lag während dieses Zeitraumes 1956 im Südabschnitt auf etwa NN + 35,5 m, d.h. rd. 6,3 m unter Straßenhöhe vor dem Grundstück Johannisthaler Chaussee 296/98 und im Nordabschnitt auf etwa NN + 35,0 m, d.h. rd. 6,5 m unter der Einmündung des Buchfinkweges in den Triftweg. Oberhalb des Geschiebelehms ist mit Stauwasser oder Staunässe zu rechnen."

Leitungen:

Für das vorhandene und geplante Leitungsnetz gelten die dem Bebauungsplanentwurf beigefügten Leitungsschemapläne.

Die Verwaltungen des Ver- und Entsorgungsnetzes haben wie folgt Stellung genommen.

1) Berliner Wasserwerke:

vorhandene Wasserleitungen: Johannisthaler Chaussee, Zadekstraße bis zur Straße 48

geplante Leitungen: Johannisthaler Chaussee, Stieglitzweg, Straße 484, Zadekstraße zwischen Straße 484 und Imbuschweg.

*überwiegend fertig verlegt
(Kund 22.3.67)*

Die Kosten betragen überschläglich ermittelt 487.800,- DM und gehen zu Lasten der Berliner Wasserwerke.

2) Berliner Stadtentwässerung:

vorhandene Schmutzwasserleitungen:

H. Harting
überwiegend fertig 22.3.67
Straße 484, Stieglitzweg, Zadekstraße bis zur Straße 48

geplante Schmutzwasserleitungen:

Johannisthaler Chaussee, Zadekstraße zwischen Straße 484 und dem Imbuschweg.

*Kosten angeben
bitte mit dem Abrechnungs-
zusammenfassen.*

vorhandene Regenwasserleitungen: Straße 484, Stieglitzweg, Zadekstraße bis zur Straße 484

geplante Regenwasserleitungen: Johannisthaler Chaussee, Zadekstraße zwischen Straße 484 und dem Imbuschweg

geplantes Druckrohr: Zadekstraße

Die Kostenangaben sind geschätzt und daher unverbindlich. Sie betragen

für das Schmutzwassernetz 1.300.000,- DM
 " " Regenwassernetz 1.500.000,- "

3) Berliner Gaswerke "Gasag":

vorhandene Leitungen: teilweise Johannisthaler Chaussee
 geplante Leitungen: keine

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

vorhandene Leitungen: Johannisthaler Chaussee (wird herausgenommen)

geplante Leitungen: Johannisthaler Chaussee, Straße 484, Zadekstraße, Stieglitzweg.

Die überschläglichen Kosten für die erforderlichen Umlenungsarbeiten innerhalb der Johannisthaler Chaussee werden ca. 60.000,- DM betragen.

5) "Bewag" Stadtheizung:

vorhandene Leitungen: Johannisthaler Chaussee teilweise
 geplante Leitungen: Zadekstraße teilweise (R. Johansson 22.3.67 schon verlegt)

6) Nachrichten (Fernmeldebauamt):

geplante Anlagen: (Stänbert 22.3.67) Johannisthaler Chaussee, Straße 484, Zadekstraße, Stieglitzweg.

Kostenangaben bitte unter Abschlusß zusammenfassen

Übrigen Geltungsbereich sowie die Ausweisungen des Deckblattes v. 22.3.66 in die Darstellung mit "beziehen" welche GRZ und PFZ wird bei den Einzelbaukörper Ausweisungen erreicht

Als Entwicklung aus der Vorbereitung der Bauleitplanung darstellen!

b) In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XIV-105 sollen insgesamt etwa 780 Wohnungen neu erstellt werden. Von der "Gehag", die den Geländeteil zwischen der Johannisthaler Chaussee und der etwa 57 m parallel zur Zadekstraße verlaufenden Grenze erworben hat, wurde im Januar 1964 ein Bauantrag für den Bauabschnitt 1a eingereicht. Hiernach wurden auf der von ihr erworbenen Fläche fünf 3geschossige-, zwei 8geschossig Wohnzeilen und ein 14geschossiges Punkthaus einschließlich der erforderlichen Nebeneinrichtungen mit 398 Wohnungen neu erstellt.

Der bisher im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XIV-105 wurde im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption und im Hinblick auf das nahegelegene Geschäftszentrum mit dem Ziel, eine größtmögliche Wohnruhe für dieses Gebiet zu erreichen, als reines Wohngebiet umgewandelt.

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

→ Bezeichnung "Generalstraßenplan" möglichst vermeiden

Hauptverkehrsstraße: Johannisthaler Chaussee,
 Verkehrsstraße: Straße 484
 Wohnstraßen: Zadekstraße, ~~Straße 486~~,
 Stieglitzweg, Imbuschweg.

Die Verbreiterung
 bitte zellenmäßig
 aufgeben. Gründung
 der Verbreiterung

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

Die Zadekstraße ist freigelegt und wird mit einer Breite von 14,65 m ausgebaut. Der Stieglitzweg ist bereits mit einer Breite von 13,0 m und die Straße 484 mit einer Breite von 29,0 m ausgebaut.

Das Gelände ist mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen:

Otto-Wels-Ring: Autobus A 67
 Johannisthaler Chaussee: Autobus A 52
 Rudower Straße: Straßenbahn 47.

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

- d) Grünplanung: entfällt.
- e) Der etwa 57 m parallel zur Zadekstraße verlaufende parzellierete Geländestreifen ist noch im Besitz verschiedener Privateigentümer.

Die restliche Fläche wurde bereits von der Gemeinnützigen Heimstätten AG. (Gehag) erworben und, wie im Bebauungsplan dargestellt, bebaut.

III. Kostenangaben:

Die im Rahmen der Durchführung des Verfahrens entstehenden Kosten betragen für die reinen Straßenbauarbeiten rd. 2,2 Mio DM, deren Finanzierung aus HUA A 6700, HSt. 837, ab 1964 erfolgt

IV. V e r f a h r e n :

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen -II B- hat mit Schreiben vom 31. Juli 1963 -II B 122-6142/XIV-105- der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung 25/63 am 9. September 1963 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XIV-105 beschlossen.

Der Ausschuß für Bebauungspläne des Bezirks hat am 24.9.63 von der Aufstellung des Planes Kenntnis erhalten.

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

Aufgestellt:

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

.....
 Amtsleiter

Berlin, den 11. Juni 1965

.....
 Bezirksstadtrat