

B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes zum
Bebauungsplan XIV-11
vom 3. 4. 1969

für das Gelände beiderseits der Holzmindener Straße und westlich der Straße Am Straßenbahnhof zwischen Tempelhofer Weg und Teltowkanal im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

I. Veranlassung

1. Lage:

Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen Tempelhofer Weg, Teltowkanal, Britzer Damm, Wussowstraße, Am Straßenbahnhof und Gradestraße

2. Anlaß:

Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-11 war die Neuordnung für das Wohngebiet, der Ausbau von Straßen und des Hauptgrünzuges sowie Ausweisung des Standortes für eine Kindertagesstätte und einer Gemeinbedarfsfläche für die BVG. Aus betriebstechnischen Gründen war die Erweiterung des vorhandenen Straßenbahnhofs notwendig, da bei der Umstellung zum Autobus-Betriebsbahnhof eine Umfahrt für die Busse erforderlich wurde.

Der vorgesehene Standort für eine Kindertagesstätte ist auf Veranlassung der Abt. Jugend und Sport - Jug I A - von 101 Plätzen auf 130 Plätze erweitert worden. Für die erforderliche Erweiterung wurde westl. der Standortgrenze ein ca. 5,0 m breiter Geländestreifen von der Stand und Land Wohnbauten GmbH durch Berlin erworben.

3. Eigentümerverhältnisse:

siehe Eigentümerverzeichnis zum Bebauungsplan XIV-11 v. 3. 4. 1969.

4. Vorhandene Bebauung und Nutzung:

Vor Durchführung der Baumaßnahmen wurde das Gebiet kleingärtnerisch und erwerbsgärtnerisch genutzt. Außerdem befand sich auf dem Gelände eine Gartenarbeitsschule und am Tempelhofer Weg Ecke Gradestraße ein 3- und 4-geschossiger Wohnblock der BVG.

5. Veränderungssperre nach § 14 BBauG:

nicht erlassen

6. Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BBauG:

nicht erfolgt

7. Bauanträge und Bodenverkehr:

Den Auftakt für die Bautätigkeit gab die Gemeinnützige Heimstätten-gesellschaft der BVG im Jahre 1961 mit dem Bau von vier 4-gesch. Wohnhausblöcken auf dem Grundstück Am Straßenbahnhof. Es folgten weitere Wohnbauten der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften

"Eintracht" und "Stadt und Land". Alle Wohnungsbauvorhaben sind inzwischen abgeschlossen.

8. Umlegungen:

nicht erfolgt

9. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse:

Lt. Schreiben des SenBauWohn -VII E 342-6759 01/4035/021 liegen folgende Untersuchungsergebnisse vor:

a) Baugrund

Im ganzen Bebauungsplanbereich ist mit Ausnahme des Nordostabschnittes unter einer Mutterboden- und lehmigen Sanddecke ab 0,60 m bis 1 m Tiefe festgelagerter Geschiebelehm anzutreffen. Erfahrungsgemäß wird er nach der Tiefe zu in Geschiebemergel übergehen. Diese Geschiebelehm- und Geschiebemergelbank, die im Südwesten an der Gradenstraße noch eine Mächtigkeit von 10 m und im Südsüdpfel von 7 m aufweist, keilt nach Nordosten hin allmählich aus. Dort tritt "unterer" Hochflächen sand zutage, dessen Mächtigkeit etwa 20 m beträgt. Dieser ist als tragfähiger Baugrund bekannt.

b) Grundwasser

Grundwassermeßergebnisse für den Bebauungsplanbereich sind erst ab November 1959 vorhanden. Der höchste Grundwasserstand wurde deshalb an Hand von Meßergebnissen, die in größerer Entfernung seit August 1945 registriert worden sind, für diesen längeren Zeitabschnitt im Jahre 1956 ermittelt. Das Grundwasser wird damals im Südsüdpfel des Geländes auf etwa NN + 33,00 m, d.h. rd. 9,4 m unter der Kreuzung Gradenstraße/Tempelhofer Weg und am Feltowkanal auf etwa NN + 32,5 m gestanden haben. Oberhalb des Geschiebelehms ist mit Staunässe oder Stauwasser zu rechnen.

10. Wasserschutzzone:

keine Ausweisung

11. Natur-, Landschaft und Denkmalschutz

keine Ausweisung

12. Störbetriebe und -anlagen:

nicht vorhanden

13. Leitungen:

Mit Ausnahme des Tempelhofer Weges -der sich noch im Ausbau befindet- sind künstliche Leitungen und Kabeltrassen in den Gehbahnen der ausgebauten Straßen vorhanden. Neu- bzw. Regulierungsanlagen sind für diese Straßen z.Zt. nicht geplant. Die im Bebauungsplan unter Leitungsrecht stehenden Geländestreifen innerhalb des Geltungsbereiches sind zugunsten der zuständigen Unternehmensträger -insbesondere für die Berliner Entwässerungswerke- festzusetzen.

14. Straßen:

Das Gelände wird durch die vollausgebauten 12,0 m breiten Wohnstraßen Am Straßenbahnhof, Holzwindener Straße und die 14 m breite Wussowstraße erschlossen. Als Hauptverkehrsstraßen gelten:

Britzer Dam und Gradestraße. Der noch im Ausbau befindliche Tempelhofer Weg ist eine Verkehrsstraße.

15. Verkehrsmittel:

Tempelhofer Weg: Autobus 25 und 74
Gradestraße: " 74
Britzer Dam: " 91

U-Bahnhof Blaschkeallee (ca. 1 km entfernt)

16. Öffentliche Parkplätze:

nicht vorhanden

17. Gemeinbedarfslächen:

Für den Standort einer Kindertagesstätte ist eine Fläche von ca. 2845 qm festzusetzen.

18. Sonstiges:

Für den Autobus-Betriebsbahnhof ist eine dem Mischgebiet zugehörige Gemeinbedarfsläche festzusetzen.

Vorbereitende Bauleitplanung

19. Flächennutzungsplan:

Flächennutzungsplan vom 11.9./12.10.1950:

Grünlagen, allgemein
Wohnen: 201 - 400 Einwohner/ha
Verkehr: Autohof

Flächennutzungsplan von Berlin vom 30.7.1965:

WA - GFS = 1,0, Kita, Autobusbetriebshof, Dauerkleingärten, Parkanlage

20. Baunutzungsplan:

Nach der Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) gehört das Gelände zum allgemeinen Wohngebiet, Baustufe III/3.

21. Hauptgrünflächenplan:

Ausweisung des Hauptgrünzuges als Grünverbindung entlang des Teltorkanals und Umwandlung der Restfläche der vorhandenen Kolonie Braunschweiger Ufer in Dauerkleingärten.

Ein 6,0 m breiter Fußweg an der Ostseite der Vorbehaltsfläche für die Kindertagesstätte verbindet den Hauptgrünzug mit der Holzwindener Straße.

II. Inhalt des Planes

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die vorhandenen f.f. Straßen- und Bauflechtlinien aufzuheben. Die ausgebauten Straßen sind durch Straßenbegrenzungslinien, die Grundflächen der baulichen Anlagen (mit der Zahl ihrer Vollgeschosse) durch Baugrenzen festzusetzen.

In Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung (s. I,20), die für das Gelände allgemeines Wohngebiet, Baustufe III/3 ausweist, wurden 4-, 6- und 8-gesch. Wohnzeilen mit ausreichenden Abständen errichtet. Durch die gewählte Stellung der Wohnzeilen ist eine zweckmäßige Aufteilung der Freiflächen für Grünflächen, Läden, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, wie Kinderspielplätze, Müllhäuschen u.w. erreicht worden.

Das zul. Maß der Nutzung (0,9) ist nicht überschritten.

Für den Autobus-Betriebsbahnhof, Gradestraße 10 - 20, ist die dem Mischgebiet zugeordnete Gemeinbedarfsfläche zum Schutze der Wohnbebauung an der Nordseite (Busumfahrt) durch einen 10,0 m breiten Grünstreifen abgeschirmt.

Holzmindener Straße 24 ist ein 1-geschossiger Selbstbedienungsladen der GVG errichtet worden, der dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet ist.

Auf der dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Gemeinbedarfsfläche, die sich bereits im Eigentum von "Berlin" befindet, ist die Errichtung einer 2-geschossigen, tlw. 1-geschossigen Kindertagesstätte mit 130 Plätzen vorgesehen (GRZ = 0,5, GFZ = 1,0, offene Bauweise).

Innerhalb des Hauptgrünzuges entlang des Teltowkanales ist die Kolonie Braunschweiger Ufer als "Dauerkleingärten" ausgewiesen (ca. 35 Parzellen). Ein Fußgänger-Verbindungsweg führt vom Hauptgrünzug zur Holzmindener Straße.

III. Verfahren und Kosten

A. Verfahren:

Der SenBauWohn - Abt. II - hat mit Schreiben vom 23.3.1962 - II B 121-6142/XIV-11 - der Aufstellung eines Bebauungsplanes zugestimmt.

Der Ausschuß für Bebauungspläne des Bezirks hat am 26.9.1961 zugestimmt. Das Bezirksamt hat mit Vorlage Nr. 771 vom 17.4.1962 die Einleitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-11 am 19.4.1962 beschlossen.

Die beteiligten Dienststellen und Verwaltungen des Ver- und Entsorgungnetzes haben zu dem Plan ihre Zustimmung bzw. Stellungnahme abgegeben. In der Planungssitzung wurde am 28.6.62 zugestimmt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Plan am 9. Juli 1969 Beschluß Nr. 257 Drucksache 526 zugestimmt.

B. Kosten:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bis auf den Tempelhofer Weg - der sich z.Z. im Ausbau befindet - alle Straßenbauarbeiten abgeschlossen. Für den Tempelhofer Weg betragen nach Auskunft des Tiefbauamtes Neukölln vom 20.5.1958 die anteilmäßigen Ausbaukosten 800.000,- DM (Haushaltsstelle: 4202/095).

Ferner sind noch Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen zu erwarten; die dazu erforderlichen Berechnungen sind von Seiten des Tiefbauamtes noch nicht abgeschlossen. Ausgenommen davon sind lediglich die westlich der Straße Am Straßenbahnhof zwischen Gradestraße und dem aufgehobenen Teil der Wassowstraße liegenden Grundstücke, soweit sie sich im Eigentum der Gemeinnützigen Heimstätten AG der BVG befinden (Hst. 4202/095).

Auch die Arbeiten des Hauptgrünzuges sind im wesentlichen abgeschlossen, bis auf den Ausbau des 6,0 m breiten und ca. 70,0 m langen Verbindungsweges (zwischen Hauptgrünzug und Holzwindener Straße); die Kosten hierfür belaufen sich nach Angabe des Gartenbauamtes Neukölln auf 8.400,- DM.

Alle Kostenangaben sind überschlägig ermittelt und daher unverbindlich.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

A u f g e s t e l l t

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bauwesen
-Stadtplanungsamt-

K o x

.....

Amteleiter

Berlin, den 3. April 1969

. D o m e y e r . .

Bezirkstadtrat

Beglaubigt:

T. Köhler