

B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes zum Bebauungsplan XIV-131 vom . . . 28. Mai . . . 1968

für das Gelände zwischen Johannisthaler Chaussee, Höltermannsteig, Otto-Wels-Ring und Imbuschweg, Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

I. Veranlassung:

1. Lage: Der Planbereich umfaßt ein Teilgebiet des nördlich der Johannisthaler Chaussee liegenden und zur Großsiedlung Berlin-Buckow-Rudow (BBR) gehörenden Geländes.
2. Anlaß: Ursprünglich war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-131 in dem am 29. Juli 1965 festgesetzten Bebauungsplan XIV-102 (GVBl. S. 940) erfaßt. Auf Anweisung des Senators für Bau- und Wohnungswesen (Schr. vom 25.5.65 -II B 141-6142/XIV-102-131) wurde dieser Geländeabschnitt vor Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-102 herausgenommen, um erneut Untersuchungen zwecks Erweiterung des Standortes am Otto-Wels-Ring und Verdichtung des Nutzungsmaßes durchzuführen. Durch den erhöhten Flächenbedarf für das Jugendheim und die Kindertagesstätte ergab sich weiterhin die Notwendigkeit, das Sondergebiet "Läden" zu verlegen. Die im Bebauungsplan XIV-102 erfolgten Festsetzungen für das Grundstück Johannisthaler Chaussee 314/322 müssen aufgehoben und dafür neue Ausweisung zur Festsetzung gebracht werden.

3. Eigentumsverhältnisse:

siehe Eigentümerverzeichnis zum Bebauungsplan XIV-131 vom 19. Januar 1968

4. Vorhandene Bebauung und Nutzung:

Johannisthaler Chaussee	298/308:	unbebaut
"	"	310: 2 Wirtschaftsgebäude (1-gesch.)
	312:	Wohnhaus (1-gesch.)
	314/322:	Wohnzeile (3-gesch.) mit Nebenanlagen
Otto-Wels-Ring	25:	Wohnhaus (1-gesch.)
"	"	27: unbebaut
"	"	29: Wohnhaus (1-gesch.)
"	"	31: Wohnhaus (1-gesch.)
"	"	33: Wohnhaus (1-gesch.)

Imbuschweg 24:	unbebaut
" 26:	Wohnhaus (1-gesch.)
" 28:	Wohnhaus (1-gesch.)
" 30/32:	unbebaut
" 34:	Wohnhaus (2-gesch.)
" 36:	unbebaut

5. Veränderungssperre nach § 14 BBauG:

Nicht erlassen.

6. Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BBauG:

Nicht erfolgt-

7. Bauanträge und Bodenverkehr:

Bauanträge liegen nicht vor. In letzter Zeit wurden einige Bodenverkehrsgenehmigungen erteilt.

("Berlin" und die "Gehag" erwarben zwecks Realisierung der Planung einige Grundstücke von Privat-Eigentümern).

8. Umlegung:

Nicht erfolgt.

9. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse:

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

"1. Baugrund

Das Planungsgelände liegt - geologisch betrachtet - auf der pleistozänen (diluvialen) Hochfläche des Teltow, 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 der Tiefe zu in seine kalkhaltige Ursprungsform - Geschiebemergel - übergeht. In normaler Gründungstiefe von 2 m ist also mit Geschiebelehm bzw. -mergel zu rechnen, der, wenn man von schwachen, örtlichen Sandeinlagerungen absieht, bis 5, 10 und 15 m Tiefe hinabreicht.

Seine zulässige Bodenpressung ist von der Art der Gründung 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 nur in geringem Umfang vorliegen, wurde der höchste, ungespannte 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 auf etwa NN + 36,0 m, d.h. rd. 4,1 m unter Straßenhöhe vor dem Grundstück Johannisthaler Chaussee 332 gelegen haben.

In der sandigen Decke über dem Geschiebelehm 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:

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

Berliner Wasserwerk:

vorhandene Rohrleitungen: Imbuschweg
Otto-Wels-Ring
Johannisthaler Chaussee

Berliner Entwässerungswerke:

vorhandene Rohrleitungen: S-Kanal Imbuschweg und Otto-
R-Kanal Wels-Ring

Neu- oder Umbauten an diesen Anlagen sind innerhalb des Planbereiches nicht vorgesehen.

Berliner Gaswerke (Gasag):

Keine Anlagen

Berliner- Kraft- und Licht (Bewag) AG:

vorhandene Leitungen: Imbuschweg
Otto-Wels-Ring
Johannisthaler Chaussee

Fernmeldeamt 3 Berlin:

vorhandene Leitungen: Imbuschweg
Otto-Wels-Ring
Johannisthaler Chaussee

Berliner Feuerwehr:

Keine Anlagen.

14. Straßen:

Der Imbuschweg ist in einer Breite von 14,5 m voll ausgebaut.

15. Verkehrsmittel:

Autobus A 52 in der Johannisthaler Chaussee
Autobus A 41 in der Rudower Straße

Weiterhin wird das Planungsgebiet in naher Zukunft mit der U-Bahn - Linie 7, deren Führung durch den gesamten BBR-Bereich verläuft, zu erreichen sein.

16. Öffentliche Parkplätze:

Nicht vorhanden.

17. Gemeinbedarfsflächen:

Am Otto-Wels-Ring Ecke Höltermannsteig ist eine Gemeinbedarfsfläche von etwa 5 900 qm für ein Jugendheim und eine Kindertagesstätte ausgewiesen.

18. Sonstiges: -----

Vorbereitende Bauleitplanung

19. Flächennutzungsplan:

Ausweisung lt. Flächennutzungsplan vom 11.9/12.10.1950:

"Wohnen, 61 - 200 Einwohner / ha" und
"Grünanlagen allgemein."

Johannisthaler Chaussee = "zentrale Verkehrsstraße"

Aufgrund des Beschlusses des Abgeordnetenhauses vom 6.5.1965, betr. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan, ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche mit einer GFZ von 1,0 vorgesehen.

20. Baunutzungsplan:

Allgemeines Wohngebiet - Baustufe II/3 -

21. Hauptgrünflächenplan:

Eine Teilfläche des Verfahrensgebietes liegt im Hauptgrünzug.

II. Inhalt des Planes:

Nach dem vom SenBauWohn aufgestellten Entwurf i.M. 1: 1000 vom 6. 10. 1966 sollen zur Sicherung der Planung folgende Ausweisungen zur Festsetzung gebracht werden:

- a) Zur Erstellung eines Jugendheimes und einer Kindertagesstätte eine etwa 5.900 qm große Gemeinbedarfsfläche.

Im Hinblick darauf, daß die Baumaßnahmen auf diesem Grundstück erst zu einem späteren -bisher noch unbekanntem- Zeitpunkt zur Durchführung kommen sollen, wird eine überbaubare Fläche des Baugrundstücks festgelegt. Hiernach ist die Gemeinbedarfsfläche dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und kann mit 3 Geschossen in offener Bauweise mit einer GFZ von 0,9 bebaut werden.

Für den Ortsteil Buckow II und den nördlichen Bereich der Großsiedlung "BBR" (Nachbarschaft 24) sollte ursprünglich im zwischenzeitlich festgesetzten Bebauungsplan XIV-104 eine Gemeinbedarfsfläche für ein Jugendheim an der Kindertagesstätte am Bohm-Schuch-Weg ausgewiesen werden. Durch die Vergrößerung des Regenwasserrückhaltebeckens wurde die für das Jugendheim erforderliche Sollfläche (3000 - 3.500 qm) so stark angeschnitten, daß ein neuer Standort ermittelt werden mußte. In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan vom 30. Juli 1965 wurde unter Beteiligung der Abt. Jugend und Sport des Bezirksamtes und der Abt. II C des Senators für Bau- und Wohnungswesen eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte und ein Jugendheim am Otto-Wels-Ring im Bebauungsplan XIV-131 ausgewiesen.

- b) Eine Grundfläche der baulichen Anlage der geplanten 9 bzw. 11-geschossigen Wohnbebauung, die dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet wurde. Hier sollen etwa 240 WE gewonnen werden.
- c) Eine 4 bzw. 5-geschossige Stallplatzanlage für etwa 760 Kraftfahrzeuge. Etwa 240 Stellplätze sind für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorgesehenen baulichen Anlagen nachgewiesen.

Der Überhang von etwa 520 Stellplätzen soll einen Teil der Kraftfahrzeuge des benachbarten Bauabschnittes aufnehmen.

Außerdem wurden die Grundflächen der vorhandenen 3-geschossigen baulichen Anlage (Johannisthaler Chaussee 316/320) und der 1-geschossigen Grundfläche für Läden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Nach den Ausweisungen des Bebauungsplanes XIV-131 wird innerhalb des Geltungsbereichs, jedoch ohne Gemeinbedarfsfläche, eine GFZ von etwa 2,9 erreicht werden.

Das Maß der Nutzung überschreitet die nach der Baunutzungsverordnung § 17 Abs.1 zulässigen Werte. Nach § 17 Abs.8 der vorgenannten Verordnung ist ^{dies} im Interesse einer intensiveren baulichen Nutzung des vorhandenen Baulandes städtebaulich gerechtfertigt. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

In Anbetracht des schon tlw. vorhandenen Ladenzentrums Nord an der Johannisthaler Chaussee 295/307 kann die Nahversorgung für die zukünftigen Bewohner des Planbereiches als gesichert betrachtet werden.

Die beteiligten Dienststellen des Bezirksamtes und die Verwaltungen des öffentlichen Ver- und Entsorgungnetzes haben keine Bedenken gegen den Entwurf zum Bebauungsplan XIV-131 geltend gemacht.

III. Verfahren und Kosten:

A) Verfahren:

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat mit Schreiben vom 16. Januar 1967 (II B 141 - 6142/XIV-131) nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes der Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-131 zugestimmt und um Herbeiführung der erforderlichen Änderung des Bezirksamtsbeschlusses gebeten.

Der Ausschuß für Bebauungspläne des Bezirkes hat am 27.6.67 von der Aufstellung des Planes Kenntnis erhalten. Das Bezirksamt hat mit Vorlage Nr. 67/67 vom 3. April 1967 die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-131 beschlossen.

B) Kosten:

a) Durch die Ausweisung im Bebauungsplan entstehen nachstehend aufgeführte Kosten:

Grunderwerbskosten für die Gemeinbedarfsfläche wa. 440.000,-- DM
(Haushaltsmäßig noch nicht erfaßt)

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine.

Aufgestellt:

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt

W. W. W.
.....
Amtsleiter

Berlin, den 15. Februar 1968

D. M. V.
.....
Bezirksstadtrat