

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt
Stapla Kitz
61 44-XIV-133

B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs.6 des Bundesbaugesetzes zum Bebauungsplan XIV-133

für die Grundstücke Girlitzweg 1-5, Rudower Straße 147, Johannisthaler Chaussee 195/203 sowie für den Kernbeißerweg, Girlitzweg (teilweise) und den Distelfinkweg (teilweise) im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

I. Veranlassung

1. Lage: Das Bebauungsplangebiet liegt nordwestlich des Girlitzweges zwischen Johannisthaler Chaussee 195 und 203 des Ortsteiles Buckow II
2. Anlaß: Das Gelände des Platzes G, sowie das landeseigene Grundstück Distelfinkweg 1-5 Ecke Kernbeißerweg, sollen als Gemeinbedarfsfläche für ein Kinderheim und das im Privateigentum befindliche Grundstück Rudower Straße 147 Ecke Girlitzweg für eine Kindertagesstätte ausgewiesen werden. Für die im Geltungsbereich liegenden weiteren privaten Grundstücke Johannisthaler Chaussee 195/203, wird Art und Maß der Nutzung neu festgesetzt. Außerdem sollen die f.f. Straßen- und Bauflichtlinien aufgehoben werden. Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen werden ebenfalls neu festgesetzt.
3. Eigentumsverhältnisse:
Siehe Eigentümerverzeichnis zum Bebauungsplan XIV-133
4. Vorhandene Bebauung und Nutzung:
Die privateigenen Grundstücke werden z.Z. landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch und gewerblich (Bauunternehmung) genutzt. Das Kinderheim ist fertiggestellt und bezogen.
5. Veränderungssperre nach § 14 BBau G:
nicht erlassen
6. Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BBau G:
nicht erfolgt

7. Bauanträge und Bodenverkehr:

Bauantrag zur Errichtung von drei 3-gesch. Wohnhäusern (mit 20 Wohnungen) für das Grundstück Johannisthaler Chaussee 203 liegt vor.

8. Umlegungen:

nicht erfolgt

9. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse:

Schreiben des SenBauWohn-VII E 342-6759/4023/059- vom 9.11.1966:

1. Geologische Situation

Das Planungsgelände liegt am Rande des pleistozänen Berliner Urstromtals, dessen Sande hier von den Geschiebemergelausläufern der Hochfläche des Teltow unterlagert werden. Der Nordwestabschnitt liegt außerdem in einer holozänen Niederung, die in die Urstromtalsande eingesenkt ist.

2. Baugrund

Genaueren Aufschluß über die Boden- und Lagerungsstruktur haben 10 Bohrungen und Schlagsonden geliefert, die im Planungsbereich im Laufe der Zeit niedergebracht und in meinem Hause archiviert worden sind.

Danach wird im Nordwestabschnitt unter einer Moorerdeschicht von rd. 0,7 m Stärke feinkörniger Urstromtalsand anstehen, der im Nordteil bis etwa 1,3 m Tiefe und im Südteil bis etwa 2 m Tiefe hinabreicht. Darunter folgt eine Geschiebemergelbank.

Im Mittel- und Südostabschnitt steht unter der Mutterbodendecke fein- bis mittelkörniger Sand bis rd. 2,5 m Tiefe, örtlich auch flacher oder tiefer, an. Er wird ebenfalls von Geschiebemergel unterlagert.

Dieser Boden ist in normaler Gründungstiefe (2 m) tragfähig und kann nach DIN 1054 belastet werden.

3. Grundwasser

Der höchste Grundwasserstand seit Beginn regelmäßiger Peilungen in dieser Gegend (August 1945) wurde auf

etwa NN + 34,5 m (1956)

festgestellt.

10. Wasserschutzzone:

Keine Ausweisung

11. Natur-, Landschaft- und Denkmalschutz:

Keine Ausweisung

12. Störbetriebe- und -anlagen:

Nicht vorhanden

13. Leitungen:

Sämtliche Leitungen und Kabeltrassen sind in den Geh- und Fahrbahnen der ausgebauten Straßen vorhanden. Neu- bzw. Regulierungsarbeiten sind in der Johannisthaler Chaussee zu erwarten.

14. Straßen:

Das Plangebiet ist durch folgende Straßen erschlossen:

- | | |
|-------------------------|--|
| Girlitzweg | (Wohnstraße) südwestlich des Distelfinkweges in 6,0 m Breite und nordöstlich des Distelfinkweges in 10,0 m Breite ausgebaut. |
| Distelfinkweg | (Wohnstraße) südöstlich des Girlitzweges in 9,5 m Breite ausgebaut. |
| Kernbeißerweg | (Wohnstraße, Straße 476) mit Wendekurve, noch nicht fertiggestellt, künftige Breite = 10,0 m |
| Johannisthaler Chaussee | (Überörtliche Hauptverkehrsstraße) noch nicht ausgebaut. |

15. Verkehrsmittel:

Autobus 41 } Rudower Straße
Autobus 52 }

16. Öffentliche Parkplätze:

Nicht vorhanden

17. Gemeinbedarfsflächen:

Die ca. 13.900 qm große Fläche am Girlitzweg und Kernbeißerweg wird als Gemeinbedarfsfläche für ein Kinderheim und einer Kindertagesstätte ausgewiesen.

18. Sonstiges:

Der Bereich umfaßt ca. 3.0 ha

19. Vorbereitende Bauleitplanung:

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von Berlin vom 30.7.1965 ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet, GFZ=0,4, dargestellt. Das

landeseigene Grundstück Distelfinkweg 14/20 Ecke Girlitzweg soll als Parkanlage - Kinderspielplatz - ausgewiesen; jedoch ist dieses Grundstück der Gemeinbedarfsfläche des Kinderheims zugeordnet worden.

II. Inhalt des Planes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-133 umfaßt die Gemeinbedarfsfläche des Kinderheims, der Kindertagesstätte und das anschließende Gelände bis zur Johannisthaler Chaussee 195/203. Die Gemeinbedarfsfläche wird wie das übrige Gelände dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Für das Gelände der Kita wird eine flächenmäßige Ausweisung mit einem Maß der Nutzung von

Z = II, GRZ = 0,3, GFZ = 0,4
offene Bauweise

festgesetzt.

Für die Grundstücke Johannisthaler Chaussee 195/203 wurde im Hinblick auf die zusammenhängenden nicht bebauten Flächen sowie der günstigen Verkehrslage, Nähe Rudower Straße, eine höhere Nutzung ausgewiesen:

Z = III, GRZ = 0,3, GFZ = 0,6

Im übrigen sollen die Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen mit Angaben der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden.

Die Johannisthaler Chaussee soll im Rahmen der übergeordneten Verkehrsplanung eine Breite von 32,0 m erhalten. Angaben über den Umfang des Ausbaus für den Girlitzweg und des Distelfinkweges sind bereits unter Punkt 14 "Straßen" erfolgt.

Die Grundstücke Kernbeißerweg 2/12 sind durch diese neugebildete 10,0 m breite Stichstraße mit Wendeplatte (früher Straße 476) erschlossen. Außerdem ist dadurch eine weitere Zuwegung für das Kinderheim erfolgt.

III. Verfahren und Kosten

A Verfahren

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat mit Schreiben vom 18. 1. 1966 (II B 113 - 6142/XIV-133) gemäß § 3 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes zum Bundesbaugesetz der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt und um Herbeiführung des Bezirksamtsbeschlusses gebeten.

Der Ausschuß für Bebauungspläne des Bezirks hat am

27. 9.1966 von der Aufstellung des Bebauungsplanes Kenntnis genommen.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung 33/66 am 5.9.1966 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

B Kosten

Die noch auszuführenden Straßenbauarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XIV-133 sind nach Angaben des Tiefbauamtes für die Johannisthaler Chaussee noch nicht erfasst. Für diesen Abschnitt werden nach überschläglicher Ermittlung die Kosten voraussichtlich 210.000,-- DM betragen.

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich erfassten Straßen ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

Aufgestellt

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Abt. Bauwesen

Stadtplanungsamt

Wox

.....

Berlin, den 1966

Wox

.....

Bezirksstadtrat

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-133 vom
nach § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom bis ein-
schließlich öffentlich ausgelegt.

Berlin 44, den
Bezirksamt Neukölln von Berlin
- Abt. Bauwesen/Stadtplanungsamt -

.....
Amtsleiter