

Stapla Kts/So
6144 XIV-164

B e g r ü n d u n g
- - - - -

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes
zum Bebauungsplan XIV-164

vom 17. 7. 1969

für das Gelände zwischen Buschkrugallee 113/119, Leidener
Straße 1/27, Haarlemer Straße 78/86 sowie beiderseits der
Tilburger Straße im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

I. Veranlassung

1. Lage: Das Bebauungsplangebiet liegt im östlichen Teil des
Ortsteils Britz nördlich der Blaschkoallee und der
Spithstraße zwischen der Buschkrugallee und dem Teltow-
kanal.

2. Anlaß: Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die
rechtsverbindliche Sicherung des Ausbaues der Tilburger
Straße mit Wendeplatte und der Haarlemer Straße. Da das
öffentliche Straßenland bisher nicht durch Straßenflucht-
linien ausgewiesen ist, sollen Straßenbegrenzungslinien
festgesetzt werden.

3. Eigentümerverhältnisse:

Siehe Eigentümerverzeichnis zum Bebauungsplan XIV-164

4. Vorhandene Bebauung und Nutzung:

Vor Durchführung der jetzt abgeschlossenen Bebauung wurde
ein Teil des Geländes kleingärtnerisch und durch Lager-
plätze genutzt. Zu den vorhandenen 3-gesch. Wohnzeilen
an der Buschkrugallee und der Leidener Straße kamen weitere
4- und 8-gesch. Wohnzeilen hinzu.

5. Veränderungssperre nach § 14 BBauG:

nicht erlassen

6. Zurückstellung von Baugesuchen:

nicht erfolgt

7. Bauanträge und Bodenverkehr:

keine

8. Umlagen:

nicht erfolgt

9. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse:

Lt. Schreiben vom 22. 5. 1969 - SenBauSohn VII c B 42-
6759/4028/057 - liegen folgende Untersuchungsergebnisse
vor:

1. Baugrund

Das Planungsgelände liegt - geologisch betrachtet - in der Übergangszone von der westlich gelegenen Teltow-Hochfläche in das Berliner Urstromtal im Osten. Die Höhendifferenz beträgt im Zuge der Leidener Straße rd. 4 m.

Soweit der Boden nicht durch Baumaßnahmen oder Auffüllungen gestört ist, steht unter der Mutterboden-decke zunächst feinkörniger Sand an, der nach der Tiefe zu mittel- und grobkörnig wird. Ab etwa 4,0 m ist mit einer Geröllschicht, darunter mit hartem Geschiebemergel zu rechnen. Die Sande sind mitteldicht gelagert und ein tragfähiger Baugrund, der nach DIN 1054 belastet werden kann.

2. Grundwasser

Grundwassermeßergebnisse sind von der näheren Umgebung des Geländes ab Oktober 1953 vorhanden.

Der höchste Grundwasserstand seit Beginn der Messungen trat im Jahre 1955 bei etwa NN + 33,0 m auf.

10. Wasserschutzzone:

keine Ausweisung

11. Natur-, Landschaft- und Denkmalschutz:

keine Ausweisung

12. Störbetriebe und -anlagen:

nicht vorhanden

13. Leitungen:

Künstliche Leitungen und Kabeltrassen sind in den Geh- und Fahrbahnen der ausgebauten Straßen vorhanden. Neu- bzw. Regulierungsanlagen sind z.Z. nicht geplant.

14. Straßen:

Das Plangebiet ist durch folgende Straßen erschlossen:

Hauptverkehrsstraße :	Buschkrugallee
Wohnsammelstraße:	Haarlemer Straße
Wohnstraßen:	Leidener Straße
	Tilburger Straße

15. Verkehrsmittel:

U-Bahnhof Blaschkoallee ca. 400 m

Autobus 73 Blaschkoallee

Autobus 44 und 67 Buschkrugallee ca. 100 m

16. Öffentliche Parkplätze:

nicht vorhanden

17. Gemeinbedarfflächen:

nicht vorhanden

18. Sonstiges:

Der Bereich umfaßt ca. 2,5 ha.

Vorbereitende Bauleitplanung

19. Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. 7. 1965:

Allgemeines Wohngebiet, GFZ = 1,0

20. Baunutzungsplan:

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

21. Hauptgrünflächenplan:

Keine Ausweisung, jedoch ist zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Verfahrensgebietes und der Späthstraße eine öffentliche Grünanlage vorgesehen.

II. Inhalt des Planes:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die vorhandenen f.f. Straßen- und Baufluchtlinien aufzuheben.

Die ausgebauten Straßen: Tilburger Straße mit Kehre, Leidener Straße mit Anschluß zur Buschkrugallee und Haarlemer Straße, sind durch Straßenbegrenzungslinien, die Grundflächen der baulichen Anlagen (mit der Zahl ihrer Vollgeschosse) durch Baugrenzen festzusetzen.

Die Kehre der Tilburger Straße wurde 1964/65, die Haarlemer Straße 1966/67 ausgebaut. Die Leidener Straße und Buschkrugallee haben eine Vorkriegsbefestigung und sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als ausgebaut zu betrachten.

In Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung (s. I.20), die für das Gelände allgemeines Wohngebiet, Baustufe III/3, ausweist, wurden 3-, 4- und 8-gesch. Wohnzeilen mit ausreichenden Abständen errichtet. Durch die gewählte Stellung der Wohnzeilen ist eine zweckmäßige Aufteilung der Freiflächen für Grünanlagen erreicht worden.

Ausschluß gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 begründen!

III. Verfahren und Kosten:

A) Verfahren:

Der SenBauWohn hat mit Schreiben vom 29.4.1969 - II b A 12-6142/XIV-164 - der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Der Ausschuß für Bebauungspläne der BVV Neukölln hat am 10.6.1969 dem Plan zugestimmt.

Das Bezirksamt hat mit Vorlage Nr. 126/69 am 9.6.1969 die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-164 beschlossen.

Die beteiligten Dienststellen des Bezirksamts und die beteiligten Verwaltungen des öffentlichen Ver- und Entsorgungszweiges sowie die Industrie- und Handelskammer und die Handwerkskammer haben gegen den Plan keine Bedenken erhoben.

B) Kosten:

Lt. Schreiben des Tiefbauamts Neukölln vom 11. 8. 1969 - II -1 - wurde die Kehre der Tilburger Straße im Rechnungsjahr 1964/65 ausgebaut.

Baukosten rd. 42.100,-- DM

Die anteiligen Baukosten der Haarlemer Straße innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes betragen

rd. 71.140,-- DM

Für die erforderlichen Eckabknickungen in der Hilburger Straße
und Buschkrugallee werden die Baukosten auf

rd. 5.000,-- DM

geschätzt.

Dem Vermessungsamt Neukölln entstehen für den Druck des Planes
an sachlichen Kosten rd. 150,-- DM

Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Aufgestellt
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bauwesen
- Stadtplanungsamt -

K o x

.....

Amteleiter

Berlin, den 21. August 1969

D o m e y e r

.....

Bezirkstadtrat

Beglaubigt:

Rickmann