

Vfg.

1. 4-fach: Planergänzungsbestimmungen

1. Die Wohnwege, Flächen für Stellplätze, Kinderspielplätze und Wirtschaftsflächen sind als Vorschlag eingetragen.
2. Die Festsetzung der Flächen für Garagenbauten schließt bei Bedarf weitere benötigte Garagenbauflächen nicht aus.
3. Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
4. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
5. Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wohnwege, Zufahrten, Stellplätze, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen.
Werbeanlagen sind unzulässig.
6. Die vorgesehene Bebauung ist nur zulässig, wenn die Rauchrohre so angeordnet sind, daß eine Rauchbelästigung für die Bewohner der 7- und 8-geschossigen Gebäude ausgeschlossen ist.
7. An die Westgrenze des Grundstücks Jahnstraße 45/81 kann im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften angebaut werden.

2 Orig.
2.8 Durchschriften B e g r ü n d u n g
nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes zum Bebauungsplan
XIV-49 vom

für das Gelände zwischen Jahnstraße, Rungiusstraße, Teltowkanal und Britzer Damm im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

I. Veranlassung des Planes:

Die Absicht der "Deutschen Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. Essen", auf ihrem Gelände Wohnbauten mit 665 Wohneinheiten zu erstellen, und die Sicherung des Schulstandortes auf dem stadteigenen Gelände unter Einbeziehung des privaten Grundstücks Britzer Damm 49/51 nebst Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche entlang des Teltowkanals erforderte die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl.1961 S.742)-im "allgemeinen Wohngebiet" mit der Baustufe III/3, bis auf den öffentlichen Grünstreifen entlang des Teltowkanals, der als "Nichtbaugelände" ausgewiesen ist.

Im Flächennutzungsplan vom 11.9./12.10.1950 ist das Gelände für "Wohnen mit 201-400 Einwohner/ha" und einem "Standort Schule" sowie "Grünanlagen, allgemein" vorgesehen.

II. Inhalt des Planes:

- a) Die Grundstücke liegen zwischen Jahnstraße, Rungiusstraße, Teltowkanal und Britzer Damm im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

Auf dem bisher kleingärtnerisch und gewerblich genutzten Gelände hat die Deutsche Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. Essen 5-, 6-, 7- und 8-geschossige Wohnzeilen errichtet, nebst einem eingeschossigen Ladenbau Jahn- Ecke Rungiusstraße sowie die erforderlichen Garagen (2-geschossig) mit Heizzentrale, Hebeanlage, Wäscherei und Wageneinstellplätze und Kinderspielflächen. Auf dem Gelände des Schulstandortes (Rungiusstr.46/52, durchgehend zum Britzer Damm) bisher kleingärtnerisch genutzt (Kolonie "Britzer Baumschule"), soll eine 3-zügige Grundschule mit 18 Klassen und 2 Reserveklassen sowie einer Turnhalle errichtet werden. Bereits im Bau sind zwei Züge mit 12 Klassen und die Turnhalle als 1. Bauabschnitt. Das in den Schulstandort einbezogene private Grundstück Britzer Damm 49/51 soll zu gegebener Zeit von "Berlin" erworben werden. Es hat eine 4-geschossige Wohnbebauung mit Vorderhaus und Seitenflügel.

Baugrund und Grundwasser:

Laut Schreiben des SenBauWohn vom 12.1.55 wird das Gelände wie folgt bewertet:

"Das Gelände liegt im westlichen Teil 2-4 m unter Straßenhöhe und fällt dann nach Osten hin ab. Die Oberfläche des ehemaligen Kiesgrubengeländes ist mit Sanden notdürftig angeebnet worden, so daß man häufig kleine Flächen antrifft, wo 1,0 m bis 1,5 m starke aufgefahrene Sande lagern. Das Grundwasser liegt in der Höhe des Wasserspiegels des Teltowkanals etwa 32,0 m über NN, also 8-9 m unter Straßengelände im südlichen Teil des Geländes."

Leitungen:

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Regen, Gas, Post, Feuerwehr) sind vorhanden.

- b) Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, Bauordnung, Baunutzungsplan:

In Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) -, die für das Gelände "allgemeines Wohngebiet" Baustufe III/3, ausweist, werden "reine und allgemeine" Wohnbauflächen für 5-, 6-, 7- und 8-geschossige Wohnzellen sowie eine Baufläche für einen eingeschossigen Ladenbau und für eine 2-geschossige Garage ausgewiesen; für die Gemeinbedarfsfläche der Schule wird eine größte Baumasse von 2, 4 m³ je m² Baugrundstück festgesetzt.

Die Zahl der neuerrichteten Wohnungen beträgt 665.

- c) Nach dem Generalstraßenplan sind

Britzer Damm	=	Hauptverkehrsstraße
Rungiusstr.	=	Wohnsammelstraße
Jahnstraße	=	Wohnstraße.

Der Britzer Damm ist in einer Breite von 27 m voll ausgebaut und soll später auf 36,0 m verbreitert werden. Die Jahn- und die Rungiusstraße sind mit 19,0 m voll ausgebaut.

Verkehrsmittel: Autobus 91

U-Bahn: Leinestraße (etwa 1.600 km entfernt)

Öffentliche Parkhäfen sind nicht ausgewiesen.

- d) Grünplanung: Entsprechend dem Hauptgrünflächenplan ist parallel zur Grundstücksgrenze des Schulstandortes ein etwa 20,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen, der eine Teilfläche der geplanten Uferpromenade des Teltowkanals bildet.
- e) Das Grundstück Britzer Damm 49/51 befindet sich im Privateigentum (Heinz Bierbaum und Anneliese Schürner); das Schulgrundstück im Eigentum der "Stadt Berlin".

Das Wohnbaugelände am Britzer Damm, Jahn- und Rungiusstraße ist im Eigentum der "Deutschen Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. Essen, Zweigbüro Berlin, Berlin 30, Bayerischer Platz 1. Die öffentliche Grünfläche ist im Eigentum der "Stadt Berlin".

Zur Sicherung der vorhandenen Leitungen entlang der Eigentumsgrenze des städtischen Grundstücks wurde vom Britzer Damm bis zur Rungiusstraße ein Leitungsrecht (8 m breiter Geländestreifen) und gleichzeitig ein Wegerecht für die Feuerwehr eingetragen. Von diesem Geländestreifen zweigt über das stadteigene Gelände ein 10 m breiter Geländestreifen ebenfalls unter Leitungsrecht stehend zum Teltowkanal ab und dient dem Grundstück der Baugesellschaft zur Aufnahme der Regenentwässerungsleitung zum Teltowkanal in etwa 4,50 m Tiefe.

Die f.f. Straßenfluchtlinien der Jahn- und Rungiusstraße werden angehalten. Die Straßenbegrenzungslinie am Britzer Damm wird wegen der Verbreiterung von 27,0 m auf 36,0 m neu festgesetzt. Die dem Bauvorhaben entgegenstehenden f.f. Straßen- und Baufluchtlinien von 1899 der Straßen 44 und 46 werden aufgehoben.

III. Kostenangaben:

- a) Verhandlungen über den Erwerb des Grundstücks Britzer Damm 49/51 (mit 23 Wohnungen und 1 Restaurant) sind bisher vom Grundstücksamt noch nicht geführt worden.
- b) Die Baukosten für den Schulneubau Rungiusstr. 46/52, durchgehend zum Britzer Damm, sind als einmalige Baukosten erfaßt

im Haushalt 1963	unter HUA 2110,	HSt 814	=DM 400.000,-
" "	1964 " "	" "	" 900.000,-
" "	1965 " "	" "	" 870.000,-
zusammen:			DM <u>2.170.000,-</u>

Der Straßenausbau ist nach Auskunft des Tiefbauamtes durchgeführt.

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

Weisung bzw. Zustimmung SenBauWohn vom 9.8.1960 (II B 2-61/150-XIV-898)

Ausschuß für Bebauungspläne des Bezirks vom 27.2.1961

Bezirksamtsbeschuß vom 27.2.1961

Planungssitzung vom 6.7.1961

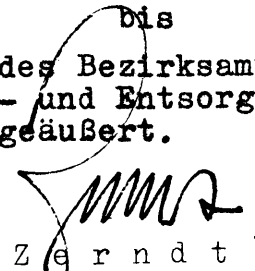
Zustimmung der BVV vom

Öffentliche Bekanntmachung vom

Öffentliche Auslegung vom

Die beteiligten Dienststellen des Bezirksamtes und die Verwaltungen des öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetzes haben gegen den Plan keine Bedenken geäußert.

2. z.d.A.


(Z e r n d t)

26. 16.25