

Der Senator  
für Bau- und Wohnungswesen  
II B 15-6142/XIV-115

1 Berlin 31, den 30. Jan. 1967  
Württembergische Str. 6-10, Zim.:  
Fernruf: (95) 6983

An das  
Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abt. Bau- und Wohnungswesen  
- Stadtplanungsamt -

Bezirksamt Neukölln von Berlin	Bezirksamt Neukölln
13. FEB. 1967	13 FEB 1967
Abt. Bau- u. Wohnungswesen Berlin	
Durch Sachl.	

Betr.: Bebauungsplan XIV-115 für die Verbreiterung der  
Johannisthaler Chaussee zwischen Rudower Straße  
und Buchfinkweg im Bezirk Neukölln, Ortsteil  
Buckow II

14. FEB. 1967
61 44 15

Vorg.: Mein Schreiben II B 15-6142/XIV-115 vom 6.1.1967

Anlg.: 1 Drucksache Nr. 1751

Der o.a. Bebauungsplan XIV-115 vom 19. Januar 1966  
mit Deckblatt vom -- ist am 27. Dezember 1966  
durch Rechtsverordnung des Senators für Bau- und Wohnungswesen  
festgesetzt worden. Die Verordnung ist am 5. Januar 1967  
im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin - S. -  
verkündet worden.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 89. Sitzung vom 12.1.1967  
die ihm gemäß Art. 47 (1) der Verfassung von Berlin unter-  
breitete Vorlage - zur Kenntnisnahme - über die Festsetzung  
des genannten Bebauungsplanes - Drucksache Nr. 1751 - zur  
Kenntnis genommen.

Ich bitte, die Einsprechenden vom Ergebnis der Prüfung der  
Bedenken und Anregungen zu unterrichten.

Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

Im Auftrage  
B r a u n s d o r f

*Bek. Planungsamt ms!*  
▲  
12.1.67

Beauftragt:  
*Braunsdorf*  
Verw. Ang.

Bezirksamt Neukölln von Berlin



# Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 6. 1. 1967

IV. Wahlperiode

Nr. 1751

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —  
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-115  
für die Verbreiterung der Johannisthaler Chaussee  
zwischen Rudower Straße und Buchfinkweg  
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow II**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin die nachstehende, vom Senator für Bau- und Wohnungswesen erlassene Verordnung zur Kenntnis zu nehmen:

**Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-115  
für die Verbreiterung der Johannisthaler Chaussee  
zwischen Rudower Straße und Buchfinkweg  
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow II**

Vom 27. Dezember 1966

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XIV-115 vom 19. Januar 1966 für die Verbreiterung der Johannisthaler Chaussee zwischen Rudower Straße und Buchfinkweg im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow II, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Begründung umseitig

## A. Begründung:

### I. Veranlassung des Planes

Nach dem Erschließungssystem der Großsiedlung Berlin-Buckow-Rudow (BBR) muß die Johannisthaler Chaussee als Hauptverkehrsstraße erheblich verbreitert werden. Von dieser Verbreiterung werden unbebaute Teilflächen angrenzender Privatgrundstücke betroffen, die von Berlin zu erwerben sind.

Der Bebauungsplan war zur Aufhebung der bisherigen Straßen- und Bauflichtlinien erforderlich. Er bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung der Straßenplanung.

### II. Inhalt des Planes

Die Johannisthaler Chaussee gehört zu dem Hauptverkehrsstraßenzug, der die Ortsteile Buckow II, Buckow I und Marienfelde verbindet. Sie entspricht weder in ihrem jetzigen chausseemäßig ausgebauten Zustand (6 m Fahrbahnbreite) noch nach den am 21. Juli 1927 förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien (22 m Straßenbreite) den Anforderungen, die wegen der künftigen Verkehrsbelastung an ihren Ausbau gestellt werden müssen. Eine Verbreiterung des Straßenzuges für den endgültigen Ausbau mit Mittelstreifen und getrennten Richtungsfahrbahnen ist daher dringend notwendig.

Der Bebauungsplan setzt für den in seinem Geltungsbereich liegenden Teil der Johannisthaler Chaussee zwischen Rudower Straße und Buchfinkweg Straßenbegrenzungslinien für eine Straßenbreite von 32 m fest, die sich im Bereich der Einmündung in die Rudower Straße trompetenförmig auf 35 m erweitert. An den Einmündungen von Straßen sind Eckabstumpfung vorgesehen. Die der Planung entgegenstehenden förmlich festgestellten Straßen- und Bauflichtlinien sind aufgehoben worden.

Die angrenzenden Grundstücke, die von der Straßenverbreiterung teilweise betroffen werden, liegen nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) - im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3 bis auf einen 40 m breiten Streifen parallel zur Rudower Straße, der als beschränktes Arbeitsgebiet mit den Baustufen II/3 südlich und III/3 nördlich der Johannisthaler Chaussee ausgewiesen ist. Die bauliche Nutzung dieser Grundstücke ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

### III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Bebauungsplan mit Beschluß vom 19. Januar 1966 zugestimmt. Er wurde gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 7. März 1966 bis 6. April 1966 öffentlich ausgelegt.

Gegen den Bebauungsplan hatte Herr Erich Schlaffke als Miteigentümer des Grundstücks Johannisthaler Chaussee Nr. 221/223 Ecke Sprosserweg 6/8 mit Schreiben vom 12. März 1966 vorsorglich Bedenken vorgebracht mit der Begründung, daß die Verhandlungen mit der Abteilung Finanzen des Bezirksamtes Neukölln von Berlin über den Verkauf des Grundstücks an Berlin noch nicht zum Abschluß gekommen seien.

Die vorgebrachten Bedenken sind gegenstandslos geworden, da Herr Schlaffke das Grundstück mit Kaufvertrag vom 6. September 1966 an Berlin verkauft hat.

Nach Ablauf der Auslegungsfrist haben Herr Gerhard und Frau Erna Cyranik als Eigentümer des Grundstücks Johannisthaler Chaussee 234/236 Ecke Baumläuferweg 38 mit Schreiben vom 10. Mai 1966 Bedenken vorgebracht, die sich gegen die Einbeziehung einer Teilfläche ihres Grundstücks in das Straßenland der Johannisthaler Chaussee richten. Der Wert des Grundstücks werde dadurch erheblich gemindert. Nach Erörterung der Notwendigkeit der Verbreiterung der Johannisthaler Chaussee

Berlin, den 31. Dezember 1966

Der Senat von Berlin

Albertz  
Reg. Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen

beim zuständigen Stadtplanungsamt erklärten sich die Eheleute Cyranik bereit, die im Schreiben vom 10. Mai 1966 vorgebrachten Bedenken gegen den Bebauungsplan zurückzunehmen, wenn ihnen die Genehmigung zum Bau eines 6×9 m großen Auto-Ausstellungsraumes bzw. von Garagen auf ihrem Grundstück erteilt werde.

Der Bebauungsplan XIV-115 läßt die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück der Eheleute Cyranik unberührt. Er setzt nur eine unbebaute Teilfläche als öffentliches Straßenland fest. Da das Grundstück im übrigen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt, kann über eine anderweitige bauliche Nutzung des Grundstücks nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden werden. Dazu bedarf es eines Baugenehmigungsantrages beim zuständigen Bauaufsichtsamt.

Gegenüber der Notwendigkeit der Straßenverbreiterung kann die Befürchtung einer Wertminderung des Grundstücks nicht ausschlaggebend sein. Über etwaige Wertverluste müßte gegebenenfalls im Rahmen eines besonderen Entschädigungsfeststellungsverfahrens entschieden werden.

Die vorgebrachten Bedenken mußten daher unberücksichtigt bleiben.

### B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 / GVBl. S. 756;

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

### C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

#### a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

An Ausgaben entstehen für	DM
1. den Grunderwerb etwa .....	186 000
2. den Ausbau der Johannisthaler Chaussee zwischen Rudower Straße und Buchfinkweg etwa .....	735 000
3. die Einmündungen des Sprosserweges, des Baumläuferweges und des Buchfinkweges in die Johannisthaler Chaussee etwa .....	65 000
4. die Rohrverlegungen der Berliner Wasserwerke .....	123 300
5. die Schmutzwasserleitungen der Berliner Entwässerung etwa .....	370 000
und die Regenwasserleitungen der Berliner Entwässerung etwa .....	650 000
6. einen Regenwasservorflutkanal in der Rudower Straße bis zum Girlitzweg zum Anschluß der Kanäle in der Johannisthaler Chaussee etwa .....	720 000
7. einen Schmutzwasservorflutkanal in der Johannisthaler Chaussee bis zum Glockenblumenweg zum Anschluß der Kanäle in der Johannisthaler Chaussee etwa .....	550 000
8. die im Zuge des Straßenausbaues erforderlichen Rohrumlegungen für die Berliner Gaswerke - Gasag - im Planbereich etwa .....	70 000
9. die Verlegung der vorhandenen Kabel der Bewag in den Bereich auf die geplanten Fußgängerwege etwa .....	160 000
10. die Veränderungen an den feuerwehreigenen Kabelanlagen etwa .....	10 000

Die angegebenen Kosten sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt. Die Kosten für den Grunderwerb sind im Bewirtschaftungsplan für Grundstücksgeschäfte der Liegenschaftsverwaltung (Anhang zu B 95 00) haushaltsmäßig auszuweisen.

#### b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Eigentümer unterzeichnet und benachrichtigt am 17/2.67