



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-125 für das Grundstück Kronprinzessinnenweg 27 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee

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

Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-125 für das Grundstück Kronprinzessinnenweg 27 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee

Vom 30. April 1976

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 /GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 /GVBl. S. 1230), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-125 vom 28. Januar 1975 mit Deckblatt vom 9. Februar 1976 für das Grundstück Kronprinzessinnenweg 27 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Das Bezirksamt Zehlendorf hat mit Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen am 16. November 1971 beschlossen, für das landeseigene Grundstück Kronprinzessinnenweg 27 einen Bebauungsplan aufzustellen.

Schon seit längerer Zeit besteht ein besonders öffentliches Interesse an einer Gefährdungen ausschließenden Nutzung dieses landeseigenen, bevorzugt und unmittelbar am Großen Wannsee gelegenen Grundstückes, das nach dem Flächennutzungsplan dem Wassersport vorbehalten ist. Bei der Suche nach einer zweckentsprechenden Nutzung war zu berücksichtigen, daß das Grundstück im Einzugsbereich der 100-m-Schutzzone der Berliner Wasserwerke liegt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, unter anderem auch zur Deckung eines akuten Bedarfs Festsetzungen im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung zu treffen, die mit den Belangen des Wasserhaushalts voll vereinbar sind.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (Abl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 5. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan vom 28. November 1973 (Abl. 1975 S. 89), ist als zulässige Nutzung für das Grundstück Sondergebiet für den Wassersport mit der Baumassenzahl 2,5 dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S. 742) gehört das landeseigene Grundstück zum Nichtbaugelände.

II. Inhalt des Planes

Auf dem Grundstück Kronprinzessinnenweg 27 befindet sich im Bereich der engeren (100 m) Wasserschutzzone eine massive Bootshalle, deren Kellergeschoß 1921 als Teil einer geplanten größeren Wassersportanlage errichtet wurde. Die Aufstockung dieses Kellers bis zu zwei Geschossen (heutiger Zustand) erfolgte im Jahre 1935. Das Gebäude ist architektonisch unbefriedigend.

Seit Jahren fordern die Berliner Wasserwerke die Herstellung ordnungsgemäßer hygienischer, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechender Verhältnisse auf dem Grundstück. Diese Bestrebungen der Berliner Wasserwerke werden von den zuständigen Stellen des Senats einschließlich der hygienischen Überwachungskommission unterstützt. Allgemeingültiges Ziel ist, entsprechend dem § 4 der Anordnung über die hygienische Überwachung der Berliner Wasserwerke und der Bildung von Schutzzone vom 8. Oktober 1946 (VOBl. S. 391) die engere Schutzzone von jeglicher Bebauung freizuhalten und nur solche Grundstücksnutzungen zuzulassen, von denen eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Im Zuge der Verwirklichung dieser Bestrebungen hat bereits die Stern- und Kreisschiffahrt das von ihr als Betriebshof genutzte Nachbargrundstück räumen müssen. Für eine weitere Nutzung des Grundstückes Kronprinzessinnenweg 27 für Wassersportzwecke ist es erforderlich, die alte, in der engeren Wasserschutzzone stehende Bootshalle abzureißen und gegebenenfalls weiter ostwärts am Badeweg, überwiegend außerhalb der engeren Schutzzone, eine neue Bebauung zu errichten. Im Interesse einer angemessenen und zweckmäßigen Bebauung des Grundstückes kann eine maßvolle Überschreitung der Schutzzonengrenze in Kauf genommen werden, wenn sie nur den Rand der Schutzzone betrifft, die Bebauung unter Aufsicht der Wasserbehörde und unter der Voraussetzung erfolgt, daß sämtliche Entwässerungsleitungen im Gebäude frei zugänglich und kontrollierbar sind. Das gilt auch für die Leitungen der Hebeanlage im Keller, deren Wasserdichtigkeit jederzeit nachprüfbar sein muß. Die abwasserführenden Leitungen sind in duktilen Gußrohren oder in gleichwertigen Druckrohren zu verlegen. Die Fußbodenfläche der geplanten Tiefgarage, des Heizkellers und des Trafohauses sind wasser- und öldicht auszuführen. Hinzu kommt, daß sich bei der in Bearbeitung befindlichen neu zu erlassenden Wasserschutzgebiets-

verordnung für den in Rede stehenden Bereich die Grenzen für die Wasserschutzzone des Wasserwerkes Beelitzhof verändern werden. Die Schutzzonengrenze für die engere Schutzzone (Zone 2) im Bereich des genannten Grundstückes kann auf Grund neuer Berechnungen unter Zuhilfenahme der geologischen Gegebenheiten um etwa 20 m zurückgenommen werden, so daß sie künftig etwa im Zuge der südlichen Baugrenze in einem Abstand von rund 80 m vom Brunnen entfernt verlaufen wird.

Einer weiteren Nutzung des Grundstückes für Wassersportzwecke konnte nur unter den vorgenannten Voraussetzungen zugestimmt werden, damit von der wasserrechtlichen Nutzung keine Gefahren für die Trinkwassergewinnung ausgehen. Das bedeutet unter anderem auch, daß auf dem Grundstück keine Sportboote zugelassen werden können, die generell oder hilfsweise mit Motor betrieben und wegen ihrer Größe auch im Uferbereich gelagert sowie dort gewartet werden müssen.

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück Kronprinzessinnenweg 27 in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan als Art der Nutzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wassersport, als Maß der Nutzung die Baumassenzahl 1,5 fest. Die im Flächennutzungsplan als Höchstmaß dargestellte Baumassenzahl von 2,5 wird infolge der Zugehörigkeit eines großen Teiles dieses Grundstückes zur 100-m-Wasserschutzzone im Bebauungsplan nicht voll ausgeschöpft.

Die festgesetzten Baugrenzen für die überbaubare Fläche (erweiterte Baukörperausweisung) verlaufen im Abstand von 5 m zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze und überwiegend im Abstand von 15 m zur südlichen Grundstücksgrenze. Die überbaubare Fläche hat eine Tiefe von 60 m. Nach den Festsetzungen im Bebauungsplan dient das Sondergebiet vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen des Wassersports. Zulässig sind Jugendherbergen, Lagerhäuser für Sportboote und ähnliche Einrichtungen. Ausnahmsweise können kleine Werkstätten für die Reparatur der auf dem Grundstück lagernden Boote zugelassen werden.

Nicht zulässig sind:

- a) der Betrieb und die Lagerung von Motorbooten, Booten mit Hilfsmotor sowie Bootsmotoren auf dem gesamten Grundstück;
- b) das Lagern von Booten jeder Art im Bereich der 100-m-Wasserschutzzone der Berliner Wasserwerke außerhalb der dafür vorgesehenen Gebäude. Von den Anlagen im Sondergebiet dürfen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die für die Umgebung unzumutbar sind.

Im Bereich vorhandener Leitungen der Wasserwerke wurde eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt, die an der südlichen Grenze im Anschluß an den Badeweg eine Breite von 15 m und etwa parallel zum Uferstreifen eine Breite von etwa 25 bis 30 m hat.

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Auf dem Grundstück soll eine Wassersportjugendherberge entstehen, deren Bootshallen - wie gemäß § 7 Abs. 1 im Erbbaurechtsvertragsentwurf für Berlin und das Deutsche Jugendherbergswerk festgelegt - auch durch die Zentral-einrichtung Hochschulsport der Freien Universität Berlin und das Institut für Leibeserziehung und Sportmedizin genutzt werden sollen; dem Vertragsentwurf wurde am 11. September 1975 vom Abgeordnetenhaus zugestimmt.

III. Verfahren

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

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 26. Februar 1975 erhalten und wurde in der Zeit vom 24. März 1975 bis 30. April 1975 öffentlich ausgelegt.

Während und nach der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht von

1. der Wassersportgemeinschaft Wannseehafen e. V., Bornstraße 2, 1000 Berlin 41, mit Schreiben vom 11. April 1975 wegen der vorgesehenen Begrenzung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes Kronprinzessinnenweg 27,
2. der Industrie- und Handelskammer zu Berlin mit Schreiben vom 25. April 1975 wegen Entziehung eines nicht ersetzbaren Standortes für gewässerabhängige Gewerbebetriebe,
3. Herrn Helmut Simosseck, Loewenhardtamm 21, 1000 Berlin 42, offenbar als Bootsstandsmieter mit Schreiben vom 29. April 1975 wegen Einengung des West-Berliner Wassersportgeländes,
4. Frau Hildburg Döhnert, Schützallee 15, 1000 Berlin 37, mit Schreiben vom 29. April 1975 wegen der Umwandlung des Nichtbaugebietes in Sondergebiet. Sie regt an, das Nichtbaugebiet zu erhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat die Bezirksverwaltung - Stadtplanungsamt - schriftlich erörtert. Darüber hinaus wurden im erforderlichen Umfang Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Die von den Einsprechenden zu 1. bis 4. vorgebrachten Bedenken und Anregungen mußten unberücksichtigt bleiben. Im einzelnen wird hierzu wie folgt Stellung genommen:

Zu 1.:

Die Wassersportgemeinschaft Wannseehafen e. V. ist die bereits gekündigte ehemalige Nutzungsberechtigte des im Eigentum Berlins stehenden Grundstücks. Sie bringt vor, daß mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die nach dem Flächennutzungsplan von Berlin zulässige wassersportliche Nutzung in unzumutbarer Weise eingeschränkt wird. Ein erheblicher Teil des Geländes des landeseigenen Grundstückes wurde dem Wassersport endgültig entzogen, insbesondere durch die Planergänzungsbestimmung 1 Buchstaben a) und b).

Mit einem generellen Verbot der Lagerung von Booten sei jede Alternative, die geeignet wäre, den Schutz des Grundwassers zu gewährleisten, von vornherein ausgeschlossen. Es sei heutzutage rechtlich nicht haltbar, ohne Prüfung von technischen Möglichkeiten den Grundwasserschutz mit einem generellen Verbot der Lagerung von Booten durchsetzen zu wollen.

Das generelle Verbot stehe auch im Widerspruch zu der durch den Bebauungsplan zugelassenen Überbauung eines Teiles der Schutzzone; die Ausweisung einer bebaubaren Fläche innerhalb der Schutzzone der Berliner Wasserwerke sei mit der Planergänzungsbestimmung 1 nicht vereinbar.

Ein Abriß der äußerst massiv gebauten Bootshalle sei nicht zwingend erforderlich und wirtschaftlich nicht vertretbar. Es handele sich um ein im öffentlichen Eigentum stehendes Gebäude mit einem nicht unbeträchtlichen Wert. Es sei technisch möglich, den Grundwasserschutz auch bei Erhaltung der vorhandenen guten Bausubstanz zu gewährleisten.

Die Wassersportgemeinschaft Wannseehafen e. V. habe bewiesen, daß ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln bei Entwicklung von bürgerlichen Eigeninitiativen die in bezug auf den Grundwasserschutz jahrelang geduldeten unhaltbaren Zustände auf dem Gelände in kürzester Frist bereinigt wurden.

Mit dem Bebauungsplan werde das Gelände zum überwiegenden Teil dem Wassersport entzogen. Die Behauptung, Tagungs-, Übernachtungs- und Verpflegungstätigkeiten für Wassersportler in Berlin erstellen zu müssen, könne nur als Vorwand angesehen werden, um das Neubauprojekt durchführen zu können.

Unter dem Gesichtspunkt der Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander ist zunächst folgendes festzustellen:

Das landeseigene Grundstück Kronprinzessinnenweg 27 wurde seit längerer Zeit auf Grund eines Erbbaurechtsvertrages von einem Herrn Abicht für Wassersportzwecke genutzt. Seit Erlöschen des Erbbaurechtsvertrages mit Herrn Abicht im Mai 1965 strebt das Grundstück samt des Bezirksamtes Zehlendorf als Verwalter dieses Grundstückes auf Grund der Forderungen der Wasseraufsichtsbehörde eine Neuordnung zum Schutze der vorhandenen Brunnengalerie der Berliner Wasserwerke an.

Um Härten zu vermeiden, wurde das Grundstück nach dem Ableben von Herrn Abicht zunächst an Frau Abicht weitervermietet. Dieser Vertrag ist am 30. September 1971 abgelaufen und aus Gründen der angestrebten Neuordnung nicht mehr verlängert worden. Frau Abicht hat ihr Gewerbe mit Ablauf des 31. März 1973 abgemeldet.

Es bestand damals schon die Absicht, das Grundstück dem Deutschen Jugendherbergswerk im Erbbaurechtswege zu übertragen. Bis zur Inanspruchnahme durch diesen Verband sollten die hier noch verbliebenen Wassersportler das Grundstück nutzen. Es wurde deshalb ein entsprechender Nutzungsvertrag geschlossen. Dieser Nutzungsvertrag wurde zum 31. Dezember 1974 gekündigt, um dem Deutschen Jugendherbergsvorstand den Bau einer Jugendherberge zu ermöglichen. Da die Wassersportler das Grundstück nicht räumten, ist es zu einem Prozeß zwischen dem Bezirksamt Zehlendorf von Berlin und der „Wassersportgemeinschaft Wannseehafen e. V.“, einem Schutzverein, zu dem sich die Wassersportler inzwischen zusammengeschlossen hatten, gekommen. In der öffentlichen Sitzung des Amtsgerichtes Schöneberg vom 13. Oktober 1975 - Geschäftszeichen 7 C 223/75 - wurde die Wassersportgemeinschaft Wannseehafen e. V. verurteilt, das Grundstück Kronprinzessinnenweg 27 und die dem Grundstück vorgelagerte 3210 m² große Anlandungsfläche sowie die 3260 m² große überbaute Wasserfläche - Bootshafen - zu räumen und an das Land Berlin herauszugeben.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat - wie bereits erwähnt - in der 10. Sitzung am 11. September 1975, beschlossen, der Bestellung eines Erbbaurechts für das 20 150 m² große Grundstück Berlin-Nikolassee, Am Großen Wannsee (Kronprinzessinnenweg 27), zugunsten des Deutschen Jugendherbergswerks, Landesverband Berlin e. V., zuzustimmen.

Ziel Berlins ist es, bei der künftigen Verwendung des Grundstückes zur Sicherung der Trinkwasserversorgung der Stadt jede Verschmutzung im Bereich der Wasserschutzzone zu verhindern und gleichzeitig eine im öffentlichen Interesse liegende optimale Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

Im übrigen ist zu den Ausführungen der Wassersportgemeinschaft Wannseehafen e. V. folgendes zu bemerken: Jugendherbergen, Bootsschuppen und kleinere Werkstätten sind zulässig. Das Bootsgreifen der engeren 100-m-Wasserschutzzone in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes macht Festsetzungen notwendig, die die wassersportliche Nutzung enger regeln. Danach ist das Lagern von Motorbooten und Bootsmotoren auf dem gesamten Grundstück und das Lagern von Booten jeder Art innerhalb der engeren Wasserschutzzone außerhalb der dafür vorgesehenen Gebäude unzulässig. Damit soll eine Gefährdung des Grund-

wassers nicht nur durch ausfließenden Treibstoff, sondern auch durch Flüssigkeiten, die bei Reparaturen und Anstrich von Booten Verwendung finden, ausgeschlossen werden. Die Grundnutzung als Wassersportgebiet wird insofern nicht aufgehoben, sondern im Interesse des Grundwasserschutzes auf bestimmte Wassersportarten mit leicht transportierbaren Booten, die keine Lagerfläche am Wasser beanspruchen, wie Rudern und Kajak eingeschränkt mit der besonderen Zielrichtung, Jugendliche an diese Sportarten heranzuführen.

Ein Widerspruch zwischen der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Planergänzungsbestimmung 1 besteht nicht. Von der Wasserbehörde werden die erforderlichen Auflagen erteilt, die eine Verunreinigung des Untergrundes und somit des Grundwassers durch Austreten des Abwassers oder durch grundwasserverunreinigende Stoffe ausschließen (siehe II. Inhalt des Planes Abs. 2).

Der Anregung der Wassersportgemeinschaft, die alte Bootshalle inmitten der 100-m-Wasserschutzzone zu erhalten und auf die Planergänzungsbestimmung 1 Buchstabe a) und b) zu verzichten, ist aus wasserbehördlicher Sicht unannehmbar. Aspekte der Wirtschaftlichkeit müssen gegenüber dem Belang größtmöglicher Sicherung der Reinhaltung des Grundwassers zurücktreten. Gleichfalls wäre der Nachweis zusätzlicher Einstellplätze für Kraftfahrzeuge, der sich bei Fortbestand der privaten Wassersportnutzung aus der Doppelnutzung des Grundstücks als notwendig erweisen würde, in der engeren Wasserschutzzone, zu der rund $\frac{4}{5}$ des Sondergebietes gehören, nicht möglich.

Die künftigen Einrichtungen des Wassersport stehen neben den Wassersportlern auch allen anderen Nutzern der Jugendherberge, wie Jugendgruppen und Schulklassen, zur Verfügung. Im übrigen wird durch die Kombination von Jugendherberge und Wassersporteinrichtung das Grundstück auch in den Jahreszeiten genutzt, in denen Wassersport nur in geringem Umfang oder gar nicht ausgeübt wird.

Nach vorstehenden Ausführungen und nach den Darlegungen unter „Inhalt des Planes“ ergibt sich, daß die Ansicht der Wassersportgemeinschaft unzutreffend ist, das in Rede stehende Gelände werde dem Wassersport entzogen und der Hinweis auf die Notwendigkeit der Erstellung von Tagungs-, Übernachtungs- und Verpflegungsstätten für Wassersportler diene nur als Vorwand, um das Neubauprojekt zu verwirklichen.

Zu 2.:

Die von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind inwischen gegenstandslos geworden, da eine gewerbliche Wassersportnutzung nach Beendigung des Mietverhältnisses mit Frau Abicht am 31. März 1973 nicht mehr stattfindet. Auch das auf dem Grundstück noch verbliebene Bootsbauunternehmen Göhr hat seine Räume in der großen massiven Bootshalle bis zum 31. Dezember 1975 geräumt.

Zu 3.:

Die Bezirksverwaltung hat die von Herrn Simossek vorgebrachten Bedenken und Anregungen, auf dem Gelände 2 000 bis 3 000 Wassersportler unterzubringen, mit dem Petenten schriftlich erörtert. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen mußten unberücksichtigt bleiben, da diese Anregung weder mit der Größe noch mit der besonderen Eigenart des Grundstücks vereinbar war.

Zu 4.:

Die von Frau Hildburg Döhnert vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind widersprüchlich. Während noch im Einwendungsschreiben vom 29. April 1975 die Beibehaltung des Nichtbaugebietes, dessen öffentlicher Zugang gefordert und der Wassersportbedarf als fragwürdig bezeichnet werden, schlägt Frau Döhnert im Antwortschreiben vom 4. September 1975 an das Bezirksamt

Zehlendorf eine Mehrfachnutzung und Ausdehnung der überbaubaren Fläche des Sondergebietes für den Wassersport zwecks Erhaltung der im vorderen Uferbereich vorhandenen Altbausubstanz (Bootshalle) vor. Diese Anregungen mußten - abgesehen von der bereits in Aus-sicht genommenen Mehrfachnutzung - aus den bereits dargelegten Gründen unberücksichtigt bleiben. Die Aus-sonderung des Grundstückes aus dem Bauland scheidet wegen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, aus dem der Bebauungsplan zu entwickeln ist, aus.

In die Abwägungen der Bedenken und Anregungen der Wassersportgemeinschaft wurden auch die Gesichtspunkte einbezogen, die sich aus den Fragen des Petitionsausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin ergaben und die zum Teil über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen hinausgehen. Der Senat war um deren Beantwortung gebeten worden, nachdem sich der Petitionsausschuß in seiner 18. Sitzung am 22. Juli 1975 mit der Eingabe der Wassersportgemeinschaft Wannseehafen e. V., Bornstraße 2, 1000 Berlin 41, über die Erhaltung des Wassersportgeländes „Wannseehafen“ betreffend das Grundstück Kronprinzessinnenweg 27 befaßt hatte. Es handelt sich hierbei um folgende Fragen:

1. Wie steht der Senat zu den im Schreiben der Petenten vom 11. April 1975 vorgebrachten Einwendungen gegen den Bebauungsplan X-125?
2. Nach welchen Auflagen der Wasserwerke soll das auf dem Grundstück Kronprinzessinnenweg 27 stehende Gebäude abgerissen werden?
3. Wie stellten sich die Verhältnisse im Herbst vergangenen Jahres auf dem oben genannten Gelände dar; ist gegebenenfalls inzwischen eine Besserung eingetreten?
4. Ist dem Senat bekannt, daß der Wunsch besteht, auf dem oben genannten Gelände ein Landesleistungszentrum für Segler zu errichten; wie steht der Senat zu dieser Anregung?
5. Ist den Hochschulgruppen schon die feste Zusage erteilt worden, das oben genannte Grundstück zu wassersportlichen Zwecken (welche sind dies im einzelnen?) nutzen zu dürfen; sieht der Senat gegebenenfalls Ausweichmöglichkeiten?
6. Bei einer gemeinsamen Nutzung durch das Deutsche Jugendherbergswerk (DJH) und Hochschulgruppen müßten für letztere ebenfalls Wageneinstellplätze nachgewiesen werden. Aus welchem Grund ist das bei einer Nutzung durch das DJH und die Petenten nicht möglich?
7. Das Bezirksamt Zehlendorf befürchtet, daß bei einer Nutzung durch das DJH und die Petenten deren Boote durch dort übernachtende Jugendliche gefährdet würden; ist bei einer geplanten Mitbenutzung durch wassersporttreibende Hochschulgruppen eine Gefährdung dieser Boote nicht gegeben?
8. Ist es richtig, daß dem DJH bereits ein anderes Grundstück nachgewiesen worden ist und dieser Plan lediglich an einer Überbauung von 20 m² gescheitert ist? Hätte man nicht gegebenenfalls eine Ausnahmeregelung treffen können?
9. Sieht der Senat abschließend Möglichkeiten, den Petenten weiterhin die Nutzung oder Mitbenutzung des Geländes am Kronprinzessinnenweg zu ermöglichen?

Diese Fragen sind wie folgt zu beantworten:

Zu Frage 1:

Zur Beantwortung der Frage 1 wird auf die Stellungnahme zu den vorgebrachten Bedenken und Anregungen unter „zu 1.“ und auf die Ausführung unter „Inhalt des Planes“ verwiesen.

Zu Frage 2:

Seit Jahren fordern die Berliner Wasserwerke die Her-stellung ordnungsgemäßer, hygienischer, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechender Verhältnisse. Diese Bestre-

bungen der Berliner Wasserwerke werden von den zuständigen Stellen des Senats einschließlich der hygienischen Überwachungskommission unterstützt.

Nach der Anordnung über die hygienische Überwachung der Berliner Wasserwerke und die Bildung von Schutzzonen vom 8. Oktober 1946 (VBl. S. 391) ist die engere Schutzzone - das heißt, das Gelände im 100-m-Abstand von den Brunnen galerien nach allen Seiten hin - von menschlicher Ansiedlung und jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die ausdrückliche Auflage, das Gebäude abzureißen, besteht nicht. Jedoch wurden durch die Forderung der Wasserschutzbehörde, jegliches Lagern von Booten in der engeren Wasserschutzzone - also auch innerhalb der vorhandenen Bootshalle - zu unterlassen, die Nutzungsmöglichkeiten dieses Gebäudes derart eingeschränkt, daß sein Abriss zur Schaffung der erforderlichen Freifläche für die Jugendherberge vertretbar und notwendig wurde.

Eine unbillige Härte gegenüber der Wassersportgemeinschaft ist nicht erkennbar. Zwar könnten sich für die Wassersportgemeinschaft e. V. Schwierigkeiten bei der Neubeschaffung eines gleichwertigen Grundstückes ergeben, doch ist hierbei zu bedenken, daß dieser Verein erst bei anstehender Kündigung durch Berlin als Schutzverband gegründet wurde, um zwischenzeitliche kurzfristige Pachtverträge abzuschließen und einer zu erwartenden Kündigung entgegen treten zu können. Den Mitgliedern der Wassersportgemeinschaft e. V. dürfte es dagegen leichter fallen, einzeln - wie auch in vielen Fällen bereits geschehen - neue Liegeplätze für ihre Boote zu finden. Grundsätzlich ist bei der Abwägung dieser Interessen dem einwandfreien Schutz des Trinkwassers unbedingte Priorität einzuräumen.

Zu Frage 3:

Es ist anzuerkennen, daß die Wassersportgemeinschaft e. V. das Gelände, das sich in einem verwahrlosten Zustand befand, in Ordnung gebracht hat. Müllablagerungen, abgestellte Kraftfahrzeuge und aufgestellte Wohnwagen wurden beseitigt. Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, daß die Nutzung als solche grundwassergefährdend und damit unzulässig ist.

Zu Frage 4:

Der Senator für Familie, Jugend und Sport hat als unabhängiges Senatsmitglied Stellung genommen und ausgeführt, daß seiner Verwaltung der Wunsch auf Einrichtung eines Landesleistungszentrums für Segler (LLZSegler) bekannt ist. Gesprächsweise ist von Vertretern des Berliner Seglerverbandes auch die Frage einer Einbeziehung eines LLZSegels in den Neubau der Wassersportjugendherberge auf dem Grundstück Kronprinzessinnenweg 27 aufgeworfen worden; nähere Erörterungen hierüber haben aber nicht stattgefunden. Mit dem Landesportbund Berlin ist Anfang des Jahres eine Prioritätenliste über weitere Maßnahmen zur Einrichtung von Landesleistungszentren aufgestellt worden; das LLZSegeln nimmt dabei keine vorrangige Priorität ein.

Zu Frage 5:

Im Einvernehmen mit dem Präsidenten der Freien Universität Berlin hat der Senator für Wissenschaft und Kunst dazu im wesentlichen wie folgt Stellung genommen:

Die Bauplanung des Deutschen Jugendherbergswerks für das Grundstück Kronprinzessinnenweg 27 basiert auf der Mitnutzung der Freiflächen und der baulichen Anlagen durch das Institut für Leibeserziehung und Sportmedizin sowie die Zentraleinrichtung Hochschulsport der Freien Universität Berlin. Die Kombination der Nutzungsarten ist im Einvernehmen mit dem Senator für Familie, Jugend und Sport und dem Bezirksamt Zehlendorf von Berlin als Grundvoraussetzung in das Projekt eingegangen.

Sowohl der Bebauungsplan X-125 als auch der mit dem Deutschen Jugendherbergswerk abzuschließende Erbbaurechtsvertrag nehmen hierauf Rücksicht. Ausschlaggebend

war, daß eine maximale Ausnutzung des wertvollen Wassergrundstücks durch einander zugeordnete und sich ergänzende Aktivitäten im Bereich der Lehrerausbildung, Sportmedizin und -forschung sowie Freizeitgestaltung und Begegnung von Jugendlichen erreicht wird.

Das Institut für Leibeserziehung und Sportmedizin sowie die Zentraleinrichtung Hochschulsport wollen in einer geschlossenen Halle folgende Sportboote unterbringen:

28 Einer	3 Zweier	4 Vierer
1 Achter	15 Kajaks	5 Zweier-Kajaks

Die zur Zeit von der Freien Universität Berlin bei mehreren Privatvereinen auf Grundstücken zwischen Tegel und Wannsee als Ausweichmöglichkeiten gemieteten Bootstände werden bei Inbetriebnahme der Anlage Kronprinzessinnenweg 27 aufgegeben.

Die Zentralisierung der Bootssporteinrichtungen für die Hochschulen liegt wegen der damit verbundenen wirtschaftlichen und organisatorischen Vorteile im öffentlichen Interesse.

Zu Frage 6:

Nach den Auflagen der Wasesraufsichtsbehörde dürfen Pkw-Stellplätze vom Grundsatz her nicht in der engeren, sondern nur in der weiteren Wasserschutzzone angelegt werden. Soweit Stellplätze innerhalb der engeren Wasserschutzzone liegen, sollen sie nur innerhalb der überbaubaren Fläche, und dort nur ausnahmsweise unter Beachtung besonderer baulicher Schutzmaßnahmen zulässig sein. Die überbaubare Fläche des Baugrundstücks hat eine Größe von 5 900 m². Davon liegen etwa 40% noch innerhalb der derzeitigen, in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen engeren Wasserschutzzone. Da die geplanten Gebäude zum Schutze der Landschaft in ihrer Höhe auf 5 Geschosse begrenzt werden sollen, war es schon jetzt nicht ganz einfach, das für eine Jugendherberge heutigen Standards notwendige Bauvolumen auf der zugelassenen Fläche unterzubringen, um so mehr als auf Nutzflächen zugunsten von zusätzlichen Garagen innerhalb des Gebäudes nicht verzichtet werden kann. Nach dem zur Zeit vorliegenden Projekt der Jugendherberge mit 280 geplanten Betten sind gemäß der Richtzahlen der Ausführungsvorschriften zu § 67 der Bauordnung für Berlin - Stellplätze und Garagen - vom 2. Juli 1974 28 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Für die Benutzer der Boote der Jugendherberge besteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf, da diese ausschließlich Gäste der Jugendherberge sind.

Die Einrichtung des Hochschulsports würde unter Berücksichtigung des geplanten Bootsbestandes nach den Richtlinien zu § 67 der Bauordnung für Berlin einen Bedarf von etwa 14 Stellplätzen zur Folge haben. Es sind somit insgesamt etwa 42 Stellplätze in Form von Kellergaragen eingeplant.

Demgegenüber müßte die Zahl der Stellplätze auf Grund des bei der Wassersportgemeinschaft vorhandenen Bootsbestandes um etwa 26 und bei Berücksichtigung der beachteten Erweiterung ihres Bootsbestandes von 105 auf 150 Boote um etwa 38 Stellplätze erhöht werden.

Auf der begrenzten für Stellplätze in Betracht kommenden Fläche ist deren Unterbringung nicht möglich.

Zu Frage 7:

Die etwaige Gefährdung der Boote der Wassersportgemeinschaft durch die Gäste der Jugendherberge ergäbe sich daraus, daß die Boote zumindest im Sommer im wesentlichen unbewacht an den Liegeplätzen beziehungsweise Stegen festgemacht sind. Im Rahmen des Rudersportbetriebes, der Zentraleinrichtung Hochschulsport der Freien Universität Berlin und des Instituts für Leibeserziehung und Sportmedizin werden die Boote jedoch sofort nach Benutzung in die Hallen gebracht. Man kann also davon ausgehen, daß die Boote auch unter ständiger Aufsicht beziehungsweise verschlossen gelagert sind.

Zu Frage 8:

Das Deutsche Jugendherbergwerk ist Eigentümerin des Grundstückes Königstraße 71. Hier sollte ursprünglich der Bau einer Jugendherberge verwirklicht werden. Das Grundstück erwies sich jedoch als zu klein.

Selbst bei Hinzunahme des Nachbargrundstückes Königstraße 70 ergab sich, daß der Antrag auf Vorbescheid des Jugendherbergwerks durch das Bau- und Wohnungsaussichtsamit Zehlendorf abgelehnt werden mußte, weil das hier nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes X-4 vom 28. Februar 1958 zulässige Nutzungsmaß erheblich überschritten wurde.

Da dem Deutschen Jugendherbergwerk auf Grund des Erbbaurechtsvertrages jetzt das flächenmäßig ausreichend große Grundstück Kronprinzessinnenweg 27 als Ersatzstandort zur Verfügung gestellt werden soll, wird es möglich sein, das Grundstück Königstraße 71 des Deutschen Jugendherbergwerks weitgehend in die im öffentlichen Interesse liegende geplante Grünverbindung von der Königstraße zum Kleistgrab einzubeziehen (Bebauungsplanentwurf X-133).

Zu Frage 9:

Wie bereits aus den vorangegangenen Ausführungen erkennbar ist, gibt es keine Möglichkeit, der Wassersportgemeinschaft Wannseehafen e. V. weiterhin die Nutzung oder eine Mitbenutzung des Grundstückes Kronprinzessinnenweg 27 zu ermöglichen.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß mit der Festsetzung des Bebauungsplanes X-125 eine Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes Kronprinzessinnenweg 27 gesichert wurde, die in erster Linie nicht Einzelinteressen, sondern dem Gemeinwohl dienend in angemessenem Umfang sowohl den Belangen des Wassersportes als auch denen des Grundwasserschutzes gerecht wird.

B. Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Aus den geplanten Neufestsetzungen ergeben sich für Berlin keine Kosten. Räumungsschädigungen sind nicht zu zahlen. Die Kosten für die Abräumungsarbeiten und die Beseitigung der Bootshalle werden auf 48 000 bis 50 000 DM geschätzt. Sie sind beim Senator für Bau- und Wohnungswesen - IV b B - beantragt worden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 10. Mai 1976

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Ri stock

Senator
für Bau- und Wohnungswesen