



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 30. 3. 1962

III. Wahlperiode

Nr. 1278

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-56
für das Gelände
am Westufer des Großen Wannsees
zwischen der Straße Zum Heckeshorn und der
Koblanckstraße im Bezirk Zehlendorf,
Ortsteil Wannsee.**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 (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 X-56
für das Gelände am Westufer des Großen Wannsees
zwischen der Straße Zum Heckeshorn
und der Koblanckstraße im Bezirk Zehlendorf,
Ortsteil Wannsee.**

Vom 1. März 1962.

Auf Grund des § 17 Abs. 5 des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit § 174 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-56 vom 19. Januar 1961 für das Gelände am Westufer des Großen Wannsees zwischen der Straße Zum Heckeshorn und der Koblanckstraße im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee, der aus zwei Blättern besteht, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung 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.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Das Gelände ist in der vorbereitenden Bauleitplanung – Baunutzungsplan (ABl. 1961 S. 742) – als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/1 ausgewiesen und befindet sich zu rund 75% im Eigentum der öffentlichen Hand (Land Berlin, Polizeiverwaltung und Bundespost).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war notwendig, um wassersporttreibenden Vereinen und den zugehörigen gewerblichen Einrichtungen außerhalb der ihnen verschlossenen Wohngebiete die erforderlichen Flächen zur Betätigung zu verschaffen.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt das Gebiet am Westufer des Großen Wannsees zwischen der Straße Zum Heckeshorn und der Koblanckstraße als Sonderzweckfläche für den Wassersport fest. In erster Linie soll den wassersporttreibenden Vereinen die nötige Nutzungs- und Baufläche zur Verfügung gestellt werden. Nur ausnahmsweise können entsprechend der Planergänzungsbestimmung Nr. 1 nicht störende kleine Werkstätten für die Instandsetzung von Sportbooten zugelassen werden. Werkstätten zum Bau von Booten (Werften) bleiben ausgeschlossen. Diese Beschränkung des Störungsgrades ist mit Rücksicht auf die noch vorhandene Wohnnutzung und das westlich anschließende allgemeine Wohngebiet erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung von 1 m³ umbauten Raumes je m² Baugrundstück entspricht dem bereits festgesetzten Bebauungsplan X-4 und liegt etwas über der nach dem Baunutzungsplan zulässigen Baustufe II/1, da die Wassersportvereine vorwiegend auf Hallenbauten angewiesen sind.

Zur Erhaltung des Landschaftsbildes am Großen Wannsee ist ein 40 m tiefer Uferstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit Bäumen zu bepflanzen, um ein ununterbrochenes Ufergrün zu gewährleisten. Auf dem Grundstück Am Großen Wannsee 56-58 wurden drei besonders erhaltenswerte Bäume, die im Naturdenkmalsbuch von Berlin eingetragen sind, als zu schützende Bäume gekennzeichnet.

Die Straßen innerhalb des Geltungsbereiches, die als Unternehmerstraßen ausgebaut worden sind und im Rechtssinne fertig hergestellt sind, entsprechen den Straßenfluchtlinien der Fluchtlinienpläne vom 5. Juni 1908 und 3. Dezember 1928. Diese Straßenfluchtlinien wurden als Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Lediglich an der Einmündung der Colomierstraße in die Straße Am Großen Wannsee wurden an den beiden Ecken Abrundungsbögen mit einem Radius von 5 m zur besseren Verkehrsübersicht vorgesehen. In Verlängerung der Colomierstraße zum Großen Wannsee wurde ein 5 m breiter Fußweg durch Straßenbegrenzungslinien neu festgesetzt. Dieser Fußweg soll den Zugang von Fußgängern und Erholungsuchenden zum Großen Wannsee sicherstellen und außerdem einen Regenwasserkanal aufnehmen.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 1 des Planungsgesetzes den zu hörenden Behörden und Dienststellen vorgelegt worden. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Bebauungsplan am 23. März 1961 zugestimmt.

Gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 17. April bis 17. Mai 1961 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Gegen den Bebauungsplan wurden Einwendungen erhoben von

1. Frau Ruth Katharina Langenscheidt als Eigentümerin der Grundstücke Colomierstraße 2 und 2 a mit Schreiben vom 15. Mai 1961,

2. Herrn Horst Kruppa
als Beauftragten der Eigentümerin der Grundstücke
Am Großen Wannsee 44 Ecke Colomierstraße 1,
Frau Edith Tielebier, geb. Langenscheidt,
mit Schreiben vom 15. Mai 1961,
3. Herrn Karl Ernst Tielebier-Langenscheidt
als Nacherben von Frau Ruth Langenscheidt,
der Einwendenden zu 1.,
mit Schreiben vom 16. Mai 1961.

Die Einwendungen zu 1. bis 3. richten sich gegen die Umwandlung des bisherigen allgemeinen Wohngebietes in eine Sonderzweckfläche für den Wassersport. Als Folge dieser Maßnahmen werden Lärmbelästigungen sowohl durch den Sportbetrieb auf den Nachbargrundstücken als auch durch den verstärkten Verkehr auf der Straße und auf dem Wasser befürchtet. Hierdurch könne eine Wertminderung des eigenen Grundstückes eintreten.

Die Ausweisung von Wassersportflächen ist im Interesse der vielen gemeinnützigen Wassersportvereine, denen große Ansiedlungsgebiete durch die Abschnürung Berlins verloren gegangen sind, unabweisbar. Die Möglichkeiten hierzu sind aber beschränkt, weil diese Gebiete naturgemäß unmittelbar am Wasser liegen müssen. Alle Baugebiete an den Gewässern des Bezirks Zehlendorf liegen aber im allgemeinen Wohngebiet. Nach sorgfältiger Überlegung wurde das hier behandelte Gebiet für wassersportliche Nutzung ausgewählt, weil es windgeschützt liegt und weil der überwiegende Teil der einbezogenen Grundstücksflächen schon im Eigentum Berlins steht. Die Frage, ob mit der Zulassung wassersportlicher Nutzung eine Wertminderung der betroffenen Grundstücke oder eine Anhebung des Verkehrswertes verbunden sein wird, ist von der künftigen Entwicklung abhängig und kann daher innerhalb des Bebauungsplanverfahrens nicht beantwortet werden. Soweit nach den gesetzlichen Vorschriften (§§ 40-44 Bundesbaugesetz) Entschädigungen zu zahlen sein sollten, müssen die finanziellen Auswirkungen von Berlin, möglichst durch Grundstücksübernahme, getragen werden.

Die Einwendungen mußten danach unberücksichtigt bleiben. Inzwischen hat die Einwendende zu 2. ihr Grundstück dem Land Berlin zum Kauf angeboten.

4. Herrn Rechtsanwalt und Notar Werner Zipfel
als Bevollmächtigter der Eigentümerin des Grundstücks
Am Großen Wannsee 48, Frau Irene Ohle,
geb. Heuer,
mit Schreiben vom 12. August 1959 und 6. Juli 1961.

Die erhobenen Einwendungen richten sich zunächst wie die Einwendungen zu 1. bis 3. gegen die Änderung der Nutzungsart. Hierzu wird auf das zu 1. bis 3. Gesagte verwiesen. Weiter wendet sich die Eigentümerin gegen ein ihr bekannt gewordenes Bauprojekt auf dem Nachbargrundstück Am Großen Wannsee 46, das im Zusammenhang mit dem Bau eines Doppelbootshauses auch die Anlegung eines größeren Wageneinstellplatzes vorsieht, von dem die Eigentümerin Störungen der Wohnruhe befürchtet.

Der Bebauungsplan setzt die Lage der Wageneinstellplätze nicht fest. Über die Unterbringung der erforderlichen Wageneinstellplätze kann deshalb nur im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden. Sofern der Kauf des unter 2. genannten Grundstücks, für das ein Kaufangebot

vorliegt, zustande kommt, besteht die Möglichkeit, einen Teil der benötigten Wageneinstellplätze dorthin zu verlegen.

Zu der Angabe der Einwendenden, sie habe sich deshalb in diesem Gebiet angesiedelt, weil sie die Hoffnung hatte oder haben konnte, dort ungestört wohnen zu können, hat das Bezirksamt mitgeteilt, daß die Eigentümerin sowohl vor Abschluß des Kaufvertrages als auch danach mündlich und schriftlich auf die beabsichtigten Planungen (Wassersportgebiet) hingewiesen worden sei.

Die Einwendungen mußten auch insoweit unberücksichtigt bleiben.

5. dem Polizeipräsidenten in Berlin
für das Grundstück Am Großen Wannsee 56-58
mit Schreiben vom 16. Mai 1961.

Die Einwendung richtet sich gegen die Inanspruchnahme des Grundstücks oder von Teilflächen durch andere Wassersporteinrichtungen, weil die Polizei selbst die Absicht habe, das Grundstück für Wassersport- und Erholungszwecke zu nutzen.

Das Grundstück wird zur Zeit vom Schullandheim Neukölln genutzt. Für den Fall der Aufgabe des Schullandheimes soll das Grundstück für Wassersportzwecke in Anspruch genommen werden. Die Frage, welche Behörde oder Dienststelle dann das Grundstück für den geplanten Zweck übernimmt, wird nicht im Bebauungsplan entschieden.

Die Einwendung mußte deshalb unberücksichtigt bleiben.

6. Herrn Rechtsanwalt und Notar Dr. W. Heucke
als Bevollmächtigter des Eigentümers des Grundstücks
Am Großen Wannsee 24-26, Verein „Seglerhaus am Wannsee“,
mit Schreiben vom 17. Mai 1961,
7. Herrn Heinz Werner
als Pächter der Uferparzelle des Grundstücks
Am Großen Wannsee 60
mit Schreiben vom 30. Mai 1961.

Die Einwendungen zu 6. wurden nach schriftlicher Erörterung mit Schreiben vom 23. November / 2. Dezember 1961 zurückgenommen.

Die nach Beendigung der Auslegungsfrist erhobenen Einwendungen zu 7. betreffen ein Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes X-56, das von Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht betroffen wird, und sind deshalb gegenstandslos.

B. Rechtsgrundlage:

Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit § 174 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665).

C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

Für die beiden Eckabrundungen an der Einmündung der Colomierstraße entstehen geringfügige Grunderwerbskosten, die vom Bezirksamt Zehlendorf auf etwa 300,— DM geschätzt werden.

Die Mittel sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Berlin, den 26. März 1962

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen