



# Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 16. 6. 1966

IV. Wahlperiode

Nr. 1486

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —  
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-58  
für das Gelände östlich vom Munsterdamm  
zwischen Grundstück Nr. 52 und Bezirksgrenze  
sowie für die Grundstücke  
Oehlertring 31/45 und 47/49 (teilweise)  
im Bezirk Steglitz**

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 XII-58 für das Gelände östlich vom Munsterdamm zwischen Grundstück Nr. 52 und Bezirksgrenze sowie für die Grundstücke Oehlertring 31/45 und 47/49 (teilweise) im Bezirk Steglitz

Vom 5. Juni 1966

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

### § 1

Der Bebauungsplan XII-58 vom 30. September 1963 mit Deckblatt vom 12. Oktober 1964 für das Gelände östlich vom Munsterdamm zwischen Grundstück Nr. 52 und Bezirksgrenze sowie für die Grundstücke Oehlertring 31/45 und 47/49 (teilweise) im Bezirk Steglitz, der den durch Verordnung vom 1. August 1957 (GVBl. S. 864) festgesetzten Bebauungsplan XII-13 für die Straße 503 — Munsterdamm zwischen Prellerweg und Mariendorfer Straße (Plan in 2 Blättern) — teilweise ändert, wird festgesetzt.

### § 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz, 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.

## A. Begründung:

### I. Veranlassung des Planes

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung – Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) – gehört das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Grundstücke Oehlertring 31/37, 45 und 47/49 (teilweise), die zum allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/3 gehören, zum Nichtbaugelände.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, um eine Erweiterungsfläche für das Sommerbad am Insulaner rechtsverbindlich festzusetzen, die Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke zu regeln und die innerhalb des Geltungsbereichs gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Fluchtlinien aufzuheben.

### II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan umfaßt neben anderen Grundstücken einen Teil des Geländes für das Sommerbad am Insulaner einschließlich seiner flächenmäßigen Erweiterung, von der die Grundstücke Oehlertring 45 und 47/49 (teilweise) sowie eine etwa 4700 m<sup>2</sup> große, an das Sommerbad anschließende Teilfläche des Privatgrundstücks Oehlertring 39/43 betroffen werden; für diese Flächen setzt der Bebauungsplan als Art der Nutzung Badeplatz (Sommerbad) fest. Innerhalb der Grünflächen des Sommerbades sind an geeigneter Stelle Baulichkeiten zugelassen, sofern sie mit der Zweckbestimmung des Sommerbades in Einklang stehen. Die von der Erweiterung des Sommerbades betroffenen Grundstücksflächen sind unbebaut. Für die Badegäste ist entlang des Munsterdammes auf landeseigenem Gelände eine Fläche für Stellplätze festgesetzt worden, die bereits ausgebaut sind.

Für die verbleibende Restfläche des Grundstücks Oehlertring 39/43 sowie für die Grundstücke Oehlertring 31/37 setzt der Bebauungsplan als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet fest; als Maß der baulichen Nutzung sind für die in Privathand verbleibende Grundstücksteilfläche Oehlertring 39/43 bei offener Bauweise und flächenmäßiger Ausweisung die Geschosßzahl 2, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosßflächenzahl 0,6, für die Grundstücke Oehlertring 31/37 in Übereinstimmung mit der bereits vorhandenen Bebauung Baukörper mit der Geschosßzahl 3 festgesetzt worden.

Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen im Zuge des Munsterdammes verlaufen überwiegend auf landeseigenem Gelände und gehören zu der im Hauptgrünflächenplan ausgewiesenen Grünverbindung, die vom Insulaner zum Bahnhof Südende führt. Von Privathand wird nur ein 10 m tiefer Streifen auf dem Grundstück Oehlertring 33 und auf dem Grundstück Oehlertring 39/43 für diese Planungsmaßnahme in Anspruch genommen.

Der Bebauungsplan hebt die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien auf, setzt Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien fest und ersetzt für die Fläche a-b-c-d-a die Festsetzungen im Bebauungsplan XII-13 (festgesetzt durch Verordnung vom 1. August 1957 – GVBl. S. 864).

### 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 des Bezirkes Steglitz hat dem Bebauungsplan am 30. Oktober 1963 zugestimmt; er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 6. Dezember 1963 bis 6. Januar 1964 öffentlich ausgesetzt worden.

Gegen den Bebauungsplan wurden von Herrn Gerhard Hennig als bevollmächtigtem Verwalter der Grundstücke Oehlertring 39/43 für die Eickesche Erbgemeinschaft bereits mit Schreiben vom 16. April 1960 und 22. April 1962, sodann in der Auslegungsfrist mit Schreiben vom 30. Dezember 1963 und danach nochmals mit Schreiben vom 21. Januar 1964 Bedenken vorgebracht, die das Amt für Stadtplanung des Bezirksamtes Steglitz mit Herrn Hennig erörtert hat.

Die Bedenken richten sich gegen die Inanspruchnahme des ihm verwalteten Grundstücks Oehlertring 39/43 für die Erweiterung des Sommerbades. Herr Hennig ist der Ansicht, daß eine Erweiterung des Bades auf Kosten privater Grundstücksflächen nicht nötig und bei der Entwurfsbearbeitung der Anlage auch nicht vorgesehen gewesen sei. Wenn wider Erwarten besondere Umstände eine stärkere Besucherzahl hervorgerufen hätten, sei es wohl angebracht, an einer anderen Stelle im Bezirk ein neues Freibad zu errichten. In seinem Schreiben vom 30. Dezember 1963 an das Bezirksamt Steglitz regt Herr Hennig an, für die Erweiterung der Liegewiese des Sommerbades den Südhang des Insulaners zu verwenden und die betroffenen Privatgrundstücke der Bebauung zu überlassen oder andernfalls ein gleichwertiges Ersatzgrundstück nachzuweisen. Das Stadtplanungsausschussmitglied Steglitz hat in der Begründung zum Bebauungsplan XII-58 die Notwendigkeit der Erweiterung der Liegeflächen an Hand von Zahlenangaben nachgewiesen und mit Schreiben vom 10. Januar 1964 zu den Ausführungen von Herrn Hennig Stellung genommen. Zu der Anregung, den Südhang des Insulaners für weitere Liegeflächen herzurichten, hat das Stadtplanungsausschussmitglied Steglitz die mit viel Mühe und Kostenaufwand für die Allgemeinheit hergerichteten Erholungsflächen über das zulässige Maß hinaus besetzt werden müßten, da man bereits fast 10 000 m<sup>2</sup> des Insulanergeländes bei der Neueinrichtung des Bades in Anspruch genommen habe; die nördlich angrenzenden Flächen seien zudem – da es sich hier um den stark abfallenden Hang des Insulaners handelt – als Liegewiesen nicht geeignet. Weiterhin sei zu bedenken, daß die ehemalige – jetzt verfüllte – Sandgrube auf dem Grundstück Oehlertring 39/43 die Bebauung dieser Fläche bei normalem Kostenaufwand fraglich erscheinen lasse.

In seinem letzten Schreiben vom 21. Januar 1964 an das Bezirksamt Steglitz erklärt Herr Hennig, er sei von der Notwendigkeit der Inanspruchnahme des Grundstücks Oehlertring 39/43 für die Erweiterung des Bades nicht zu überzeugen; das Bezirksamt sei seit Jahren bemüht gewesen, das Grundstück für öffentliche Zwecke zu verwenden, habe sich jedoch endgültig nie für einen Verwendungszweck entscheiden können; das Grundstück sei im übrigen bei einer Plattengründung bebauungsfähig, da die Kiesgrube schon vor 10 Jahren zugeschüttet worden sei.

Zu den vorgebrachten Bedenken und Anregungen wird ausgeführt:

Das Sommerbad am Insulaner entstand in den Jahren 1956 bis 1958. Die heutige Nutzfläche beträgt etwa 40 200 m<sup>2</sup>, davon entfallen etwa 21 500 m<sup>2</sup> auf Liegeflächen, etwa 3400 m<sup>2</sup> auf Wasserflächen und der Rest mit etwa 15 300 m<sup>2</sup> auf Grünanlagen, Wege und Aufbauten.

Bei Spitzenbetrieb wird das Sommerbad am Insulaner täglich von mehr als 15 000 Badegästen aufgesucht. Besucherzahlen von über 10 000 pro Tag kommen sehr häufig vor. Bei so hohen Besucherzahlen ist ein ordnungsmäßiger Badebetrieb nicht mehr möglich, so daß die Badeanstalt zeitweise geschlossen werden muß.

Eine Vergrößerung der Wasserfläche ist vorerst nicht erforderlich, da sich viele Badegäste bei starkem Besuch darauf beschränken, nur kurze Zeit zu baden oder zu brausen, um dann für längere Zeit die Liegeflächen zu benutzen. Etwa 10 000 m<sup>2</sup> der öffentlichen Grünflächen am Insulaner, die der Erholung der Allgemeinheit dienen sollen, sind – wie bereits erwähnt – bereits zur Erweiterung der Liegefläche des Sommerbades verwendet worden.

Weitere Eingriffe in den Bestand der öffentlichen Grünfläche sind nicht mehr vertretbar.

Zur Zeit der Planung und des Ausbaues des Sommerbades in den Jahren 1956 bis 1958 konnte nicht damit gerechnet werden, daß dieses Bad so außergewöhnlich stark benutzt werden würde. Nach den Richtlinien für den Bau von Hallen-, Frei- und Lehrschwimmbädern, die die Deutsche Gesellschaft für das Badewesen e. V. Gladbach i. W. herausgegeben hat, sollen pro Kopf der Bevölkerung des Einzugsgebiets etwa 1 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (Gebäudeanlagen, Verkehrswege innerhalb des Bades, Liegewiesen, Spiel- und Schwimmbeckenanlagen) zur Verfügung stehen. Im Einzugsbereich des Sommerbades am Insulaner, zu

dem der Bezirk Steglitz mit etwa 190 000 Einwohnern sowie die angrenzenden Ortsteile der Bezirke Schöneberg, Zehlendorf und Tempelhof zu rechnen sind, wohnen insgesamt etwa 300 000 Menschen. Wenn man mit Rücksicht auf andere Badmöglichkeiten in Berlin nur mit der Hälfte der Einwohnerzahl des Einzugsgebietes (150 000) rechnet, müßte das Gelände des Sommerbades danach von zur Zeit etwa 40 000 m<sup>2</sup> auf etwa 150 000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche erweitert werden. Eine andere geeignete Fläche für ein weiteres Sommerbad ist in diesem Einzugsgebiet nicht vorhanden.

Es trifft zu, daß die Bezirksverwaltung auf dem Gelände im Bereich der Grundstücke Oehlertring 39/43 zunächst einen Sportplatz anlegen wollte. Nach der Entwicklung der letzten Jahre war jedoch dem Interesse der Öffentlichkeit an der Erweiterung des Sommerbades der Vorrang einzuräumen.

In Abwägung der vorgebrachten privaten Belange und der erörterten Gesichtspunkte des öffentlichen Interesses ist das Bezirksamt Steglitz von Berlin gebeten worden, die zuständigen Stellen zu einer tragbaren Einschränkung der Erweiterungsfläche für das Sommerbad zu hören. Das Bezirksamt, die Bezirksverordnetenversammlung und die zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, haben sich damit einverstanden erklärt, daß von dem Grundstück Oehlertring 39/43 nur eine etwa 4700 m<sup>2</sup> große Teilfläche für die Erweiterung des Sommerbades in Anspruch genommen wird, so daß einschließlich der privaten Grundstücksflächen Oehlertring 45 und 47/49 (teilweise) insgesamt 7700 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen konnten insoweit berücksichtigt werden.

Die Eigentümer der unmittelbar benachbarten Grundstücke sind von dieser im Deckblatt berücksichtigten An-

derung des Bebauungsplanes in Kenntnis gesetzt worden und haben dagegen keine Bedenken vorgebracht.

Die unmittelbar betroffenen Eigentümer (Eickesche Erben) haben mit Schreiben vom 20. Juli 1965 ihre mit Schreiben vom 22. April 1962 vorgebrachten Bedenken und Anregungen zwar aufrechterhalten, zugleich aber gebeten, ihr Grundstück Oehlertring 39/43 gegen ein gleichwertiges Grundstück zu tauschen. Diese Frage kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.

#### *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. 757); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

#### *C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:*

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

An Grunderwerbskosten sind etwa 518 000 DM bereitzustellen.

Die Kosten für die Erweiterung des Sommerbades Umzäunung, Brausanlagen, Grünflächen – werden auf 200 000 DM, die Kosten für die Anlage der öffentlichen Grünfläche zwischen Sommerbad und Kattesteig auf etwa 100 000 DM geschätzt. Mittel hierfür werden zu gegebener Zeit in die Fachhaushalte eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 10. Juni 1966

Der Senat von Berlin

Albertz  
Bürgermeister

Schwedler  
Senator

für Bau- und Wohnungswesen