



249

Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 6. 6. 1969

V. Wahlperiode

Nr. 748

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-27
in zwei Blättern für das Gelände
zwischen der Straße Zum Heckeshorn,
der Uferpromenade Zum Heckeshorn,
dem Großen Wannsee
und dem Waldgebiet des Düppeler Forstes
im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee**

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 X-27
in zwei Blättern für das Gelände zwischen
der Straße zum Heckeshorn, der Uferpromenade
Zum Heckeshorn, dem Großen Wannsee
und dem Waldgebiet des Düppeler Forstes
im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee**

Vom 6. Mai 1969

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) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-27 vom 24. April 1967 in zwei Blättern mit Deckblatt vom 10. April 1969 für das Gelände zwischen der Straße Zum Heckeshorn, der Uferpromenade Zum Heckeshorn, dem Großen Wannsee und dem Waldgebiet des Düppeler Forstes im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bauwesen, 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

Der Bebauungsplan X-27 erfaßt im wesentlichen das Gelände der Städtischen Klinik für Lungenkranke Heckeshorn, deren Standort sich aus dem Magistratsbeschluß vom 30. Dezember 1946 zur Umwandlung der im Jahre 1937 errichteten Luftschutzschule in ein Tbc-Krankenhaus ergab

und der infolgedessen auch im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung – Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. S. 742) – als Fläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen worden ist. Der Bereich westlich und südlich dieses Standortes gehört nach dem Baunutzungsplan zum Waldgebiet, östlich des Standortes zum allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/1.

Auch im Entwurf zur Neufassung des Flächennutzungsplanes vom 30. Juli 1965 ist der aus den Bedürfnissen der Bevölkerung, ihrer Sicherheit und Gesundheit entstandene Krankenhausstandort dargestellt; er wird mit der Festsetzung dieses Bebauungsplanes rechtsverbindlich gesichert.

Die förmlich festgestellten Fluchtlinien für die geplante Erschließung des Geländes nach dem im Jahre 1928 förmlich festgestellten Fluchtlinienplan standen der städtebaulichen Neuordnung überwiegend entgegen und mußten aufgehoben werden.

II. Inhalt des Planes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten an den durch Verordnung vom 19. Juni 1968 (GVBl. S. 746) festgesetzten Bebauungsplan X-105, in dessen Geltungsbereich als Ziel der strukturellen Neuordnung die verstreut liegenden Einrichtungen des städtischen Krankenhauses Wannsee auf landeseigenem Gelände zusammengefaßt und den Einrichtungen der Städtischen Klinik für Lungenkranke Heckeshorn räumlich zugeordnet werden sollen.

Der Bebauungsplan X-27 folgt der Krankenhauszielplanung; er setzt für das Gelände der Städtischen Klinik für Lungenkranke Heckeshorn als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet – Klinik – mit der Geschoßzahl 2, der Grundflächenzahl 0,2 und der Geschoßflächenzahl 0,3 bei offener Bauweise fest. Das Sondergebiet dient gemäß der Planergänzungsbestimmung Nr. 1 der Unterbringung von Einrichtungen des Gesundheitswesens; zulässig sind Kliniken, Krankenanstalten und sonstige der Krankenpflege dienende Einrichtungen – einschließlich Arztwohnungen, Schwesterwohnheime und Unterkünfte für Pflegepersonal. Von den Anlagen im Sondergebiet dürfen keine für die Umgebung unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen. Im Einzelfall sind Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zulässig, wenn die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.

Die Abgrenzung des Klinikgeländes ist mit der Bezirksverwaltung, dem Landesforstamt und der Senatsverwaltung für Arbeit, Gesundheit und Soziales abgestimmt worden. Die Nutzung eines Teiles der angrenzenden Fläche für die Forstwirtschaft als Freigelände für die Klinik wurde davon abhängig gemacht, daß dieser Waldstreifen unverändert erhalten bleibt und im Falle der Umwandlung der Klinik in ein allgemeines Krankenhaus wieder der öffentlichen Nutzung als Fläche für die Forstwirtschaft zugeführt wird.

Das als Sondergebiet festgesetzte Gelände gehört nach dem Ankauf des privaten Einfamilienhausgrundstückes Zum Heckeshorn 48 ausschließlich Berlin. Die Einbeziehung des Privatgrundstückes in den öffentlichen Standort war auf weite Sicht im Interesse einer sinnvollen Abgrenzung des Krankenhausstandortes notwendig.

Die Führung der Baugrenzen auf dem Gelände für die Klinik berücksichtigt ausreichende Abstände der Kranken-

hausbauten zu dem der Öffentlichkeit zugänglichen Waldgebiet und den benachbarten Wohngrundstücken.

Für die Grundstücke Am Großen Wannsee (59), 59 b und c (61), 63/69, 73/75 und 60/70 setzt der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoszahl 2, der Grundflächenzahl 0,1 und der Geschosflächenzahl 0,2 bei offener Bauweise fest. Die geplante Grenze des Landschaftsschutzgebietes, die von der bestehenden, in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Grenze des Landschaftsschutzgebietes teilweise abweicht, durchschneidet die rückwärtigen Teilflächen der Grundstücke Am Großen Wannsee 66/70; dieses keilförmige Trennstück mit einer maximalen Tiefe von etwa 14 m ist als Fläche für die Forstwirtschaft, die später in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen werden soll, festgesetzt worden. Dies dient der Erhaltung des zusammenhängenden Hochwaldbestandes und der Verbreiterung des Uferstreifens in Anlehnung an die topographischen Verhältnisse. Sie berücksichtigt die zwischen dem Senator für Arbeit, Gesundheit und Soziales und dem Senator für Wirtschaft getroffenen Verwaltungsvereinbarungen vom 9./23. August 1955. Danach ist vorgesehen, den Verlauf der Landschaftsschutzgebietsgrenze mit der Grenze der Fläche für die Forstwirtschaft in Einklang zu bringen. Eine Ausnahme bildet nur das Gelände um den Erlenbruch, das als nicht überbaubare Fläche des Baugrundstücks unter Landschaftsschutz bleiben soll.

Die Promenade zum Denkmal des Flensburger Löwen sowie die im Bereich des Denkmals am Ufer des Wannsees gelegenen Grundstücke sind im Interesse der erholungssuchenden Bevölkerung bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes als Grünfläche (Grünzug) festgesetzt worden. Damit findet die im anschließenden Bebauungsplan X-56 (festgesetzt durch Verordnung vom 1. März 1962) (GVBl. S. 269) im Bereich der für den Wassersport festgesetzten Sonderzweckfläche ausgewiesene Uferbegrünung hier ihre Fortsetzung bis zum Waldgebiet. Die vorhandenen Baracken und Schuppen, die zum Teil das Landschaftsbild an dieser Stelle noch erheblich beeinträchtigen, sollen beseitigt werden.

Die vorhandenen Verkehrs- und Erschließungsanlagen sind auch nach Durchführung der Planung ausreichend. Die Straße Am Großen Wannsee ist gleichzeitig Zufahrt zum Haupteingang der Klinik. Sie endet hier in Form einer Kehre.

Für den Fußweg, der von dem nördlichen Knick der Straße Am Großen Wannsee ausgehend zur Uferpromenade führt, sind Straßenbegrenzungslinien festgesetzt worden. Die förmlich festgestellten Fluchtlinien vom 3. Dezember 1928 wurden vollständig, das seinerzeit geplante Straßensystem jedoch nur zum Teil aufgehoben. Dem ruhenden Verkehr, der in besonderem Maße von Krankenhausbesuchern und Ausflüglern verursacht wird, die ihre Wagen in der Nähe der Promenade zum Flensburger Löwen abstellen wollen, dient der festgesetzte öffentliche Parkplatz an der Straße Zum Heckeshorn Ecke Am Großen Wannsee, der bereits angelegt ist. Er nimmt 150 Stellplätze auf.

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 5. Juli 1967 zugestimmt. Er wurde gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 21. August 1967 bis zum 22. September 1967 öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden gegen den Bebauungsplan fristgemäß Bedenken und Anregungen vorgebracht von

1. Herrn Dr. Franz Freymuth, Eigentümer des Grundstücks Zum Heckeshorn 48, mit Schreiben vom 15. August 1967 gegen die Einbeziehung seines Grundstücks in das Sondergebiet;
2. Herrn Günter Kerstan, Beauftragter der Michels Bau- und Verwaltungsgesellschaft m. b. H. & Co. KG, mit Schreiben vom 29. August 1967 für die Aufzoning und Umwidmung der Grundstücke Am Großen Wannsee Nrn. 60 und 62/64 teilweise zum Zwecke der Errichtung einer Marina. Es liegt nur die Vollmacht der

Eigentümerin des Grundstücks Am Großen Wannsee Nr. 60, Frau Erika Bolle geb. Wolter, vor;

3. Herrn Michael Lengauer, Eigentümer des Grundstücks Am Großen Wannsee 70, durch Niederschrift vom 5. September 1967 gegen die Führung der Grenze zur Fläche für die Forstwirtschaft an der Uferpromenade Heckeshorn;
4. 14 der 22 Wohnungseigentümer des Grundstücks Am Großen Wannsee 66/68 a, und zwar
Frau Brunhild Köpke,
Frau Edith Nowack,
Herr Erich und Frau Auguste Stiller,
Herr Gerhard und Frau Lucie Jaeger,
Herr Max und Frau Margarete Müller,
Frau Edith Golka,
Herr Heinrich Köpping,
Frau Else Hermann,
Herr Joachim Thiecke,
Frau Dorothea Gräfin Matuschka,
Herr Dr. Eberhard Finke durch Frau Gertrud von der Osten,
Frau Dr. Karin Sassen,
Frau Hedwig Fiediger,
Herr Erich und Frau Hildegard Mundt
mit Sammelschreiben vom 21. September 1967 gegen die Führung der Grenze zur Fläche für die Forstwirtschaft an der Uferpromenade;
5. dem Verein Fahrtensegler Wannsee e. V., Pächter des landeseigenen Geländes unterhalb des Flensburger Löwen mit Schreiben vom 11. September 1967 mit der Bitte um Bereitstellung eines geeigneten Ersatzgrundstücks bei Durchführung der Planung;

Zu 1.:

Die vorgebrachten Bedenken des Herrn Dr. Freymuth richteten sich gegen die Festsetzung seines Grundstückes Zum Heckeshorn 48 als Sondergebiet. Für den Fall der Unabwendbarkeit regte Herr Dr. Freymuth an, das Grundstück zu einem angemessenen Kaufpreis in das Landeseigentum zu übernehmen, ihm jedoch dieses Grundstück bis zur Inanspruchnahme für die Klinik pachtweise zu überlassen.

Verhandlungen zwischen Berlin und dem Eigentümer führten inzwischen zum Verträge vom 10. April 1968, durch den das Grundstück von Berlin erworben wurde.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind hierdurch gegenstandslos geworden.

Zu 2.:

Herr Architekt Günter Kerstan hat im Auftrage der Michels Bau- und Verwaltungsgesellschaft m. b. H. & Co. KG. vorgeschlagen, auf den im Bereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücken Am Großen Wannsee Nrn. 60 und 62/64 (teilweise) eine Marina zu errichten und ein dementsprechendes Projekt mit einem dazugehörigen Raumprogramm beim Bezirksamt Zehlendorf vorgelegt, offenbar mit der Absicht, den Erwerb des landeseigenen Grundstücks Am Großen Wannsee 64 und von Teilflächen der jetzt als Grünzug festgesetzten angrenzenden Flächen für diesen Zweck zu erreichen. Die Marina solle – so wird ausgeführt – eine betriebliche Zusammenfassung moderner Bootsbau- und Steganlagen für Motor- und Segelboote mit Angliederung von Einrichtungen für Sport, Gesundheit und Entspannung (Bowlingbahn, Sauna, Sporthotel, Restaurants, Cafés und Läden), d. h. ein Sport- und Erholungszentrum werden.

Der Bedarf für eine solche Einrichtung sei damit dokumentiert, daß sich bereits jetzt um den Flensburger Löwen – für viele Berliner Treff- und Ausgangspunkt für Ausflüge auf die Havelseen und in die umliegenden Wälder – Bootsstände, ein Restaurant einschließlich Lebensmittelgeschäft und – in den Sommermonaten – auch Erfrischungsbuden und Imbißstuben befänden.

Darüber hinaus würde die Marina dem Wassersportler und dem Ausflügler dienen und auf die Anforderungen und

Wünsche der durch die politische Situation zusammenge- drängten Berliner Bevölkerung zugeschnitten sein. Im Sommer wie auch im Winter wäre die Gelegenheit gegeben, Sport zu treiben und Abwechslung und Entspannung zu finden.

Wegen der Wichtigkeit dieser Marina sollte die Tatsache, daß die zulässige GFZ von 0,2 auf 0,9 erhöht werden müßte, unerheblich und zweitrangig sein. Das anschließende Forstgebiet könne zudem mit als Freifläche für diese Anlage angesehen werden.

In seiner Stellungnahme vom 12. Dezember 1967, die Herrn Kerstan zuzuging, hat das Planungsamt erklärt, daß es nicht vertretbar sei, im Interesse der Errichtung einer Marina

- a) die in dem in Rede stehenden allgemeinen Wohngebiet höchstzulässige GFZ von 0,2 zu erhöhen,
- b) Teile des allgemeinen Wohngebietes in Mischgebiet oder gar in ein Sondergebiet für Wassersport zu ändern.

Selbstverständlich sei der Unterbringung von Sportbooten ein besonderes öffentliches Interesse zuzuerkennen. Aus diesem Grunde sei bereits am 1. März 1962 der Bebauungsplan X-56 für das gesamte Gebiet zwischen dem Verein Seglerhaus am Wannsee und dem Flensburger Löwen als Sonderzweckfläche für den Wassersport festgesetzt worden. Damit hätten die von Herrn Kerstan in den Vordergrund gestellten öffentlichen Belange in der Bauleitplanung bereits ihren Niederschlag gefunden.

Abgesehen davon müßten aber auch andere wesentliche öffentliche und private Belange berücksichtigt werden, die gegen die vorgeschlagene Lösung sprechen:

- a) Um den Eindruck eines nicht unterbrochenen Ufergrünstreifens zu erhalten, sei an den Ufern der Seenkette fast durchweg die Baustufe II/1 mit einer GFZ von 0,2 vorgesehen worden; dies gelte auch für das Sondergebiet im Bebauungsplan X-56.
- b) Die Leistungsfähigkeit der Straße Am Großen Wannsee sei begrenzt (12 m Breite, 6 m Fahrdamm). Die Errichtung weiterer, über die im Sondergebiet für den Wassersport hinausgehenden verkehrsverursachenden Einrichtungen am Ende dieser langen Straße sei nicht vertretbar. Eine Verbreiterung der Straße in ganzer Länge würde rd. 4 Millionen DM erfordern.
- c) Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung müsse die Grünfläche (Grünzug) einschließlich der Promenade zum Flensburger Löwen als Strukturgrenze zwischen dem Sondergebiet für den Wassersport einerseits und dem allgemeinen Wohngebiet mit dem Nutzungsmaß GFZ 0,2 beibehalten bleiben. Die Zulassung einer intensiveren baulichen Nutzung in diesem allgemeinen Wohngebiet und der Verzicht auf die Grünfläche zugunsten der Marina würde den Ordnungsfunktionen der Bauleitplanung widersprechen und wären mit dem Landschaftsschutz nicht vereinbar.
- d) Auf zahlreichen Nachbargrundstücken seien Rechte in Abteilung II des Grundbuches hinsichtlich der Bau- und Benutzungsbeschränkung eingetragen, die bei der Verwirklichung des geplanten Objektes Nachbarnschutzklagen zur Folge haben könnten. Darüber hinaus liege auch ein öffentliches Interesse vor, das geschlossene, ungestörte Wohngebiet nördlich der Promenade Zum Flensburger Löwen in seinem Charakter zu erhalten.

Die Michels- Bau- und Verwaltungsgesellschaft m. b. H. & Co. KG als eigentliche Interessentin für den Bau der Marina hat daraufhin mit Schreiben vom 24. Januar 1968 dem Bezirksamt Zehlendorf erwidert, in den durch Herrn Kerstan vorgelegten Plänen hätten gerade die öffentlichen Interessen besondere Beachtung gefunden. Seit der Festsetzung des Bebauungsplanes X-56 am 1. März 1962 seien sechs Jahre vergangen. In dieser Zeit habe lediglich ein Verein die Möglichkeit gehabt, eine Teilfläche der Sonderzweckfläche entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen zu nutzen. Der Öffentlichkeit selbst sei jedoch der Wannsee für Wassersportzwecke derzeit auf dem ausgewiesenen Gebiet generell noch nicht zugänglich und gerade diese Möglichkeit sollte den Berliner Bürgern und Gästen gegeben werden. Da mit einer Änderung der vorhandenen,

nicht Wassersportzwecken dienenden Nutzung im festgesetzten Sondergebiet in nächster Zeit nicht gerechnet werden könne, würden noch Jahre vergehen, bis in irgend einer Form die Möglichkeit der Nutzung für Wassersportzwecke erfüllt werden könne. Deshalb würden mit der vorgesehenen Planung einer Marina an dem beschriebenen Ort die öffentlichen Belange, die mit den Ausweisungen im Bebauungsplan X-56 erfüllt werden sollten, ersatzweise nach Fertigstellung der Marina befriedigt sein. Darüber hinaus müsse auf die Ausführungen des Planungsamtes folgendes erwidert werden:

Zu a):

Das Landschaftsbild am Großen Wannsee solle erhalten bleiben. Es sei für das Gebäude eine kostspielige Tiefkelleranlage geplant, um Beeinträchtigungen des Landschaftsgefüges zu vermeiden. Der derzeitige Zustand am Ufer lasse das Ufergrün nicht hervortreten, wie es gern gesehen werden würde. Anstelle dieses Ufergrüns sei das Gelände mit Booten, die mit Zeltplanen abgedeckt seien, bedeckt. Nach Errichtung der Marina würden Boote nicht mehr in dieser Form aufgestellt, so daß das Ufergrün wieder zur Geltung käme.

Zu b):

Die Leistungsfähigkeit der Straße Am Großen Wannsee sei für den Bau der Marina unwesentlich, da diese am Ende des Verkehrsweges liege. Die Marina hemme daher auch nicht den Verkehrsfluß auf der Straße. Im Rahmen des Bauvorhabens würden zudem auf dem Grundstück Stellplätze für Kraftfahrzeuge geschaffen werden. Verkehrsstauungen auf der Straße seien daher künftig nicht zu erwarten.

Zu c):

Mit dem Bau der Marina werde gerade die städtebauliche Entwicklung in jeder Hinsicht gefördert. In Verbindung mit der Einordnung von Ladengeschäften könne die geplante Marina als Abschluß des bereits festgesetzten Sondergebietes für den Wassersport nicht nur dem Ausflugsverkehr, sondern auch dem nahe gelegenen allgemeinen Wohngebiet dienlich sein. Der große Abstand des geplanten Gebäudes auf den Grundstücken Am Großen Wannsee 60/64 von angrenzenden Nachbargrundstücken böte nachhaltig die Gewähr für den Fortbestand des allgemeinen Wohngebietes.

Zu d):

Da auf Grund des vorliegenden Entwurfes für die Marina Grundflächen baulicher Anlagen ausgewiesen würden, sei die Gewähr dafür gegeben, daß eine über den eingereichten Entwurf hinausgehende bauliche Ausnutzung des Grundstückes Am Großen Wannsee 60/64 für die Marina verhindert und das angrenzende allgemeine Wohngebiet somit in ausreichendem Maße geschützt werde.

Unter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten konnte den Anregungen zur Errichtung einer Marina auf den in Aussicht genommenen Grundstücken nicht gefolgt werden.

Im Bereich des festgesetzten Bebauungsplanes X-56 werden nach der geplanten Auflösung der Einrichtungen des Krankenhauses Wannsee auf den Grundstücken am Westufer des Großen Wannsees in absehbarer Zeit etwa 43 000 qm Grundstücksfläche frei, die insbesondere für Wassersportzwecke nutzbar gemacht werden können.

Eine Erweiterung der für Wassersportzwecke festgesetzten Fläche nach Norden kann im Interesse des Schutzes der Landschaft nicht zugelassen werden. Die Leistungsfähigkeit der Straße Am Großen Wannsee wird bei zweckentsprechender Verwendung der bereits festgesetzten Sonderzweckfläche für den Wassersport erschöpft sein, so daß zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr nicht mehr aufgenommen werden kann. Im übrigen kann nicht zugunsten der Marina auf den Grünzug als Verbindung zwischen dem Uferstreifen südöstlich des Flensburger Löwen und dem nördlich anschließenden Landschaftsschutzgebiet verzichtet werden.

Darüber hinaus wurden seitens der Öffentlichkeit zu diesem Projekt auf Grund einer unsachlichen Presseveröffentlichung in der Zeitung „Welt am Sonntag“ vom 28. Januar 1968 unter dem Motto „Sporthotel als Mittel-

punkt, am Wannsee entsteht für 20 Millionen DM Berlins größtes Erholungszentrum“ Bedenken vorgebracht, die teils durch die Presse veröffentlicht, teils in Form von Schreiben dem Bezirksamt Zehlendorf gegenüber geäußert wurden und im wesentlichen Besorgnis um die Erhaltung der begrenzten Ausflugsmöglichkeiten an der Havel zum Ausdruck bringen. Die Bezirksverwaltung hatte die falschen Berichte daraufhin beanstandet; sie sind in der Presse widerrufen worden.

Zu 3. und 4.:

Die von Herrn Lengauer zu Protokoll gegebenen und mit Schreiben der beauftragten Architekten Rudolf Moegelein und Heinz Fähnrich vom 22. Februar 1962 erläuterten Bedenken richten sich ebenso wie die vorgebrachten Bedenken der Wohnungseigentümer des Grundstücks Am Großen Wannsee 66/68 a gegen die Führung der südwestlichen Begrenzungslinie der Uferpromenade Heckeshorn (neue Grundstücksgrenze). Es wurde angeregt, für die Verbreiterung der Uferpromenade weniger private Grundstücksfläche in Anspruch zu nehmen.

Herr Lengauer begründet seinen Änderungswunsch damit, daß bei der z. Z. der öffentlichen Auslegung ausgewiesenen Begrenzung seines Grundstückes ein etwa 10 m breiter als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesener Geländestreifen oberhalb der Böschung in gleicher Höhe wie sein Grundstück liegen würde. Dieser Streifen verleihe dazu, als Liegewiese genutzt zu werden. Er rege deshalb an, die neue Grenze um etwa 10 m nach Nordosten zu verschieben. Dies sei sowohl für ihn als auch für Berlin günstiger; die Böschung bleibe entsprechend ihrer Bestimmung ein für die Allgemeinheit nicht zugänglicher Grünstreifen.

Das Planungsamt hat vorgeschlagen, den Anregungen der Eigentümer zu 3. und 4. zu folgen und den Bebauungsplan durch Deckblatt zu ändern. Im übrigen haben die Berliner Forsten - Landesforstamt - folgende von Herrn Lengauer erbetene Zusagen gemacht:

- a) Der neue Zaun an der rückwärtigen Grundstücksgrenze wird so versetzt, daß er einerseits vom Grundstücksplateau nicht zu sehen ist, andererseits beim Herantreten an den Zaun das Grundstück von außen wegen des dann vorhandenen Höhenunterschiedes nicht eingesehen werden kann.
- b) Im Bereich des Zaunes wird das künftige Forstgelände so bepflanzt, daß die Möglichkeit des Lagerns oder wilden Zeltens ausgeschlossen wird.
- c) Die Pforte zur Uferpromenade bleibt erhalten.

Unter diesen die Durchführung der Planung betreffenden Voraussetzungen hat sich Herr Lengauer mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Ausweisungen des Deckblattes einverstanden erklärt. Die hiernach abzutretende Teilfläche seines Grundstückes hat er inzwischen Berlin zum Kauf angeboten. Die Ankaufverhandlungen stehen kurz vor dem Abschluß.

Den Anregungen von Herrn Lengauer ist im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes gefolgt und die neue Begrenzung des Baugrundstücks durch Deckblatt in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Wohnungseigentümer zu 4. sind mit Schreiben vom 8. Februar 1968 davon unterrichtet worden, daß ihren vorgebrachten Bedenken und Anregungen im Sinne des Deckblattes gefolgt werden soll. Sie wurden zugleich gebeten, sich bis zum 26. Februar 1968 zum Änderungsvorschlag zu äußern, sofern Bedenken oder Anregungen vorzubringen sind. Für den Fall, daß keine Äußerungen der Eigentümer zum Deckblatt eingehen, werde das Einverständnis vorausgesetzt.

Zwei der Beteiligten zu 4., und zwar Frau Brunhilde Köpke und Herr Dr. Eberhard Finke, haben sich mit Schreiben vom 17. und 25. Februar 1968 mit dem Deckblattvorschlag,

auf dessen Grundlage das Deckblatt zum Bebauungsplan gefertigt worden ist, einverstanden erklärt. Die übrigen Beteiligten zu 4. haben bis zur gesetzten Frist keine weiteren Bedenken vorgebracht.

Die bei der Auslegung vorgebrachten Bedenken können somit im Hinblick auf die Deckblattausweisung als berücksichtigt angesehen werden.

Zu 5.:

Der Verein Fahrten-Segler Wannsee e. V. ist Pächter des landeseigenen Grundstücks - Zum Heckeshorn -, das im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen ist. Vom Verein wurde vorgebracht, daß bei Durchführung der Planung mit der Räumung des Grundstücks gerechnet werden müsse. Es sei jedoch zu bedenken, daß der Verein seit 1931 bestehe und z. Z. 61 Mitglieder mit 34 Booten habe. Ferner besitze der Verein auch eine Jugendabteilung mit vereins-eigenen Booten. Diese bisher vom Verein geleistete Arbeit würde durch eine Kündigung, verbunden mit der Räumung des Grundstücks, ausgelöscht werden, wenn nicht durch die Bereitstellung eines Ersatzgrundstücks geholfen werden könne. An die Bezirksverwaltung werde daher die Bitte herangetragen, den Verein auf alle Fälle bei der Vergabe von Grundstücken für den Wassersport auf dem Gelände am Westufer des Großen Wannsees (südöstlich dieses Geltungsbereichs) zu berücksichtigen.

Das Planungsamt des Bezirksamtes Zehlendorf hat diese Bitte befürwortend an die für eine spätere Geländeverpachtung zuständige Abteilung Jugend und Sport weitergegeben. Dem Verein selbst wurde mitgeteilt, daß vor dem Jahre 1970 keinesfalls mit der ihn betreffenden Durchführung des Bebauungsplanes gerechnet werden müsse. Für die Zeit nach 1970 stehe noch nicht fest, für welches Haushaltsjahr die erforderlichen Mittel zur Herrichtung der Grünanlage bewilligt werden.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu 5. richten sich nicht unmittelbar gegen den Inhalt des Bebauungsplanes. Es wird im wesentlichen die Forderung auf Ersatzland gestellt. Die Bezirksverwaltung wird bemüht bleiben, Ersatzgelände im Räumungsfalle bereitzustellen, ohne damit jedoch einen entsprechenden Anspruch anerkennen zu können. Die Bauten für den Verein Fahrten-Segler Wannsee e. V. sind ohne bauaufsichtliche Genehmigung im Jahre 1934 entstanden. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen konnten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt 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) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
Grunderwerbs- und Freimachungskosten sowie Herstellungskosten für die Grünanlagen und forstwirtschaftlichen Flächen etwa 300 000 DM
Kosten für die innerhalb des Geltungsbereiches noch endgültig herzustellenden Erschließungsanlagen ... etwa 100 000 DM
Die Ausgaben werden zu gegebener Zeit haushaltsmäßig erfaßt. Rückflüsse durch Erschließungsbeiträge sind in diesem Gebiet nicht mehr zu erwarten.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 13. Mai 1969

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen