

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des
Bebauungsplanes X-18 für das Gelände beiderseits
des Quermatenweges zwischen Wasserkäfersteig
und Hermannstraße in Zehlendorf**

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-18
für das Gelände beiderseits des Quermarkenweges
zwischen Wasserkäfersteig und Hermannstraße in
Zehlendorf.

Vom 3. November 1958.

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) wird verordnet:

75

Der Bebauungsplan X-18 vom 11. Januar 1958 für das Gelände beiderseits des Quermarkenweges zwischen Wasserkäfersteig und Hermannstraße in Zehlendorf wird festgesetzt.

25

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 beim Baupolizeiamt Zehlendorf 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 befindet sich zum Teil im Eigentum von Berlin, zum Teil im Privateigentum und lag nach der Anlage zur Bauordnung für die Stadt Berlin vom 9. November 1929 in der Fassung des 29. Nachtrages vom 6. Oktober 1949 im Wohngebiet der Bauklasse II. Die vorbereitende Bauleitplanung sieht Wohngebiet und öffentliche Grünfläche vor. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die Grünflächengrenze des Waldparks Krumme Lanke rechtsverbindlich festzusetzen und die Bebauung und Erschließung der verbleibenden Bauflächen zu regeln.

II. Inhalt des Planes

Das Gelände innerhalb der Geltungsbereichsgrenze ist auf Grund seiner ausgezeichneten Waldlage in unmittelbarer Nähe der Grunewaldseen als ein bevorzugtes Wohngebiet anzusehen. Aus diesem Grunde und in Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung wurden die Baulandflächen als reines Wohngebiet mit einem der Baustufe II/2 entsprechenden Nutzungsmaß festgesetzt. Um

für die Bebauung zweckmäßig geformte Grundstücke zu erhalten, ist am Quermatenweg Ecke Wasserkäfersteig eine Umlegung vorgesehen. Für die Gaststätte Zwillingsburg wurde eine Gewerbebaufläche durch Baugrenzen und Geschloßzahl festgesetzt.

Die im Jahre 1929 förmlich festgestellte Freiflächengrenze, die als Abgrenzung des Waldparkes Krumme Lanke gedacht war, ist im Jahre 1934 wieder aufgehoben worden. Da der Waldpark, dessen Gelände sich, von fünf Teilflächen abgesehen, bereits im Eigentum von Berlin befindet, als Erholungsfläche für die Bevölkerung von großer Bedeutung ist, liegt die endgültige Sicherung seiner Abgrenzungen durch rechtsverbindliche Festsetzung als öffentliche Grünfläche im unbedingten öffentlichen Interesse. Die Abgrenzung entspricht der vorbereitenden Bauleitplanung. Im übrigen ist der größte Teil der öffentlichen Grünfläche bereits unter Landschaftsschutz gestellt worden.

Die Pläne, den im Verkehrssystem des Bezirks als Wohnsammelstraße eingeordneten Quermatenweg vom Wasserkafersteig bis zur Fischerhüttenstraße durchzuführen, bestehen bereits seit 1911. Im Zusammenhang mit der Festlegung der Grünflächengrenze des Waldparkes Krumme Lanke und der Regelung der Bebauung und Erschließung der verbleibenden Baulandflächen mußte nunmehr der Quermatenweg fluchtlinienmäßig festgelegt werden. Seine Breite beträgt 14,00 m. Da jedoch in dem Straßenteil zwischen dem Grünstreifen zur Zwillingenburg und der Hermannstraße die Eigentumsgrenzen einen Abstand von 18,80 m haben, wurde hier an diesem Abstand als Straßenbreite festgehalten, um die Bildung von Baumasken und die sonstigen Schwierigkeiten bei Rückauffassung von Straßenland zu vermeiden. Dadurch ist hier die Möglichkeit geboten, entweder den Grünstreifen innerhalb der Straße in promenadenmäßiger Form bis zur Hermannstraße weiterzuführen oder im Bedarfsfall einen Parkstreifen anzulegen. Die übrigen Wohnstraßen wurden entsprechend der in der Örtlichkeit bereits freiliegenden Breite festgesetzt. Die Hermannstraße erhält am Nordende einen Wenckplatz.

Für den ruhenden Verkehr wurde innerhalb des Wohngebietes keine besondere Vorsorge getroffen, weil im Gebiet der offenen Bauweise die Schaffung von Einstellplätzen keine Schwierigkeiten bereitet. Für die Gaststätte Zwillingburg wurde ein eigener Wageneinstellplatz festgesetzt, dessen Grundfläche der Eigentümer der Gaststätte in Anspruch genommen hat. Die Zufahrt zum Einstellplatz ist durch ein Geh- und Fahrrecht in Verlängerung des Wasserkäfersteiges gesichert.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 1 des Planungs-
gesetzes den Behörden und Dienststellen, deren Belange
berührt werden, zur Stellungnahme vorgelegen. Einwendun-
gen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes dem Bebauungsplan am 12. März 1958 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 27. Juni 1958 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Während der Auslegungsfrist wurden gegen den Bebauungsplan folgende Einwendungen erhoben:

1. Grundstücke Grundbuch Bd. 267 Bl. 8063—8066 an der verlängerten Hermannstraße
Terraingesellschaft Groß-Berlin G. m. b. H.
im Auftrage der Frau Marg. Blinzig und von weiteren
5 Miteigentümern

mit Schreiben vom 11. Juni 1958 und
Rechtsanwalt und Notar Dr. Georg Stark
im Auftrage des Miteigentümers
Dipl.-Ing. Hans Blinzig
mit Schreiben vom 26. Juni 1958.

Nach Erörterung der Einwendungen beim Bezirks-
amt am 17. Juli 1958 zogen die Einsprechenden ihre
Einwendungen mit Schreiben vom 25. Juli 1958 bzw.
23. Juli 1958 zurück.

2. Grundstücke Quermatenweg 14 und 16

Herr Alfred Teske und Frau Helene Teske
als Eigentümer
mit Schreiben vom 23. Juni 1958 und 21. Juli 1958.

Der Ladung des Bezirksamtes zur Erörterung der
Einwendungen sind die Einsprechenden nicht gefolgt.
In den Einwendungen wird in der Hauptsache folgen-
des geltend gemacht:

a) Der Ausbau des Quermatenweges in der im Bebauungsplan vorgesehenen Form werde Veränderungen an den Zaunanlagen und Zufahrtswegen mit sich bringen. Die dadurch entstehenden Kosten müßten von Berlin getragen werden.

Diese Einwendung richtet sich nicht gegen den Bebauungsplan selbst, sondern gegen seine Durchführung. Die Frage der Kostentragung und etwaige Entschädigungsansprüche können deshalb auch erst bei der Durchführung des Bebauungsplanes geregelt werden.

b) Das Straßenland vor den Grundstücken gehöre in ca. 9 m Tiefe noch den Einsprechenden. Die Darstellung im Bebauungsplan trage diesem Umstand nicht Rechnung.

Nach den Feststellungen des Bezirksamtes steht das Straßenland im Eigentum von Berlin. Die Grenzen der beiden Grundstücke Quermatenweg 14 u. 16 werden daher von der Neuplanung nicht berührt.

c) Die Bauflächen westlich des geplanten Quermatenweges sollten nach Ansicht der Einsprechenden entsprechend der Freiflächenplanung von 1929 in die öffentliche Grünfläche einbezogen werden.

Dazu wird bemerkt, daß nach der Aufhebung des Freiflächenplanes von 1929 im Jahre 1934 keine rechtsverbindliche Regelung mehr bestand. Die jetzt festgesetzte Begrenzung der öffentlichen Grünflächen ist von den dafür zuständigen Behörden und Dienststellen nach eingehender Prüfung bereits im Jahre 1950 festgelegt worden. Ein Anspruch der Einsprechenden, die Freiflächengrenze des rechtlich nicht mehr bestehenden Planes von 1929 wieder in Kraft zu setzen, besteht nicht.

Berlin, den 11. November 1958.

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator für Bau- und
Wohnungswesen

d) Die Durchführung des Bebauungsplanes widerspreche § 14 Abs. 4 des Planungsgesetzes, da ein Bedürfnis für den Ausbau des Quermatenweges nicht bestehe. Es werde deshalb um Zurückstellung des Bebauungsplanes bis zur Veränderung der Gesamtsituation der Stadt Berlin gebeten.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens war — wie unter I. bereits ausgeführt wurde — zur rechtsverbindlichen Sicherung und Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche erforderlich. Darüber hinaus bestand an der Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien für den Quermatenweg sowohl ein dringendes öffentliches als auch ein erhebliches privates Interesse, da die im nordöstlichen Abschnitt des Quermatenweges gelegenen Grundstücke, die bisher unbebaut waren, hierdurch einer geordneten Baunutzbarkeit zugeführt werden. Aus der Tatsache, daß die von den Straßenlandabtretungen betroffenen Grundstückseigentümer keine Einwendungen erhoben haben, ist zu erkennen, daß diese Regelung ihr Einverständnis gefunden hat. Demgegenüber wird das Grundstück der Einwendenden für Straßenlandabtretungen nicht in Anspruch genommen und auch sonst von diesen Maßnahmen in keiner Weise berührt.

e) Die Ausbaubreite des Fahrdammes sei zu gering, um Fahrzeuge aller Art im Gegenverkehr aufzunehmen.

Hierzu wird bemerkt, daß der Bebauungsplan lediglich den Straßenraum zwischen den Straßenbegrenzungslinien festsetzt. Die Planergänzungsbestimmung 9 besagt, daß die Einteilung des Straßenraumes nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß bei der für den Quermatenweg ausgewiesenen Breite von 14,00 m bzw. 18,80 m eine Fahrbahnbreite ausgebaut werden kann, die allen Anforderungen der Bedeutung der Straße entsprechend zu genügen vermag.

Aus den vorgenannten Gründen konnten die Einwendungen zu a bis e nicht berücksichtigt werden.

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).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Nach Mitteilung des Amtes für Stadtplanung des Bezirksamtes Zehlendorf werden die Kosten für Boden und Bauten, Straßen- und Verkehrsanlagen, Leitungsverlegungen, Grünanlagen und Umlegung auf ungefähr 170 000 DM geschätzt. Haushaltsmittel sind bisher nicht beantragt.