



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 25. 11. 1966

IV. Wahlperiode

Nr. 1700

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung**

**über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-72
für das Gelände nördlich des Quermatenweges
zwischen Onkel-Tom-Straße,
verlängertem Wasserkäfersteig,
Krumme Lanke und Riemeisterfenn
im Bezirk Zehlendorf**

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-72
für das Gelände nördlich des Quermatenweges
zwischen Onkel-Tom-Straße, verlängertem Wasser-
käfersteig, Krumme Lanke und Riemeisterfenn
im Bezirk Zehlendorf

Vom 11. November 1966

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) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-72 vom 8. Februar 1966 mit Deckblatt zu Blatt 2 vom 7. November 1966 für das Gelände nördlich des Quermatenweges zwischen Onkel-Tom-Straße, verlängertem Wasserkäfersteig, Krumme Lanke und Riemeisterfenn im Bezirk Zehlendorf, bestehend aus zwei Blättern, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Zehlendorf, 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 vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) — gehört das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes X-72 zum Nichtbaugelände; es ist im Entwurf

zum Flächennutzungsplan vom 30. Juli 1965 als Parkanlage dargestellt und als dem Landschaftsschutz unterliegende Fläche gekennzeichnet.

Mit dem Bebauungsplan sind die bisherigen Freiflächengrenzen für den Waldpark nördlich des Quermatenweges und die Baufluchtlinien für die Gaststätte Onkel-Toms-Hütte — die zum Teil mit den örtlichen Gegebenheiten nicht mehr übereinstimmen — aufgehoben und die der heutigen Planung entsprechenden Festsetzungen getroffen worden. Dazu gehörte insbesondere die endgültige Regelung der baulichen Nutzung des zur Gaststätte und zur Reitschule Onkel-Toms-Hütte gehörenden Geländes im Landschaftsschutzgebiet.

II. Inhalt des Planes

In Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung setzt der Bebauungsplan das Gelände des Waldparkes Krumme Lanke zwischen Onkel-Tom-Straße, Quermatenweg, verlängertem Wasserkäfersteig und Riemeisterfenn mit Ausnahme des Gaststätten- und Reitschulgeländes Onkel-Toms-Hütte als Parkanlage fest. Nach dem Baunutzungsplan vom 3. November 1925 gehörte das Gelände zum Wohngebiet, Bauklasse II. Im Fluchtlinienplan vom 28. Januar 1929 ist es überwiegend als Freifläche und zum Teil als Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan hebt die am 28. Januar 1929 förmlich festgestellten Baufluchtlinien und Freiflächengrenzen auf und setzt innerhalb einer etwa 4 ha großen Baugrundstückfläche Baugrenzen für die angestrebte Erweiterung der Gaststätte und für die geplante Reitsportanlage fest. Als Art der baulichen Nutzung wurde — gestützt auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. h des Bundesbaugesetzes — ein dem allgemeinen Wohngebiet zugehöriges Baugrundstück für eine „Gaststätte und eine Reitsportschule“ festgesetzt. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung sind bei offener Bauweise 1 Vollgeschoß, die GRZ 0,2 und die GFZ 0,2 festgesetzt worden. Weitere Einzelheiten sind durch Planergänzungsbestimmungen geregelt. Hiernach dürfen von den Anlagen auf dem Baugrundstück keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die für die Umgebung unzumutbar sind.

Ein 5 m breiter Streifen des Baugrundstücks ist an der Onkel-Tom-Straße zum Zwecke der Abschirmung der Sportanlage mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes mit Bindungen für Bepflanzungen sind in ihrem Waldcharakter zu erhalten und zu pflegen. Südlich der überbaubaren Fläche — zu den Wohnbauten am Quermatenweg hin — dürfen keine Überfahrten für die Reitsportschule und die Gaststätte angelegt werden. Mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung am Quermatenweg dürfen die Traufhöhen für die Gebäude der Reitsportschule 50,5 m über NN und für das Gebäude der Gaststätte 46,5 m über NN nicht überschreiten. Im Vergleich dazu liegt der Quermatenweg im Bereich des vorstehend genannten Grundstückes zwischen 46,0 und 48,7 m über NN.

Die ehemalige, durch förmlich festgestellte Baufluchtlinien begrenzte überbaubare Grundstücksfläche für die Gaststätte mußte mit Rücksicht auf die Gaststättenverweiterung

und die Neuplanung der Reitsportanlage in ihrer Rechteckform verändert werden. Die neue, durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist zwar in der Längsausdehnung etwas größer, sie erreicht jedoch nicht die Größe der überbaubaren Fläche im Freiflächenplan vom 28. Januar 1929. Sie hat mit Rücksicht auf den Waldbestand eine Reduzierung um etwa 900 m² erfahren. Die festgesetzten Baugrenzen umschließen eng die geplante bauliche Anlage der Reitsportschule und verlaufen im nördwestlichen Bereich so, daß eine Erweiterung der Gaststätte möglich wird. Diese Möglichkeit der Erweiterung der altbekannten Gaststätte mußte eröffnet werden, weil die Baulichkeiten in ihrem jetzigen Zustand den heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht werden.

Den Spaziergängern bleibt der am Nordrand des Gelungsbereiches vorhandene Weg entlang des Fenns zum Waldpark Krumme Lanke durch Festsetzung eines entsprechenden Geländestreifens als Parkanlage erhalten.

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gelände liegt im Absenkungsbereich des Wasserwerkes Riemeisterfenn. Die Grenze des Wasserschutzgebietes (500 m Zone) verläuft etwa durch die Mitte des festgesetzten Baugrundstückes.

Für die Onkel-Tom-Straße und den Quermatenweg setzt der Bebauungsplan Straßenbegrenzungslinien fest. Für Stellplätze der Besucher der Gaststätte steht die von der Onkel-Tom-Straße her zugängliche, bisher schon teilweise provisorisch als Stellplatzfläche genutzte Fläche östlich der Außenterrassen der Gaststätte zur Verfügung. Sie ist – wie auch der Reitweg westlich der Onkel-Tom-Straße, der über eine Holzbrücke außerhalb des Geltungsbereiches über das Fenn führen soll, als Vorschlag eingetragen. Seit dem Erwerb des Gaststättengrundstücks durch Berlin am 1. September 1964 gehört diesem das ganze Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Grunderwerb und bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Die vom Senator für Finanzen wegen noch offener Fragen der beabsichtigten Nutzung des landeseigenen Geländes (Pachtvertrag) vorgebrachten Bedenken sind mit Schreiben vom 6. Juli 1966 zurückgenommen worden.

Der Polizeipräsident in Berlin wandte sich gegen die geringe Größe des im Bebauungsplan eingetragenen Stellplatzes mit der Begründung, die angrenzenden öffentlichen Straßen würden in unerwünschter Weise durch den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen werden. Diese Bedenken richten sich nicht gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes, da die Stellplätze nur als Vorschlag eingetragen sind.

Die endgültige Klärung der Stellplatzfrage bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Erwogen wird, den Stellplatzbedarf für die Reitsportanlage durch Erweiterung der Parkhöfen entlang der Onkel-Tom-Straße zu decken.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Bebauungsplan mit Beschluß vom 16. Februar 1966 zugestimmt. Er wurde gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 7. März 1966 bis 7. April 1966 öffentlich ausgelegt.

Vor bzw. während der öffentlichen Auslegung brachten gegen den Bebauungsplan Bedenken und Anregungen vor:

1. Frau Bertha und Herr Henry Helmdach, Berlin 37, Quermatenweg 142, mit Schreiben vom 14. Februar 1966
2. Herr Hans Gieseler, Berlin 37, Deisterpfad 29, mit Schreiben vom 20. Februar 1966
3. Herr Dr. Helmut Minkowski, Berlin 37, Eggepfad 32, mit Schreiben vom 27. Februar 1966

4. Herr Rechtsanwalt und Notar Dr. Riecke, Berlin 30, Kurfürstenstraße 27, als Vertreter der Pächter des Restaurantgrundstückes Onkel-Toms-Hütte, der Eheleute Woehl, mit Schreiben vom 26. Februar 1966
5. Herr Günter Richter, Berlin 37, Eggepfad 22, mit Schreiben vom 21. Februar 1966 und 23. März 1966
6. Herr Dr. Karl Pagel, Ministerialrat i. R., Berlin 37, Quermatenweg 182, mit Schreiben vom 20. Februar 1966 und 22. März 1966
7. Herr Dr. Werner von Kopp, Berlin 37, Süntelsteig 20, mit Schreiben vom 24. März 1966
8. Frau Hilde Sierp, Berlin 37, Quermatenweg 164, mit Schreiben vom 29. März 1966
9. Herr Franz Sierp, Berlin 37, Quermatenweg 164, mit Schreiben vom 2. April 1966
10. Herr Carlo Waldick, Berlin 37, Süntelsteig 24, mit Schreiben vom 30. März 1966
11. Herr Arthur Matthes, Berlin 10, Mierendorffstraße 25 v. III, mit Schreiben vom 12. März 1966
12. Herr Professor Dr. von Lübtow, Berlin 37, Ithweg 28 a, mit Schreiben vom 4. April 1966
13. Herr Dr. Georg Neumann, Berlin 37, Hilssteig 37, mit Schreiben vom 4. April 1966
14. Frau Dr. med. Ingeborg Gebhardt, Berlin 37, Quermatenweg 188, mit Schreiben vom 5. April 1966
15. Frau Else Kesting, Berlin 37, Onkel-Tom-Straße 166, mit Schreiben vom 6. April 1966
16. Herr Friedrich Kiessling und Miteigentümer, Berlin 37, Quermatenweg 162, mit Schreiben vom 6. April 1966
17. Herr Rechtsanwalt und Notar Karl Lüders, Berlin 12, Hardenbergstraße 29 c als Eigentümer des Grundstücks Berlin 37, Quermatenweg 168, mit Schreiben vom 6. April 1966
18. Herr Bernhard Drewitz, Berlin 37, Quermatenweg 178, mit Schreiben vom 7. April 1966
19. Aus dem Siedlungsgebiet zwischen Quermatenweg, Onkel-Tom-Straße, Argentinische Allee und der in Verlängerung des Siebenendenweges nach Norden verlaufenden Grundstücksgrenze
47 Personen mit Sammelschreiben vom 8. März 1966
154 Personen mit Sammelschreiben vom 2. April 1966 und vom 5. April 1966.

Die unter 1–18 verzeichneten Personen sind zum Teil auch Unterzeichner der Sammelschreiben.

Das Bezirksamt Zehlendorf hat zu den gegen den Bebauungsplan X-72 vorgebrachten Bedenken und Anregungen mit Schreiben des Bezirksbürgermeisters vom 12. Mai 1966 umfassend Stellung genommen und dieses Schreiben den Beteiligten zugeleitet.

Auf Grund dieses Erörterungsschreibens haben 25 Beteiligte ihre vorgebrachten Bedenken schriftlich zurückgenommen.

Die im Zusammenhang mit dem Pachtvertrag vorgebrachten Bedenken des Herrn Rechtsanwaltes Dr. Riecke im Auftrage der Pächter Woehl (Ifd. Nr. 4), die das Restaurant Onkel-Toms-Hütte betreiben, sind anlässlich

einer mündlichen Erörterung beim Bezirksamt – Abteilung Finanzen – am 17. März 1966 ausgeräumt worden.

Zum Schreiben des Bezirksbürgermeisters vom 12. Mai 1966 haben sich nur noch die Beteiligten

Herr Klemens Paltschak,

Berlin 37, Hilssteig 34, mit Schreiben vom 23. Mai 1966,

Frau Hildegard Bein,

Berlin 37, Eggepfad 24, mit Schreiben vom 24. Mai 1966
(Sammelschreiben lfd. Nr. 19),

Herr Dr. Karl Pagel,

Berlin 37, Quermatenweg 182, mit Schreiben vom 23. Mai 1966 (lfd. Nr. 6) und

Herr Professor Dr. von Lübtow,

Berlin 37, Ithweg 28 A, mit Schreiben vom 26. Mai 1966
(lfd. Nr. 12)

geäußert und die Gründe für die Aufrechterhaltung vorgebrachter Bedenken und Anregungen dargelegt.

Die Bedenken, die sich generell gegen die Festsetzung der Reitsportanlage richten, lassen sich in folgenden Punkten zusammenfassen:

- a) Die Vorschriften des § 1 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes enthielten die schrankensetzenden materiellrechtlichen Grundsätze für die Bauleitplanung. Absatz 4 Satz 1 dieser Vorschrift umreißt in Form einer generellen Klausel die materiellen Anforderungen, die an den Inhalt der Bauleitplanung gestellt werden, und lasse damit zugleich erkennen, was der Gesetzgeber unter dem Begriff der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung verstanden wissen wolle. Hiernach hätten sich die Bauleitpläne nach den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, ihrer Sicherheit und Gesundheit zu richten. Es könne aber keine Rede davon sein, daß das geplante Reitsportzentrum solchen Bedürfnissen entspreche.

Hunderte von Anwohnern der benachbarten Straßen hätten durch ihre Eingaben oder die Unterzeichnung von Sammelbeschreiben ihrer ablehnenden Haltung zum Bebauungsplan Ausdruck verliehen. Damit sei bewiesen, daß der Plan nicht den Bedürfnissen der Zehntenden der Bevölkerung diene, sondern hauptsächlich den Interessen einer Minderheit von wohlhabenden privaten Pferdebesitzern und daneben vielleicht noch einer im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung geringen Anzahl reitsportinteressierter Jugendlicher.

Entgegen der Vorschrift des § 1 Abs. 4 Satz 3 des Bundesbaugesetzes, nach der Bauleitpläne den Wohnbedürfnissen im Wohnungswesen fördern sollen, werde nach der vorliegenden Planung dieses Ziel nicht einmal angestrebt. Vielmehr sichere der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen ausschließlich die Unterbringung von 70 oder mehr Pferden und den Verdienst der Privatpächter des Geländes, die verständlicherweise auf ihre Kosten kommen wollten.

Es sei keineswegs erkennbar, daß die Vergrößerung der Reitsportschule Onkel-Toms-Hütte dringend notwendig ist. Mit 2 Mio DM Kostenaufwand sei am S-Bahnhof Pichelsberg ein Reitsportzentrum entstanden (Stallungen für 100 Pferde, Halle 70 × 20 m, Tribüne für 300 Zuschauer). Diese sowie die Reitschulen Deutschlandhalle, Hundekühle und Pichelsberg seien entweder erweiterungsfähig oder zumindest nicht annähernd ausgelastet. Das ließe sich durch Besichtigungen und Nachfragen einwandfrei feststellen; die Reitsportanlage könne auch an anderer Stelle untergebracht werden.

- b) Im übrigen handle es sich nicht um ein „gemeinnütziges“ Unternehmen, sondern um einen Gewerbebetrieb. Die außergewöhnliche Betonung des Sportlichen, die zu der Begriffsbildung „Reitsportschule“ an Stelle des Begriffes „Reitschule“ führe, lasse darauf schließen, daß jeglicher Anschein eines Gewerbebetriebes vermieden werden sollte. Die wirtschaftliche Basis bilden die Einstellpreise für die Privatpferde. Die ver-

billigten Reitstunden für einige Jugendliche fielen demgegenüber kaum ins Gewicht und seien nicht dazu angetan, die Merkmale der „Gemeinnützigkeit“ zu rechtfertigen. Es sei nicht vertretbar, den privaten Nutzen einer im Verhältnis zur gesamten Bevölkerung zahlenmäßig kleinen Gruppe als „Allgemeinnutzen“ zu „maskieren“. Auch lasse sich die Gemeinnützigkeit der Anlage nicht mit einem Preis von 5,— DM je Reitstunde für Jugendliche begründen. In jeder anderen Reitschule bezahlten Jugendliche auch nur 5,50 DM je Stunde. Die Vergrößerung der Reitsportschule liege nicht im öffentlichen Interesse. Zutreffendenfalls müsse dann jedem Bürger die Möglichkeit gegeben werden, sich ohne hohes Entgelt reitsportlich zu betätigen. Es müßten Regelungen wie bei einem öffentlichen Schwimmbad getroffen werden, bei dem für die sportliche Betätigung nur eine Nutzungsgebühr entrichtet werde.

Nach den Angaben des Bezirksamtes seien die Finanzierungsfragen aber Sache des Pächters der Reitsportschule. Das bedeute, daß die Verwaltung keinen Einfluß auf die Preisbildung habe. Allein der Beweis, daß der Gemeinde aus der Verpachtung Einnahmen zufließen, genüge nicht zur Begründung eines öffentlichen Interesses.

Die Haltung von Pferden sei nicht billig; demzufolge müsse der Pächter ein hohes Entgelt verlangen, und es bleibe infolgedessen dem größten Teil der Bevölkerung der Reitsport versagt.

- c) Darüber hinaus sei die Wirtschaftlichkeit der Reitschule nach eingehender Überlegung nicht erkennbar und somit die Festsetzung des Standortes nicht vertretbar; allein ein Pferd müsse bei einem Bestand von 70–100 Pferden bei 7% Zinsen im Jahr für 1,5 Mio Herstellungskosten der Reitsportschule etwa 1000 bis 1400 DM erarbeiten. Der gepriesene Bürgersinn gewinne dann noch eine andere Färbung, wenn man bedenke, daß die Finanzierung über eine GmbH & Co. KG und einen Förderverein erfolgen solle. Diese Manipulation sei zwar legal, jedoch mit öffentlichen Mitteln nicht förderungswürdig.

- d) Nicht außer acht zu lassen sei schließlich das Stellplatzproblem. Gemäß § 2 Abs. 1 und 2 der Reichsgaragenordnung vom 17. Februar 1939 bestehe die Pflicht zur Schaffung der erforderlichen Stellplätze sowohl für die Gaststätte als auch für die Reitsportschule. Da mit der Vergrößerung der Reitsportschule ein zusätzlicher Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten sei, könne ein weiterer großer Einbruch in das vorhandene Waldparkgelände zwecks Schaffung neuer ausreichender Stellplätze nicht vermieden werden, was schließlich zur weiteren Minderung von Erholungsflächen führen müsse.

- e) Die beabsichtigte Festsetzung eines Baugrundstücks für eine Gaststätte und eine Reitsportschule, die in ihren Ausmaßen einem landwirtschaftlichen Großbetrieb gleichzusetzen sei, stehe im Widerspruch zur Ausweisung „allgemeines Wohngebiet“, in dem außer Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zwar Gaststätten und gewerbliche Kleinbetriebe, aber keine Pferdeställe zulässig seien. Die Bauordnung für Berlin sei nicht nur Grundlage für Forderungen durch die Behörde, sondern gleichzeitig auch Schutzbestimmung für die Bevölkerung. Im übrigen erfüllten die Festsetzungen nicht die Vorschriften des § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung, nach der allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Eine zwingende Voraussetzung für die Anwendung des § 4 Abs. 3 fehle. Man könne also nicht ein Waldparkgelände, das – mit Ausnahme des Restaurants Onkel-Toms-Hütte sowie des daneben gelegenen Reitstalles – unbebaut bleiben soll und das zu den schönsten Teilen des Grunewaldes rechne, nur deshalb als allgemeines Wohngebiet, d. h. vorwiegend für Wohnzwecke bestimmtes Gebiet, deklarieren, damit dem Ziel der Verwirklichung einer Reitsportanlage gedient sei.

Selbst wenn sich das fragliche Gelände dem Begriff „Mischgebiet“ (§ 6 Baunutzungsverordnung) einordnen ließe, sei das Ergebnis dasselbe. Zwar seien nach § 6

Abs. 2 Nr. 5 Baunutzungsverordnung „Anlagen für sportliche Zwecke“ generell zulässig. Darunter könne aber einerseits nicht der Bau eines großen Pferdestalles verstanden werden, wenn andererseits nach § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen oder landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen zugelassen werden können.

f) Die Vorschriften der Wasserschutzzonenverordnung stünden insbesondere der Anlage der Reitsportschule entgegen. Ohne Zweifel verunreinigten die Fäkalien der Pferde das Grundwasser. Die beabsichtigte Anlage eines besonderen Reitweges mit einer Brücke über das Riemleiserfenn stehe im merkwürdigen Gegensatz zu dem Text des unmittelbar vor der vorhandenen Brücke vom Senator für Bau- und Wohnungswesen angebrachten Schildes, nach dem das Betreten, Befahren und Verunreinigung der Gewässeranlagen verboten ist. Wenn also bisher schon das bloße Betreten der Gewässeranlagen verboten sei, so sollten sie jetzt durch eine Brücke und einen zusätzlichen Weg dem Reitverkehr und damit natürlich auch dem Betreten und Befahren freigegeben werden.

g) Im übrigen verstoße die beabsichtigte Festsetzung einer Fläche als allgemeines Wohngebiet zum Zwecke des Reitsports gegen die Verordnung zum Schutze der Landschaft des Grunewaldes in den Verwaltungsbezirken Charlottenburg, Wilmersdorf und Zehlendorf von Berlin vom 12. Juni 1963, gegen das Reichsnaturschutzgesetz und gegen die Baumschutzverordnung. Nach § 5 Abs. 6 Bundesbaugesetz könnten für Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen, anderweitige Nutzungsregelungen getroffen werden, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden erforderlich ist, wenn nicht überwiegende Belange des Naturschutzes und Landschaftsschutzes entgegenständen.

Die Neueinrichtung eines „Tattersalls“ sei aber in keiner Weise für die städtebauliche Entwicklung notwendig. Außerdem überwögen die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bei weitem diejenigen der kleinen Gruppe der Reitsportinteressenten. Wenn das Bezirksamt Zehlendorf den bestehenden Zustand des jetzigen Reitsportgeländes als „sehr unschön und auf die Dauer unhaltbar“ ansehe, so sollte es auch dafür sorgen, daß diese unschönen Baulichkeiten beseitigt werden, so wie es in einem ähnlichen Fall am westlichen Ende der Krummen Lanke bereits geschehen sei. Die Beteiligten seien der Meinung, daß die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung diese Änderung mit Dank begrüßen würde. In jedem Fall genüge es aber, das vorhandene Reitschulunternehmen im bisherigen Umfang und am gleichen Ort sachgemäß und zweckentsprechend unterzubringen.

Zur Zeit ständen für 20 Pferde rund 600 m² Gelände zur Verfügung. Die geplante Vergrößerung des Betriebes, der dann ungefähr 70 bis 90 Pferde aufnehmen könnte, würde ein Areal von etwa 3300 m² beanspruchen, das dem Landschaftsschutzgebiet entzogen werde.

Eines Tages werde sich auch noch erweisen, daß das 15 000 m² große Gelände für den Reitbetrieb nicht ausreiche, zumal es zum Fenn hin stark abfalle. Somit müßte mit dem Bau neuer Gebäude und Anlagen, wie Kasino, Pferdepflegewohnungen, Krankenhäuser, Futterschuppen, Ausläufe, Reitbahnen mit Tribünen und Parkplatzerverweiterungen gerechnet werden.

Es sei sogar denkbar, daß sich die Reitsportschule gegen alle Widerstände seitens der Baubehörde, der obersten Naturschutzbehörde und der öffentlichen Meinung durchsetze. Es sei auch die Frage angebracht, welche Garantien dafür gegeben werden könnten, daß das Reitgelände unter Landschaftsschutz bleibe und der Dauerwald nicht angegriffen werde. Die Befürchtungen, daß die Anlage durch spätere Anbauten vergrößert werden könnte, seien besonders im Hinblick auf § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht unbegründet. Es sei zu erwarten, daß nach dem Bau der

Reitsportanlage allmählich der ganze Waldstreifen nördlich des Quermatenweges dem Reitsport geopfert werde.

h) Es müsse mit Nachdruck darauf hingewiesen werden, daß die erholungssuchenden Bürger auch auf die für Reiter freigegebenen Waldwege des Grunewaldes angewiesen seien. Ihre Benutzung lasse sich – wie jeder Spaziergänger wisse – nicht vermeiden. Selbstverständlich würden nicht alle im Reitstall eingestellten 70 bis 90 Pferde auf einmal bewegt. Aber zwangsläufig vergrößerten auch Häufigkeit und Umfang der Kavalkaden, die durch den Wald traben oder galoppieren, die Gefahr einer Belästigung oder sogar einer Verletzung der Spaziergänger. Hinzu komme, daß die bereits von den Panzern aufgewühlten und von den Pferden zerstampften Wege noch viel stärker zerstört werden würden.

Mit der in Aussicht genommenen Vergrößerung des Reitbetriebes auf dem Gelände, dessen Anlagen nur etwa 20 bis 40 m von den Gebäuden eines bevorzugten reinen Wohngebietes entfernt errichtet werden sollen, drohten besonders den Anliegern am Quermatenweg im Bereich der Reitsportschule unerträgliche Belästigungen und Störungen durch vermehrte Stallgerüche, laute Kommandorufe, Grammophon-Begleitmusik, Fliegen und andere Insekten sowie Lärm – insbesondere während der mehrfach im Jahr stattfindenden Turniertage. Diese unzumutbaren Belästigungen müßten zwangsläufig zu Entschädigungsansprüchen der Anlieger führen.

In dieser Hinsicht müsse auch von den Anliegern der angrenzenden Siedlung das Abfahren und Lagern von Stallung, die Lieferungen von Futter und Stroh in Kauf genommen werden. Das wirke sich nicht nur nachteilig auf die Bewohner der angrenzenden Siedlung, sondern in gleichem Maße auf den Gaststättenbetrieb aus. Die An- und Abfuhr von Futter und Dung solle nicht über den Quermatenweg erfolgen. Eine rechtliche Sicherung erscheine aber unmöglich.

i) Schließlich müsse auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen werden, in der angegeben sei, daß Berlin bei der Durchführung der Bebauungsplanfestsetzungen keine Kosten entstehen würden. Das sei unwar. Die für Berlin entstandenen Kosten seien in dem Preis enthalten, der für den Ankauf der 15 000 m² großen Fläche des vor 2 Jahren erworbenen Geländes des Herrn Andrew Sommerfeld gezahlt worden sei. In diesem Zusammenhang müsse der Verdacht ausgesprochen werden, daß der Ankauf für Zwecke der Interessengemeinschaft des Reitsportes erfolgte.

Im Gegensatz zu den unter a) bis i) vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung und auf Grund von Presseartikeln über die in Aussicht genommene Reitsportanlage eine große Zahl von Befürwortungen eingegangen, und zwar von

69 Personen in Einzelbriefen (67),
1034 Personen in 62 Sammelschreiben,

11 Sportvereine:

Seglervereinigung 1903	mit 160 Mitgliedern
FC Hertha 03	mit 820 Mitgliedern
Deutscher Jacht-Klub e. V. . .	mit 15 Mitgliedern
Zehlendorfer Turn- und Sportverein 1888	mit 1307 Mitgliedern
Verein für Leibesübungen Zehlendorf	mit 117 Mitgliedern
Landesverband der Reit- und Fahrvereine Berlin e. V. .	mit 1700 Mitgliedern
zusammen	mit 4119 Mitgliedern

weiterhin von

Dahlemer Tennisclub e. V.,
Frauen-Ruder-Club Wannsee e. V.,
Schülerinnen-Ruder-Verband am Wannsee e. V.,
Sportvereinigung Zehlendorfer Eichhörnchen und
Schüler-Ruder-Verband Berlin e. V.,

deren Mitgliederzahl nicht ermittelt worden ist.

In diesen dem Bezirksamt übersandten Schreiben wird auf den Bebauungsplan bzw. die Pressenotizen Bezug genommen mit dem Hinweis, daß die Veröffentlichungen über das Für und Wider der geplanten Reitsportschule mit Stallungen und dem dafür notwendigen Gelände mit Interesse verfolgt worden seien; besonders die Proteste der Bewohner der Siedlung am Quermatenweg hätten Anlaß gegeben, dazu Stellung zu nehmen. So haben auch in unmittelbarer Nähe des Reitsportgeländes wohnende Bürger zum Ausdruck gebracht, daß es ihnen nach Einsichtnahme in den Bebauungsplan ein besonderes Bedürfnis sei, ihre Zustimmung zu dem Projekt der Reitsportschule zu geben. Sie seien überzeugt, daß sie das nicht nur in ihrem Namen täten, sondern auch für viele Anlieger, die aus Mangel an Zeit und Gelegenheit die Proteste ohne Erheben ihrer Gegenstimmen hingenommen hätten.

An der für den Neubau vorgesehenen Stelle bestünden bereits Pferdeställe und eine Reitbahn, die alles andere als einen erfreulichen Anblick böten. Wenn diese verkommene und unzulänglichen Einrichtungen durch eine fachgerechte Neuanlage ersetzt würden, so könne dadurch nur beseitigt werden, was bisher als Belästigung der Anwohner empfunden wurde.

Mit Sicherheit müsse auch angenommen werden, daß das äußere Bild einer gutaussehenden Reithalle und gepflegter Pferdeställe den Anwohnern mehr Freude bereiten werde als die vorhandene Anlage.

Die Bedenken, die gegen die geplante Reitsportschule erhoben werden, ließen erkennen, daß hier eine kleine Gruppe der anwohnenden Bevölkerung bemüht sei, ihre privaten Interessen gegenüber einer großen Zahl reitsportlich interessierter Bevölkerungskreise in den Vordergrund zu stellen.

Mit der Befürwortung des Neubaus zeige der Bezirk, daß er Verständnis für die Belange der Jugendförderung habe. Die Zeiten seien glücklicherweise vorbei, in denen das Reiten ein Privileg bevorzugter Klassen war. Heute würden sich mehr denn je Schüler, Lehrer, Studenten, Angestellte, Beamte und Angehörige aller freien Berufe als Ausgleich für die mangelnde Bewegungsfreiheit und zur Erholung für den Reitsport interessieren. Da die Jugendlichen in großer Zahl zu diesem Sport drängten, gäbe es in Berlin nicht genug Ausbildungsstätten um diesen Bedarf zu befriedigen.

Das Fassungsvermögen der anderen Reitschulen, die für das Grunewaldgebiet in Frage kommen, sei erschöpft. Freie Boxen für Pferde gäbe es nicht, wenn von den für kranke oder vorübergehend unterzubringende Pferde notwendigen Reserveboxen abgesehen werde. Eine große Zahl von Pferdebesitzern oder Reitern könnten ihre Pferde nicht nach Berlin bringen, weil die Unterstellmöglichkeiten fehlten.

Der Neubau der Reitsportschule sei aus diesen Gründen unbedingt notwendig.

Zu der Kritik über die Ausmaße der geplanten Reithalle werde darauf hingewiesen, daß die 2 Reithallen der Reitschule „Deutschlandhalle“ für 108 Pferde zu Zeiten der Saison, aber auch im Winter, wenn der Reitplatz nicht genutzt werden könnte, nicht ausreichen, so daß der Neubau der Reitsportschule mit einer Halle von 20×70 m keine übertriebene Forderung sei. So wie jeder Fußballplatz oder Tennisplatz seine vorgeschriebenen Maße habe, müssen auch Anlagen für die Ausbildung von Reitern und Pferden in einer Weltstadt wie Berlin den internationalen Ansprüchen gerecht werden.

Mit den zahlreichen Befürwortungen von Privatpersonen und Sportvereinen ist dem Bezirksamt Zehlendorf – wie bereits erwähnt – auch ein Schreiben des Landesverbandes der Reit- und Fahrvereine Berlin e. V. mit Datum vom 5. Mai 1966 zugegangen, in dem der Landesverband mit seinen 1700 Mitgliedern zum Ausdruck bringt, daß der Ausbau der Reitsportschule ein dringendes Bedürfnis sei und daß die sportliche Tätigkeit dort recht bald beginnen möge. Der Landesverband habe für die Bedenken der Anlieger keinerlei Verständnis. Im wesentlichen hat er folgende Stellung genommen:

1. Die Größe der Reithalle in ihren Ausmaßen von 20×70 m sei für Berlin eine absolute Notwendigkeit.

Unter dem Gesichtspunkt, daß zum Teil auch Reiter und Pferde auf internationale Turniere vorbereitet werden müßten, sei es sinnlos, heute noch Reithallen zu errichten, die nicht den internationalen Vorschriften entsprächen. Andere Hallen in Berlin seien kleiner oder sie lägen so abseits, daß die Reiter bei Ausritten mit ihren Pferden stark befahrene Verkehrsstraßen überschreiten müßten, was mit einer Gefahr für die Verkehrsteilnehmer und die Pferde verbunden sei. Bei der außerordentlich günstigen Lage der „Reitsportschule Onkel-Toms-Hütte“ könne das vermieden werden, da das Gelände unmittelbar an den Grunewald grenze.

2. Es treffe nicht zu, daß genügend Platz für Pferde in Berlin vorhanden sei; im Gegenteil seien die Reitanstaltungen voll besetzt; es läge eine große Anzahl von Anmeldungen vor. Selbst der Landesverband der Reit- und Fahrvereine Berlin e. V. könne keinen ausreichenden Platz für seine Pferde in Berlin finden. Es wäre zu begrüßen, wenn das Bauvorhaben so schnell wie möglich in Angriff genommen werden könne, zumal erfreulicherweise die Ausübung des Reitsports gerade bei der Jugend besonders stark zunähme.

Zu den unter a) bis i) zusammengefaßten Bedenken und Anregungen wird im einzelnen folgendes ausgeführt:

Zu a), b) und c)

Zweck und Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die städtebauliche Entwicklung in den Gemeinden zu ordnen und die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und den jeweiligen Bedürfnissen entsprechend vorzubereiten und zu leiten; dabei sind die in § 1 Abs. 4 und 5 des Bundesbaugesetzes bezeichneten privaten und öffentlichen Belange gegeneinander abzuwägen.

Der Bebauungsplan X-72 folgt diesen Vorschriften, wenn er eine etwa 1 km lange und im Mittel etwa 200 m breite Waldfläche in ihrem Bestand als Parkanlage sichert und eine relativ kleine Fläche unter Berücksichtigung der auf ihr befindlichen baulichen Anlagen als Baugrundstück für eine Gaststätte und eine Reitsportschule festsetzt. Mit der Festsetzung wurde in Abwägung der unterschiedlichen Interessen überwiegend gesundheitlichen Belangen der Allgemeinheit (Erholung und Sport) sowie Belangen der Jugendförderung Rechnung getragen. Durch das Einhalten eines angemessenen Abstandes zwischen den Wohnbauten am Quermatenweg und dem geplanten Gebäude der Reitsportschule, der durch Deckblatt insbesondere auch im Interesse der Erhaltung von Bäumen noch vergrößert wurde (etwa 56–82 m), sowie durch die Planergänzungsbestimmungen des Bebauungsplanes, nach denen

- a) von den Anlagen auf dem Baugrundstück keine für die Umgebung unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgehen dürfen und
 - b) die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes mit Bindungen für Bepflanzungen in ihrem Waldcharakter zu erhalten und zu pflegen sind,
- wird den Wohnbedürfnissen und den Belangen des Landschaftsschutzes hinreichend Rechnung getragen.

Wenn auch etwa 200 Anwohner der benachbarten Straßen, von denen nur 10 der geplanten Reitsportschule unmittelbar gegenüber wohnen, mit den in Einzel- und Sammelstreifen vorgebrachten Bedenken ihre ablehnende Haltung zur Reitsportschule bekundet haben, so verliert ihr Argument, der Bebauungsplan sei gegen den Willen der Zehlendorfer Bürger im Interesse einer Minderheit wohlhabender Pferdebesitzer unter Außerachtlassung der Vorschriften des § 1 des Bundesbaugesetzes aufgestellt worden, an Gewicht, wenn man die von 69 Personen in Einzelstreifen, von 1034 Personen in Sammelstreifen und von 11 Sportvereinen mit Tausenden von Mitgliedern zum Ausdruck gebrachte Befürwortung der Reitsportschule diesen Bedenken gegenüberstellt.

Zur dringend notwendigen Vergrößerung der Reitsportschule Onkel-Toms-Hütte, die im Rahmen der vorgebrachten Bedenken bestritten wird, hat der Landesverband der Reit- und Fahrvereine Berlin e. V. in seiner oben wiedergegebenen Stellungnahme bestätigt, daß sowohl ein Mangel an Plätzen für Reitpferde als auch eine starke Nach-

frage nach Reitunterricht, insbesondere für Jugendliche, besteht; zur Deckung des Bedarfs reichen die vorhandenen Reitschulen nicht aus. Diese Aussage ist bei einer Umfrage bei den Reitschulen Deutschlandhalle, Düppel, Pichelsberg und Hundekehle bestätigt worden.

Die Fläche des Baugrundstückes für die Gaststätte und die Reitsportschule ist nicht als Gemeinbedarfsfläche, sondern auf Grund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe h des Bundesbaugesetzes als Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke, dessen Lage durch zwingende städtebauliche Gründe bestimmt ist, festgesetzt worden. Die Forderungen, die an die Lage einer Reitsportschule gestellt werden müssen, können an der vorgesehenen Stelle in Waldnähe bei guten Verkehrsverbindungen ohne Inanspruchnahme von Dauerwaldf Flächen außerordentlich günstig befriedigt werden. Die Lage der Reitsportschule ist daher städtebaulich gerechtfertigt. Unbeschadet ihres privatwirtschaftlichen Charakters liegt die Errichtung der Reitsportanlage – wie bereits erwähnt – im Interesse der Gesunderhaltung der Bevölkerung sowie der Jugendförderung. Sie dient damit auch den Interessen der Allgemeinheit. Fragen der Wirtschaftlichkeit der Anlage können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens – das öffentliches Recht regelt – nicht behandelt werden. Es sei aber darauf hingewiesen, daß der Senator für Finanzen als die für das Grundstückswesen zuständige Behörde der Hauptverwaltung dem Entwurf des Pachtvertrages zwischen dem Bezirksamt Zehlendorf und dem „Gemeinnützigen Verein zur Förderung des Reitsports Zehlendorf e. V.“ für eine rund 15 000 m² große Grundstücksfläche zugestimmt hat. Daß für die Benutzung der Anlage anders als zum Beispiel bei Bädern nicht nur eine einfache Benutzungsgebühr erhoben wird, schließt ihren Nutzen für die Allgemeinheit nicht aus. Im übrigen hat eine Umfrage bei den bekanntesten Reitschulen Berlins ergeben, daß Jugendliche bis zu 16 Jahren für eine Reistunde einen Preis zu entrichten haben, der zwischen 6,50 DM und 10,— DM liegt.

Zu d)

Die für Stellplätze vorgesehene Fläche (45 Stellplätze) ist im Bebauungsplan nur als Vorschlag eingetragen. Die Bedenken richten sich somit nicht gegen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die notwendigen Stellplätze werden nach den baurechtlichen Vorschriften im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Hierbei wird aber angestrebt – wie bereits ausgeführt – durch Erweiterung der Parkhöfen an der Onkel-Tom-Straße zu einer weitgehenden Schonung des Landschaftsschutzgebietes beizutragen.

Zu e)

Anlagen für den Reitsport fallen ebenso wie die Anlagen für andere Sportarten unter die Ausnahmeregelung der für den Bebauungsplan maßgebenden Vorschrift des § 4 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung. Eine Beschränkung der Ausnahmeregelung auf bestimmte Sportarten ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Die Festsetzung „Reitsportschule“ im allgemeinen Wohngebiet widerspricht daher nicht den Vorschriften der Baunutzungsverordnung.

Wenn vorgebracht wird, die Ausnahmevervorschriften des § 4 Abs. 3 Nr. 6 der Baunutzungsverordnung stünden der Errichtung von Pferdeställen im allgemeinen Wohngebiet entgegen, da nach dieser Vorschrift nur Kleintierställe, und zwar nur als Zubehör zu Kleinsiedlungen und zu landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausnahmsweise zugelassen werden können, so muß dem entgegengehalten werden, daß die Vorschrift des § 4 Abs. 3 Nr. 6 nur beschränkte Bedeutung hat und eine Pferdehaltung im Rahmen einer sportlichen Zwecken dienenden Anlage nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 nicht ausschließt. Hinzu kommt, daß entsprechend den Vorschriften des § 15 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung durch Planergänzungsbestimmung festgelegt wurde, daß von den Anlagen auf dem Baugrundstück keine Belästigungen oder Störungen ausgehen dürfen, die für die Umgebung unzumutbar sind.

Bei dieser Rechtslage bestehen hinsichtlich der Zulässigkeit der Reitsportanlage nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung auf dem im Interesse eines erhöhten

Schutzes vor Beeinträchtigungen als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugrundstück im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. h des Bundesbaugesetzes keine Zweifel. Im übrigen ist durch die isolierte Lage der Gebäude der Reitsportanlage, umschlossen von einer Grünfläche – in angemessenem Abstand zu den benachbarten Wohnhäusern –, dem Belangen des Nachbarschutzes in angemessenem Umfang Rechnung getragen worden.

Zu f)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt überwiegend im Einzugsbereich der Berliner Wasserwerke (100-m- und 500-m-Schutzzone); das Baugrundstück der Reitsportschule und der Gaststätte greift nur etwa zur Hälfte in die weitere Wasserschutzzone (500 m) ein. Die auch nach den Festsetzungen im Bebauungsplan für die Durchführung der Baumaßnahme geltenden Vorschriften zum Schutz des Grundwassers werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sein. Die Berliner Wasserwerke haben gegen den Bebauungsplan keine Bedenken vorgebracht.

Das erwähnte Verbot des Betretens, Befahrens und der Verunreinigung der Gewässeranlagen bezieht sich auf das offene Gewässer. Gegen die Anlage eines zusätzlichen Weges und einer Brücke im Wasserschutzgebiet ist grundsätzlich nichts einzuwenden, sofern für den Schutz des Gewässers etwa notwendig werdende Auflagen berücksichtigt werden.

Zu g)

Der Ansicht, der Bebauungsplan sei mit der Landschaftsschutzverordnung vom 12. Juni 1963 (GVBl. S. 675) und der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes vom 4. Dezember 1961 (GVBl. S. 1694) nicht vereinbar, kann nicht gefolgt werden. Die für das Baugrundstück vorgesehene Fläche ist von der Landschaftsschutzverordnung in dem Zustand erfaßt, in dem sie sich bei Inkrafttreten der Landschaftsschutzverordnung befand, also mit den bisher vorhandenen Anlagen und Einrichtungen, die zweifelsohne nicht als Bereicherung des Landschaftsbildes angesehen werden können. Eine Verbesserung des bestehenden Zustandes durch Neugestaltung der bisherigen Anlagen und Einrichtungen kann somit dem Landschaftsschutz nicht abträglich sein. Mit Rücksicht hierauf hat auch die höhere Naturschutzbehörde den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt und sich damit insoweit für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ausgesprochen. Den Belangen des Landschaftsschutzes wird im übrigen noch durch Planergänzungsbestimmung Nr. 4 des Bebauungsplanes Rechnung getragen, nach der die nicht überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück in ihrem Waldcharakter zu erhalten und zu pflegen sind.

Die Bebauungsplanfestsetzungen stehen aber auch den auf der Grundlage des Reichsnaturschutzgesetzes erlassenen Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin nicht entgegen, da die in § 1 dieser Verordnung bezeichneten Bäume zwar grundsätzlich geschützt sind, die untere Naturschutzbehörde im Bedarfsfall nach § 3 der Baumschutzverordnung aber ausnahmsweise auch ein Entfernen geschützter Bäume gestatten kann.

Das westlich an das Grundstück der Reitsportschule und Gaststätte anschließende Waldparkgelände in einer Ausdehnung von über 1 km Länge ist bis zum verlängerten Wasserkäfersteig als Parkanlage rechtsverbindlich festgesetzt worden. Eine Ausdehnung der Reitsportanlage auf diese Fläche ist daher nicht zu befürchten; sie ist nach der rechtlichen Grundlage – dem Bebauungsplan – nicht möglich. Auch die Befürchtung, daß die geplante Anlage später durch zusätzliche Gebäude oder wesentliche Anbauten vergrößert werden könnte, ist unbegründet, weil im Bebauungsplan mit dem zugehörigen Deckblatt für das vorliegende Reitsportschulprojekt sehr enge Baugrenzen festgesetzt worden sind, die nach § 23 Abs. 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung – wenn überhaupt – nur in geringfügigem Ausmaß überschritten werden dürfen.

Zu h)

Zu den Bedenken, daß die Vergrößerung der Reitsportschule zu unzumutbaren Beeinträchtigungen des Wald-

gebietes nördlich des Riemeisterfenns und der Krummen Lanke führen werde, ist darauf hinzuweisen, daß die Bewegungsfreiheit der Bürger durch den Reitverkehr nicht mehr als bisher eingeschränkt wird, da dieser grundsätzlich nur auf den vom Forstamt dafür freigegebenen Wegen zugelassen ist. Der Reitverkehr wird auch nicht die befürchteten Ausmaße annehmen können, da die in der Reitsportschule abgestellten Pferde kaum gleichzeitig bewegt werden. Das Anlegen eines besonderen Reitweges mit einer Brücke über das Riemeisterfenn wird zudem die Verkehrssicherheit erhöhen, weil damit die bisherige Mitbenutzung der öffentlichen Wege und Straßen im Bereich der Reitsportschule durch die Reitenden entfällt bzw. wesentlich eingeschränkt werden kann. Das Baugrundstück am Quermatenweg wurde überdies schon bisher für Reitsportzwecke genutzt. Mit Hilfe des Bebauungsplanes sollen der bestehende und auf die Dauer unhaltbare bauliche Zustand beseitigt und ästhetische und zweckmäßige Verhältnisse geschaffen werden. Mit der Zuordnung der Reitsportanlage zum allgemeinen Wohngebiet ist den zuständigen Behörden die Möglichkeit gegeben, gegen etwaige unzumutbare Störungen des südlich des Quermatenweges beginnenden reinen Wohngebietes einzuschreiten.

Außerdem soll durch ausreichende Abstände der Baulichkeiten von den Wohnhäusern, durch Abpflanzungen, durch Festlegung der höchstzulässigen Traufhöhen der Gebäude (die Traufhöhe für die Reitsportschulgebäude ist durch Deckblatt um $\frac{1}{2}$ m reduziert worden), durch Anschluß der Anlagen an die Schmutzwasserkanalisation und durch Herstellung einwandfreier hygienischer Verhältnisse dafür gesorgt werden, daß unzumutbare Belästigungen, wie sie von verschiedenen Anliegern befürchtet werden, nicht eintreten können.

Das neue Stallgebäude soll eine moderne Einrichtung zur Fliegenvernichtung erhalten. Der jetzt etwa 60 m von den Wohngebäuden liegende Dunghaufen soll beseitigt werden. Bei der neuen Anlage ist für den anfallenden Dung eine Betongrube mit fester Überdachung, etwa 120 m von den nächsten Anliegern entfernt, an der Nordseite des geplanten Stallgebäudes vorgesehen.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß südlich der überbaubaren Fläche – zu den Wohnbauten am Quermatenweg – keine Überfahrten zur Reitsportschule und zur Gaststätte angelegt werden dürfen. Wegen der geringen Verkehrsbedeutung des Quermatenweges ist der Transport von Stalldung, Futter und Stroh in unmittel-

Berlin, den 22. November 1966

Der Senat von Berlin

Albertz
Bürgermeister

Schwedler
Senator

für Bau- und Wohnungswesen

barer Nähe der Häuser am Quermatenweg nicht zu erwarten, zumal die Onkel-Tom-Straße eine größere Verkehrsbedeutung besitzt. Ein Anspruch der Anlieger auf ein Verbot für das Befahren des dem öffentlichen Verkehrsgewidmeten Quermatenweges durch die von der Reitsportschule über die Onkel-Tom-Straße kommenden oder dort hin fahrenden Fahrzeuge besteht allerdings nicht.

Zu i)

Der offenbar in Verkennung der Vorschriften des § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes erhobene Vorwurf, die Öffentlichkeit werde mit der Behauptung, Berlin entstünden durch die Maßnahmen keine Kosten, getäuscht, ist unberechtigt. Nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes sind in der Begründung die überschlägig ermittelten Kosten anzugeben, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen.

Es handelt sich hierbei also nicht um bereits vorausgabte Mittel. Da die etwa 15 000 m² große Fläche vor Aufstellung des Bebauungsplanes von Herrn Andrew Sommerfeld erworben hat und mit anderen Ausgaben nicht zu rechnen ist, ist der Hinweis in der Begründung, daß Berlin keine Kosten entstehen, nicht zu beanstanden.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen mußten hiernach unberücksichtigt bleiben.

Entschädigungsfragen können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht behandelt werden. Sie sind gegebenenfalls einem gesonderten Verfahren vorzubehalten.

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: Keine.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.