

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b4 – 6144 / 8-17 / II – 08

Begründung

zum Bebauungsplan 8-17

Stolz von Rixdorf

gemäß §9 Abs.8 BauGB

Inhalt	SEITE
Bezirksamt Neukölln von Berlin	1
I Planungsgegenstand	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2. Plangebiet	3
2.1 Geltungsbereich	3
2.2 Städtebauliche Situation	3
2.3 Grün- und Freiflächen	4
2.4 Verkehrserschließung	4
2.5 Eigentumsverhältnisse	5
3. Planerische Ausgangsposition.....	5
3.2 Landesentwicklungsplanung	5
3.3 Landschaftsprogramm	5
3.4 Baunutzungsplan	6
3.5 Kleingartenentwicklungsplan des Landes Berlin	6
3.6 Weitere Planungen	6
II Planinhalt	6
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	6
5. Intention des Planes / wesentliche Planinhalte.....	6
6. Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen.....	7
6.1 Abwägung der Grundzüge der Planung	7
6.2 Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP / LAPRO Berlin / Mitteilung der Planungsabsicht	7
6.3 Begründung der einzelnen Festsetzungen	8
6.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange	10
6.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	12
6.7 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	15
6.8 Anzeigeverfahren gemäß §6 Abs. 4 AGBauGB	15
6.9 Umwelt- und Naturschutzbelange / Umweltprüfung	17
III UMWELTBERICHT	18
7. Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans 8-17	18
7.1. Intention des Planes	18
7.2. Standort	18
7.3. Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	18
7.4. Darstellung der Festsetzungen	18
7.5. In Fachgesetzen und –plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	18
8. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
8.1. Derzeitiger Umweltzustand	19
8.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	20
8.3. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
8.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	23
8.5. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	23
8.6. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	23
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
IV Auswirkungen des Bebauungsplans	24
10. Auswirkungen auf die Umwelt	24
11. Auswirkungen auf Haushalt und Finanzplanung	24
V Verfahren	24
VI Rechtsgrundlagen	26

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 9. November 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-17 für die Dauerkleingartenanlage "Stolz von Rixdorf" mit dem wesentlichen Ziel der Festsetzung der bestehenden Kleingartenkolonie beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Dammweg 211 (Kolonie "Stolz von Rixdorf") und einen Teilabschnitt des Krebsganges.

Die Kleingartenanlage "Stolz von Rixdorf" wurde 1933 in unmittelbarer Randlage zwischen dem Grenzverlauf zu Berlin-Treptow (Verlauf Heidekampgraben) und den Siedlungsbauten südlich des Dammweges gegründet. Im Rahmen der Entwicklung dieser Neuköllner Kolonie wurden die Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) umgesetzt, so dass das heutige Erscheinungsbild mit den ergänzenden Funktionen von Gemeinschaftshaus und Stellplatzanlage einen geordneten Eindruck vermittelt. Die Kolonie befindet sich weitestgehend auf Flächen des Landes Berlin, die im gültigen FNP als Kleingartenflächen dargestellt sind.

Innerhalb der letzten Jahrzehnte sind im Umfeld der Kleingartenanlage durch zahlreiche Baumaßnahmen Kleingartenflächen umstrukturiert worden. Diese Maßnahmen dienen der Umsetzung von sozialen, technischen und verkehrlichen Infrastrukturplanungen. Darüber hinaus wurden Standorte für Wohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsentwicklung vorbereitet. Eine wichtige Grundlage hierfür bildeten zumeist die Ausweisungen des Baunutzungsplanes von 1960, der als planungsrechtliche Grundlage herangezogen wurde.

Von der Kleingartenanlage "Stolz von Rixdorf" befinden sich ca. 50 % Koloniefäche innerhalb eines als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereiches des Baunutzungsplanes. Vor dem Hintergrund dieser planungsrechtlichen "Unsicherheit" und einer anhaltenden Diskussion um weitere Neubauvorhaben auf Kleingartenflächen im Nahbereich um die Sonnenallee bemühte sich der Vorstand der Kleingartenanlage um eine verbindliche planungsrechtliche Sicherung als Dauerkleingartenanlagen mittels eines Bebauungsplanes. Dabei spielt die Kategorisierung des aktuellen Kleingartenentwicklungsplanes des Landes Berlin nur eine untergeordnete Rolle.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 8-17 wird insbesondere das Ziel verfolgt, eine langfristige und geordnete Standortsicherung der Dauerkleingartenanlagen zu erreichen.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Das ca. 2,80 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neukölln in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Kölnische Heide. Es wird im Nordwesten durch den Dammweg, im Nordosten durch den Heidekampgraben und im Süden durch die Trasse des S-Bahnringes bzw. die zur S-Bahn gehörenden Flächen begrenzt. Im Westen wird es durch die Gartenanlagen der Wohnbebauung entlang der Widderstraße eingegrenzt.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen der Kleingartenanlage "Stolz von Rixdorf" inklusive der Stellplatzanlagen am Dammweg sowie der Stellplätze im Bereich Krebsgang, jedoch nicht diejenigen Flächenanteile im Süden, die sich auf planfestgestellten Gelände der S-Bahn befinden. Diese Flächen (Teile von 4 Parzellen der Kolonie) gehören zwar zur Kolonie „Stolz von Rixdorf“, liegen aber auf Eigentumsflächen der Bahn und sind planungsrechtlich als Eisenbahnfläche festgelegt. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher nicht möglich.

2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der denkmalgeschützten Wohnbebauung der gartenstädtischen Siedlungsanlage an der Einhorn-, Steinbock- und Widderstraße mit den nördlich gelegenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur entlang des

Dammweges und den großflächigen Kleingartenanlagen westlich und östlich des Heidekampgrabens (Bezirksgrenze).

Die Kleingartenanlagen wurde in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet. Lagepläne mit historischen Straßenfluchtlinien von 1915 lassen erkennen, dass es sich bei dem gewählten Standort der Kolonie um eine geplante Erweiterungsfläche der westlich angrenzenden Wohnbebauung handelte. Im Jahr 1964 erfolgte - im Zusammenhang mit der Festlegung als Dauerkolonie für zunächst 25 Jahre - die Anpassung der Parzellierungs- und Baustruktur an die noch heute gültigen Kriterien einer Kleingartenkolonie. Der Charakter der Kleingartenkolonie entspricht seitdem weitestgehend den Nutzungs- und Gestaltungskriterien des Bundeskleingartengesetzes und nachgeordneter Verwaltungsvorschriften. Die Parzellengrößen liegen in der Regel bei ca. 250 - 300 qm. Die Laubengröße entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen.

Insgesamt gehören 72 Parzellen zur Kolonie "Stolz von Rixdorf". Die Parzelle Nr. 62 und die ehemals gewerblich genutzte Teilfläche am Dammweg werden mittlerweile zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Norden genutzt.

Teilflächen der Parzellen Nr. 69 - 72 befinden sich auf planfestgestellten Flächen im Bahntrassenbereich. Einer Veräußerung dieser Flächen würde durch ein Entwidmungsverfahren eine Verlängerung des Bebauungsplanverfahrens in die Länge ziehen. Von einem Antrag auf Entwidmung wird zunächst abgesehen. Mit dem Kolonievorstand wird geklärt, ob später ein Antrag auf Entwidmung gestellt wird.

2.3 Grün- und Freiflächen

Die Kolonie "Stolz von Rixdorf" weist eine intakte und vorbildliche Kleingartenstruktur auf. Trotz der "gefangenen" Grundstückssituation zwischen Bahndamm, Wohnsiedlung und Dammweg, besitzt die Kolonie aufgrund des räumlichen Zusammenhangs mit den östlich angrenzenden Grünräumen eine besondere Funktion für das Stadtklima sowie den Biotop- und Artenschutz. Dabei stellt die unmittelbare Randlage zum umgestalteten Heidekampgraben, der auch den historischen Verlauf der Berliner Mauer markiert, eine zusätzliche naturräumliche Qualität dar.

Die Kleingartenflächen sind überwiegend durch Nutzgärten mit Obstbaumbeständen mit ihrer Bedeutung als Lebensraum für Vögel und Insekten geprägt. Bereiche mit Altbaumbeständen befinden sich am Dammweg (Baumallee) sowie entlang der Bahnböschung, hier jedoch weitgehend außerhalb des Geltungsbereiches.

Grünbereiche mit Versorgungsfunktion und Wegeverbindungen mit öffentlichen Charakter sind nicht vorhanden.

Gemäß §§ 2 Abs.4 und 2a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, dargestellt.

2.4 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das Straßennetz erfolgt über den nördlich angrenzenden Dammweg, der eine wichtige Verknüpfungsfunktion zwischen zwei Radialen zur Innenstadt besitzt: der Sonnenallee im Westen und der Köpenicker Landstraße (B 96a) im Osten. Die Verkehrsmengenangabe lt. Umweltatlas stellt eine Belastung mit ca. 15.000 - bis 20.000 Kfz/Tag dar.

Am Dammweg befinden sich neben den Parktaschen entlang der Straßenfahrbahn auch zwei Stellplatzanlagen für ca. 28 Pkw der Kleingartenkolonie.

Parallel zur Bahntrasse erfolgt über den Krebsgang eine zusätzliche Erschließung des südlichen Teilbereiches. Der Bereich des "verlängerten Krebsgangs" ist aufgrund einer Schranke nur für die Pächter der Kolonie zu erschließen. Hier befinden sich im Bereich der Bahntrasse ca. 18 Stellplätze.

Die Kolonie wird durch zwei, ca. 5 m breite Hauptwege zwischen dem Dammweg und dem Krebsgang erschlossen. Im Bereich des Vereinshauses führen die Wege auf einem Vorplatz bzw. Festplatz zusammen.

An seiner südlichen Geltungsbereichsgrenze wird das Plangebiet von der S-Bahn-Verbindungsstrecke zwischen dem Innenstadtring und der Trasse der Deutschen Bahn tangiert. Eine direkte Anbindung des Geltungsbereiches an das Schnellbahnnetz erfolgt über den S-Bahnhof Köllnische Heide. Auf dem Dammweg verläuft die Buslinie 177.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Dammweg 211, das den überwiegenden Bestandteil des Plangebietes bildet, befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Die südöstliche Teilfläche der Kolonie im Bereich des Bahndammes befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn (außerhalb des Geltungsbereiches). Der Dammweg und der Krebsgang befinden sich ebenfalls im Eigentum des Land Berlins.

3. Planerische Ausgangsposition

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)¹ stellt den gesamten Planbereich als Grünfläche Kleingärten dar. Östlich der Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang des Heidekampgrabens die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes Zone III B (Wasserwerk Johannisthal).

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung Grünfläche - private Dauerkleingärten - befindet sich in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP.

3.2 Landesentwicklungsplanung

Im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV)² ist das Plangebiet als Freiraum mit besonderem Schutzanspruch dargestellt.

3.3 Landschaftsprogramm

Dem Landschaftsprogramm für Berlin vom 29.07.1994 lassen sich bezüglich des Plangebietes, das als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen klassifiziert ist und im Vorranggebiet Luftreinhaltung sowie Klimaschutz liegt, folgende Forderungen entnehmen:

- Erhalt markanter Landschafts- und Grünstrukturen, Erhalt besonderer Siedlungsgrünstrukturen (Kleingärten)
- Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente (Heidekampgraben)
- Erhaltung klimatisch wirksamer Freiräume (Kaltluftentstehung), Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung
- Vorranggebiet Grundwasserschutz mit Vermeidung von Bodenversiegelung, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebotes zur Folge haben
- Entwicklung öffentlich nutzbarer durchgängiger Kleingartenanlagen; Einbindung in Freiflächen und Stadtstruktur
- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (Obstbäume in Kleingärten)
- Entwicklung der Verbindungsbiotope entlang der Bahn; Pflege und Entwicklung des Naturschutzgebietes am Krebsgang.

¹ in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S.1595)

² Mit der Ratifizierung des LEP eV im März 1998 gelten dessen Ziele als Rahmensetzung auch für Berlin.

3.4 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan vom 26.12.1960³ weist für den südwestlichen Teil des Plangebietes zwischen Dammweg und Bahntrasse - sozusagen als Arrondierungstreifen für den westlich gelegenen Wohnungsbau - allgemeines Wohngebiet, Baustufe III/3 (GRZ 0,3; GFZ 0,9) und für den nordöstlichen Bereich einen Grünstreifen parallel zum Heidekampgraben als Nichtbaugelände aus.

3.5 Kleingartenentwicklungsplan des Landes Berlin

In der Kategorisierung des am 6. April 2004 vom Senat beschlossenen Kleingartenentwicklungsplanes des Landes Berlin besitzt die Kolonie "Stolz von Rixdorf" die Schutzkategorie "dauerhaft gesicherte Kleingärten", Stufe V b. Da die Kolonie "Stolz von Rixdorf" bereits vor dem Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes - (BKleingG) - vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. S. 2376), auf landeseigenem Grundstück existierte, sind die Dauerkleingärten aufgrund der Überleitungsvorschriften bereits als Dauerkleingärten zu betrachten, obwohl sie bisher nicht über einen Bebauungsplan festgesetzt sind. Diese sog. fiktiven Dauerkleingärten sind durch die Darstellung im FNP zusätzlich dauerhaft gesichert.

3.6 Weitere Planungen

Die Bereichsentwicklungsplanung Neukölln BEP 1 (Stand: Arbeitsbericht Fortschreibung 1989) stellt das Plangebiet in ihrem Nutzungskonzept als "Sonstige Grün- und Freiflächen - Kleingärten" dar.

Der Städtebauliche Rahmenplan Sonnenallee/Kieffholzstraße (Bebauungsplan XIV - 245 ba-1) weist die Koloniefäche als Grünfläche - Kleingärten aus (Stand 03/2005).

II Planinhalt

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Nahbereich zum Planungsgebiet südöstlich der Sonnenallee sind innerhalb der letzten Jahrzehnte durch zahlreiche Baumaßnahmen Kleingartenflächen überplant und umstrukturiert worden. Diese Maßnahmen dienten der Umsetzung von sozialen, technischen und verkehrlichen Infrastrukturplanungen. Darüber hinaus wurden verschiedene Standorte für Wohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsentwicklung vorbereitet. Weitere Flächen für geplante Sondernutzungen im Nahbereich befinden sich wiederholt in der Tagespresse. Eine wichtige Grundlage hierfür bildeten zumeist die Ausweisungen des Baunutzungsplanes von 1960, der als planungsrechtliche Grundlage herangezogen wurde.

Der Baunutzungsplan weist ca. 50 % der Koloniefäche der Kleingartenanlage "Stolz von Rixdorf" als allgemeines Wohngebiet aus. Vor dem Hintergrund dieser planungsrechtlichen "Unsicherheit" und einer anhaltenden Diskussion um weitere Neubauvorhaben auf Kleingartenflächen bemühte sich der Vorstand der Kleingartenanlage um eine verbindliche planungsrechtliche Sicherung als Dauerkleingartenanlagen mittels eines Bebauungsplanes. Nach Prüfung durch das Bezirksamt und dem Abschluss einer vertraglichen Regelung zur Kostenübernahme wurde im November 2004 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durch das Bezirksamt beschlossen.

5. Intention des Planes / wesentliche Planinhalte

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlagen zur Sicherung der bisherigen sowie der künftigen Nutzung im Plangebiet. Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz, d.h. der Bebauungsplan wird im Wesentlichen dann wirksam werden, wenn neue Vorhaben umgesetzt werden.

³

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1961, S. 742

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 8-17 wird insbesondere das Ziel verfolgt, eine langfristige und geordnete Standortsicherung der Dauerkleingartenanlage zu erreichen. Zur Sicherung dieser Zielsetzung ist vorgesehen, innerhalb des Geltungsbereiches die bestehende Kleingartenkolonie "Stolz von Rixdorf" als Grünfläche - private Dauerkleingärten - festzusetzen. Hiermit werden die Regelungen nach dem Bundeskleingartengesetz - eingeschossige Lauben usw. - impliziert. Weiterhin sollen geregelt werden:

- Zulässigkeit von baulichen Vorhaben
Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen (Lauben, 24 qm) sowie räumliche Zuordnung und Begrenzung des Umfangs des Vereinshauses (TF Nr. 3 und Nr. 4)
- Zulässigkeit von Stellplätzen
Räumliche Zuordnung am Dammweg und am verlängerten Krebsgang (TF Nr. 5)
- Öffentliche Verkehrsfläche
Festsetzung des Abschnittes Dammweg und Krebsgang als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Abgrenzung durch Straßenbegrenzungslinien
- Gehrecht für die Allgemeinheit
Sicherung der bestehenden öffentlichen Durchwegung durch die Kleingartenanlage auf dem 5 m breiten westlichen Hauptweg zwischen Dammweg und Krebsgang (TF Nr. 2)
- Bodenversiegelung
Festsetzung von versickerungsfähigen Materialien für Wege, Stellplätze und Zufahrten zur Minimierung von Eingriffen in den Boden- und Grundwasserhaushalt Krebsgang (TF Nr. 5).

6. Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen

6.1 Abwägung der Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan 8-17 soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (z.B. Sicherung vorhandener, langfristig angelegter Flächennutzung, kosten- und ressourcenschonende Nutzung vorhandener Infrastruktur);
- Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z.B. Sicherung eines durchgrünten Siedlungsbereiches);
- Belange von Freizeit und Erholung (z.B. Sicherung von Kleingartenanlagen Fuß- und Radwegeverbindungen)
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (z.B. Einpassung in bestehende Nutzungsstruktur, Erhalt und Entwicklung durchgrünter Siedlungsgebiete);
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z.B. Erhalt, Sicherung und Entwicklung von privaten/öffentlichen Grünflächen, Durchgrünung der Siedlungsbereiche).

6.2 Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP / LAPRO Berlin / Mitteilung der Planungsabsicht

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung Grünfläche - private Dauerkleingärten - befindet sich in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP Berlin. Sie ist gemäß dem Entwicklungsgrundsatz 1 (Regelfall) entwickelbar.

Die im Landschaftsprogramm (LAPRO Berlin) formulierten Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Die Absicht, den Bebauungsplan 8-17 aufzustellen, wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) sowie

der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) gemäß Art. 13 Abs. 2 LPV mit dem Schreiben vom 5. Juli 2004 mitgeteilt.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung** teilte im Schreiben vom 2. August 2004 mit, dass auf Grundlage der vorgelegten Bebauungsplanunterlagen gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen. Im Hinblick auf die Sicherung der gesamtstädtischen Planungen wurde angemerkt:

a) vorbereitende Bauleitplanung / Stadtentwicklungsplanung
Die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

b) dringende Gesamtinteressen Berlins i.S. v. § 7 Abs.1 AGBauGB

Aus verkehrlicher Sicht berührt der Bebauungsplan dringendes Gesamtinteresse Berlins i.S. von Abs.1 AGBauGB, da Teile des Dammweges (weitere Straßenverbindung besonderer Bedeutung) im Geltungsbereich liegen und Bahnanlagen unmittelbar angrenzen.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung -GL8-** teilte im Schreiben vom 3. August 2004 mit, dass der Entwurf des Bebauungsplanes den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Das Plangebiet befindet sich im Freiraum mit besonderem Schutzanspruch des LEP eV. Der Entwurf des Bebauungsplanes steht im Einklang mit dem Ziel 2.2.1 LEP eV und §31 Abs.1 LEPro.

6.3 Begründung der einzelnen Festsetzungen

VERKEHRSFLÄCHEN / INTERNE GLIEDERUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
(TF Nr. 1 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sichern den Bestand der zur Erschließung des Plangebietes notwendigen Straßen. Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplanentwurf geht von dem bestehenden Straßennetz aus. Dabei werden die vorhandenen Straßen - Dammweg und Teilfläche Krebsgang - als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Da die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist (s.o.), werden im Rahmen der Begründung auch keine Ausführungen zu einer Gestaltung der Wege-, Stellplatz- und Fahrbahnbereiche getroffen. Ausbaumaßnahmen sind innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen nicht notwendig und nicht vorgesehen.

Teilflächen des Dammweges befinden sich als Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Sie bleiben in ihrem Bestand erhalten. Südlich angrenzende Bahnflächen sind durch die Planung nicht betroffen. Sie liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

Die Fläche V ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(TF Nr. 2 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

Die Begehbarkeit der Kleingartenanlagen im Plangebiet ist Bestandteil des Planungszieles zur Sicherung einer Wegeverbindung zwischen Dammweg und Krebsgang. Aus diesem Grund wird zur Sicherung der öffentlichen Durchwegung der Kleingartenanlagen ein ca. 5 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der gekennzeichneten Fläche V (westlicher Weg) festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines Gehrechtes erfolgt eine dauerhafte Integration der Kleingartenanlage in das System der örtlichen Grün- und Wegeverbindungen im Nahbereich.

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Innerhalb der Grünfläche - PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN - dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 qm nicht überschreiten.

(TF Nr. 3 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Grünfläche - PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN - ist auf der Fläche NOPQN ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, zulässig. Die Grundfläche des Vereinshauses darf 150 qm und die Firsthöhe 4,0 m nicht überschreiten

(TF Nr. 4 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zur Umsetzung des mit dem Bebauungsplanverfahren angestrebten Planungsziels der langfristigen Sicherung der Kleingartenkolonie werden die Kolonief Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN - planungsrechtlich festgesetzt. Lediglich die planfestgestellten Teilflächen im Bereich der Bahnböschung werden hiervon nicht erfasst.

Die Festsetzung von privaten Dauerkleingärten impliziert die Regelungen nach dem Bundeskleingartengesetz. Anpassungsmaßnahmen an dessen Kriterien sind aufgrund des heutigen Zustandes der Kolonie nicht zu erwarten.

Die Zulässigkeit eines Vereinshauses als Bestandteil der kleingärtnerischen Nutzung wird in Orientierung an der bestehenden baulichen Anlage am Standort (Buchstabenfläche NOPQN) gesichert. Mit den Beschränkungen auf eine bestandsorientierte, maximale Grundfläche von 150 qm und eine maximale Firsthöhe von 4,0 m soll eine gebietsverträgliche Einpassung erfolgen.

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

Innerhalb der Grünfläche - PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN - sind auf den Flächen ABCDEFGHA, JKLMJ und STURS Stellplätze zulässig.

(TF Nr. 5 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zur Unterbringung des Stellplatzbedarfes der Nutzer und Besucher der Kleingartenkolonie werden drei Flächen innerhalb der Kolonie gesichert. Die Flächen am Dammweg (ABCDEFGHA, JKLMJ) und am Krebsgang (STURS) entsprechen in ihrer Lage und ihrer Dimensionierung bereits den bestehenden Stellplatzanlagen mit einer Kapazität von ca. 46 Stellplätzen.

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

In der Grünfläche - PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN - ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen, und Betonierungen sind unzulässig.

(TF Nr. 6 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung zur Befestigung von Wegen dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Verwendung von wassergebundener Wegedecke, großflüchtigem Pflaster und Platten oder ähnlichen Materialien kann die Lebensraum- und Fil

terfunktion des Bodens (Grundwasseranreicherung) zumindest teilweise erhalten werden. Aus diesen Befestigungsarten entsteht keine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Wegeflächen.

6.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange

Die Unterrichtung und Erörterung der Planung für die Öffentlichkeit erfolgte im Fachbereich Stadtplanung anhand von Plänen, schriftlichen Unterlagen und mündlichen Erläuterungen in der Zeit vom 6. Dezember 2004 bis einschließlich 17. Dezember 2004. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erschienen insgesamt 22 Besucher. Es wurden keine schriftlichen Stellungnahmen abgegeben. Der Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte am 22. Februar 2005 unter der Beschlussnummer 29/05.

Insgesamt wurden 13 TöB, 10 Senatsverwaltungen sowie 13 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln mit dem Schreiben Stapl b4-6144/8-17/I-04 vom 07. Dezember 2004 und mit dem Versenden der Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme, insbesondere zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Belange des Umweltschutzes) aufgefordert. Die Frist für die Äußerung wurde auf den 23. Dezember 2004 festgesetzt. Alle verspäteten Rückäußerungen wurden bis zum 27. Januar 2005 berücksichtigt.

Stellungnahmen mit Hinweisen und/oder Anregungen gaben folgende Behörden bzw. sonstigen TöB ab:

BA Neukölln, Abt. Gesundheit und Umwelt -Umweltamt- (Um c2) vom 25.01.2005

Hinweis aus dem Bereich „Boden- und Grundwasserschutz :

Bezüglich Altlasten lägen keine Erkenntnisse vor. Bohraufschlüsse bzw. Boden- oder Grundwasseruntersuchungen lägen nicht vor.

Hinweis aus dem Bereich „anlagenbezogener Umweltschutz :

Zum erforderlichen Umfang und zum erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werde für den Bebauungsplan folgender Hinweis gegeben:

1. Laut der Anlage zum § 2 Abs. 4 BauGB (Nr.2) erfordere der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen, mit Angaben der
 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.
 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Nichtdurchführung der Planung
 - geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Einwirkungen und in Betracht kommenden alternativen Planungsmöglichkeiten, wobei Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Umwelteinwirkungen beschrieben nach § 6 Abs. 4 Nr. 2 UVPG die Art und den Umfang der zu erwartenden Emissionen, der Abfälle, des Anfalls von Abwasser, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft. Des weiteren definiere der § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) schädliche Umwelteinwirkungen als Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder Nachbarschaft herbeizuführen. Immissionen bzw. Emissionen seien einwirkende bzw. ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen.

2. Die Kleingartenanlage „Stolz von Rixdorf“ bestehe schon seit längerem und der geplante Bebauungsplan diene lediglich der planungsrechtlichen Sicherheit, da sich bisher 50 % der Kolonie innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes befänden.

3. Der Umfang und Detaillierungsgrad ergäbe sich aus der in Punkt 1.) zitierten Anlage zum § 2 Abs. 4 des BauGB und dem unter Punkt 2.) dargelegten Umstand, dass es sich um eine

bestehende Anlage handelt und mit der Umwidmung der Gebietsausweisung keine Veränderungen der Umwelteinwirkungen zu erwarten seien.

Die Umweltauswirkungen, wie die Emissionen / Immissionen beschränkten sich nicht nur auf den Punkt „Verkehr“, wie im Bericht, sondern seien umfassender, wie unter Punkt 1 dargelegt. Daher werde bei der Bestandsaufnahme des Ist-Zustandes - aus der Sicht und Zuständigkeit des Umweltamtes - die Darstellung der Umwelteinwirkungen, die von der Laubenkolonie auf die Nachbarschaft (z.B. die benachbarte Wohnbebauung) ausgehen vermisst. Laubenkolonien pflegten etwas lauter zu sein, mehr Luftemissionen zu verursachen (Gerüche, Rauch von Heizanlagen etc.) und heller beleuchtet zu sein als eine normale Wohnbebauung, weil es sich hier z.B. um eine aktive Freizeitgestaltung handele.

Stapl:

zum Bereich „Boden- und Grundwasserschutz“:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zum Bereich „anlagenbezogener Umweltschutz“:

Im Laufe des weiteren Verfahrens wird der Umweltbericht dem jeweiligen Planungsstand entsprechend fortgeschrieben. Aussagen und Inhalte (wie beispielsweise zur Lufthygiene) werden detailliert bzw. ergänzt. Dabei wird auch der Aspekt von der Kolonie ausgehender und auf die Nachbarschaft wirkender Umwelteinwirkungen stärker berücksichtigt werden. Es ist jedoch bereits abzusehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen in Zusammenhang mit der Planung hervorgerufen werden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -VII B- vom 04.12.2004

Gegen den Umweltbericht bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Unklar sei jedoch die in Punkt 8.1 unter dem Stichwort „Verkehr“ aufgeführte Belastung des Plangebietes mit 1.000 bis 1.500 Kfz pro Tag. Hier könne es sich nur um den vom Plangebiet selbst induzierten Quell- und Zielverkehr handeln. Inwieweit die vom Umweltatlas übernommene Größenordnung zutreffend ist könne nicht beurteilt werden.

Da eine Erweiterung der KGA Stolz von Rixdorf nicht beabsichtigt ist, dürften sich die vom Plangebiet ausgehenden Verkehrsbelastungen und damit auch die verkehrlich bedingten Umweltauswirkungen auch künftig nicht entscheidend verändern.

Stapl:

Der Hinweis wird aufgegriffen. Die tatsächliche Verkehrsstärke (DTV) für den an das Plangebiet grenzenden Abschnitt des Dammweges wird im Umweltatlas mit 15.000 - 20.000 Kfz beziffert. Die Daten werden im Rahmen einer redaktionellen Überarbeitung angepasst bzw. korrigiert. Die beabsichtigte Planung wird keine entscheidende Veränderung der vom Plangebiet ausgehenden Verkehrsbelastungen sowie der verkehrlich bedingten Umweltauswirkungen hervorrufen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung –VIII D 25- vom 04.12.2004

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 (1) Satz 1 BauGB seien für das Schutzgut Wasser die folgenden Punkte zu bearbeiten:

Größe des Untersuchungsgebietes

Für das Schutzgut Wasser sollte das Plangebiet selbst und der angrenzende Abschnitt des Heidekampgrabens (Wasserschutzgebiet) Bestandteil des Untersuchungsgebietes werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Erfolgen Einleitungen oder sonstige Beeinträchtigungen des Gewässers Heidekampgraben, seiner Ufer und Wasserqualität aus dem Plangebiet?

Wie erfolgt die Abwasserentsorgung im Plangebiet und erfüllt sie die umweltrechtlichen Standards?

Wie erfolgt die Niederschlagsentwässerung der Stellplätze und ist dadurch eine Verunreinigung von Boden und Grundwasser zu besorgen?

Stapl:

zur Größe des Untersuchungsgebietes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Umwelteinwirkungen auf den Heidekampgraben wird im „Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ näher eingegangen. Die Kolonie ist durch den vorhandenen großen Zaun vom Graben und den angrenzenden Uferbereichen räumlich abgegrenzt bzw. getrennt. Es gehen keinerlei Umwelteinwirkungen von der Kolonie auf den Heidekampgraben aus.

zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Es gehen keine Umwelteinwirkungen von der Kolonie auf den Heidekampgraben aus (s.o.). Die angrenzenden Flächen auf Seiten des Bezirks Treptow werden als Ausgleichsfläche für den Bau der BAB A113 verwendet. Diese Flächen werden als extensive und intensive Parkanlage angelegt. Die Baumaßnahmen sollen im Frühjahr 2006 fertiggestellt sein.

Die Abwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt über abflussfreie Gruben. Die in die Gruben eingeleiteten Abwässer werden ca. 2 mal jährlich umweltgerecht durch eine Fachfirma entsorgt. Eine Veränderung des Status quo ist nicht vorgesehen. Aussagen über die Art der Abwasserentsorgung werden in die Begründung des Bebauungsplans sowie den Umweltbericht aufgenommen.

Das auf den Parzellen anfallende Niederschlagswasser versickert vor Ort auf den Gartenflächen.

Die Niederschlagsentwässerung der Stellplätze am Dammweg erfolgt über Versickerung auf den mit Rasengittersteinen befestigten Stellplätzen selbst. Die Stellplätze sowie die Verkehrsfläche am Krebsgang sind mit Verbundsteinpflaster angelegt. Das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser wird über das bestehende Gefälle in die südlich angrenzende Grünfläche geleitet und dort zur Versickerung gebracht.

Berliner Feuerwehr Direktion Süd vom 04.01.2005

Es ergäben sich folgende brandschutztechnische Hinweise:

Keine weiteren Forderungen von Seiten des vorbeugenden Brandschutzes, sofern gewährleistet ist, das für die Löschwasserversorgung Hydranten in einem Deckungsrahmen von 100 m für jedes Gebäude für den Löscheinsatz der Feuerwehr zur Verfügung stehen und Zufahrten und Flächen für die Dauerkleingartenkolonie Stolz von Rixdorf im Endzustand als Feuerwehrezufahrt gemäß der Ausführungsvorschriften über Flächen für die Feuerwehr - AV Feuerwehrlflächen - angelegt sind.

Stapl:

Die vorgebrachten Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant.

Fazit:

Die Abwägung, der von den gemäß § 4 (1) BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Hinweise, führte zu keinen Veränderungen des Bebauungsplanentwurfs.

6.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurden 14 TöB, 10 Senatsverwaltungen, 13 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln sowie ein Nachbarbezirk (BA Treptow-Köpenick) mit Schreiben Stapl b4-6144/8-17/I-05 vom 18.05.2005 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes aufgefordert.

Die Frist wurde auf den 18.06.2005 festgesetzt. Alle verspäteten Rückäußerungen wurden bis zum 24.06.2005 berücksichtigt.

17 der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben, 15 stimmten dem Bebauungsplan ohne weitere Anregungen oder Hinweise zu.

Stellungnahmen mit Hinweisen und/oder Anregungen gaben folgende Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange ab:

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg -GL8- vom 20.06.2005

Die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung für Berlin-Brandenburg GL 8 macht deutlich, dass dem B-Plan-Entwurf keine Ziele der Raumplanung entgegen stehen. Außerdem stellt sie fest, dass mit der Sicherung einer öffentlichen Dauerkleingartenanlage der B-Plan-Entwurf nach § 31 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogramms der Tatsache Rechnung trägt, den zunehmenden Bedürfnissen nach Erholung, Freizeit, und Sport durch Gestaltung der siedlungsbezogenen Freiräume und der vorhandenen Erholungsgebiete zu entsprechen.

Stapl:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Finanzen I D 15 vom 17.06.2004

Bezüglich dinglicher Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) werden von der Senatsverwaltung für Finanzen keine Bedenken geäußert, jedoch gibt sie Hinweise bezüglich hauswirtschaftlicher Aspekte (vgl. Nr. 5 Abs. 2 ZustKat).

Es wird darauf hingewiesen, dass der B-Plan-Entwurf keine konkreten Aussagen über die haushaltsrechtlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen treffe. Die Senatsverwaltung hält es vor der weiteren Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen für zwingend erforderlich, die vom Land Berlin zu tragenden Kosten ggf. zu erfassen, um die Finanzierung sicherstellen zu können. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Handlungsspielräume für Investoren immer enger werden und dass neu zu beginnende Maßnahmen künftig nur in äußerst begrenztem Umfang aufgenommen werden können.

Stapl:

Nach Auswertung der Stellungnahmen der einzelnen Dienststellen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB lässt sich feststellen, dass sich aus der Planung keine Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung ergeben. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -VII B- vom 14.06.2005

Grundsätzliche Bedenken in verkehrsplanerischer Hinsicht bestehen von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -VII B- nicht, sofern der nördlich gelegene Dammweg, welcher Bestandteil des Straßenhauptnetzes sei (weitere Straße besonderer Bedeutung) im Bestand erhalten bleibe und die südlich angrenzenden Bahnflächen nicht beeinträchtigt werden.

Stapl:

Teilflächen des Dammweges befinden sich als Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Sie bleiben in ihrem Bestand erhalten. Südlich angrenzende Bahnflächen sind durch die Planung nicht betroffen. Sie liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Berliner Wasserbetriebe, Abt. Netzbau- vom 23.06.2005

Die Berliner Wasserbetriebe machen deutlich, dass sie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung allgemeine Hinweise abgegeben haben, können aber in den vorliegenden Bebauungsplanunterlagen nicht nachvollziehen, inwiefern diese Hinweise nachrichtlich in die Begründung mit eingeflossen sind. Außerdem wird darauf aufmerksam gemacht, dass sie bereits auf vorhandene Kanäle im Bereich des Krebsganges hingewiesen haben. Dies sollte bei der Abwägung Berücksichtigung finden, ebenso wie die Tatsache, dass unabhängig vom Bebauungsplanverfahren ein Gestattungsvertrag für diese Anlagen mit dem Bezirksamt abgeschlossen wird, da der B-Plan eine Dauerkleingartenanlage festsetzt und das Grundstück im Eigentum des Landes verbleibt.

Stapl:

In der Stellungnahme vom 23.12.2004 wird auf die Existenz von Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen im Verlauf des Dammweges und von Kanälen im Verlauf des Krebsganges hingewiesen. Da beide Flächen nicht Gegenstand von Maßnahmen sind, resultierend aus den Planungen, und weiterhin als öffentliche Flächen verbleiben, ist eine Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich. Die Kleingartenkolonie wird sich auch zukünftig im Eigentum des Bezirksamtes befinden. Der Abschluss von Gestattungsverträgen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

GASAG Berliner Gaswerke T-BR-RR vom 16.05.2005

Die Stellungnahme der GASAG macht eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes nicht notwendig. Die GASAG weist jedoch darauf hin, dass in der Straße Krebsgang eine Sackrohrleitung N 200 St liegt, die einer möglichen Gasversorgung der Kleingartenanlage dienen könnte. Sollte diese Straße entwidmet werden, muss dieser Leitungsteil dinglich gesichert werden. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des B-Planes 8-17 bestehen seitens der GASAG zur Zeit keine Planungen.

Stapl:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherung des Leitungsteils auf einer bezirkseigenen Fläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Deutsche Bahn, Services Immobiliengesellschaft mbH vom 20.06.2005

Die Belange der Deutsche Bahn, Services Immobiliengesellschaft seien durch das Bebauungsplanverfahren nicht betroffen, dementsprechend wurde die Aufforderung zur Stellungnahme an die DB Netz AG BN. F-O-L 4 weitergeleitet.

Seitens der DB Netz AG ist im Bereich des Bebauungsplanes kein weiterer Streckenausbau vorgesehen.

Bezüglich des Kaufs von Flächen der Deutschen Bahn AG sind gesonderte Anträge mit Angaben zu den betroffenen Flurstücken an die DB Services Immobiliengesellschaft mbH zu stellen, um unter Beteiligung aller betroffenen Fachbereiche der Deutschen Bahn AG den Verkauf von Bahnflächen zu prüfen. Die Deutsche Bahn, Services Immobiliengesellschaft macht deutlich, dass eine Entlassung der Fläche aus der Planungshoheit der DB AG prinzipiell durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) nach Abschluss der Entbehrlichkeitsprüfung erfolgt, unter der Voraussetzung, dass keine betriebsnotwendigen Flächen und Anlagen betroffen sind.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzordnung) durch die DB AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch die Erschütterung und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.

Für die Be- und Entwässerung seien eigene Anlagen zu errichten. Die DB AG möchte zusätzlich sicherstellen, dass gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der DB AG nicht genutzt werden dürfen oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden dürfen. Die Ableitung von Trauf- und Oberflächenwasser hat grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen.

Die Stellungnahme macht weiterhin deutlich, dass dies nicht als Zustimmung für Baumaßnahmen, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter zu verstehen ist. Für diese Maßnahmen seien im Zuge der Realisierung der Vorhaben prüffähige Ausführungsanlagen mit Angabe der Gemarkung, Flur und Flurstück bei DB Services Immobiliengesellschaft mbH einzureichen, sofern nachbarliche Belange berührt werden.

Schadenersatzansprüche an die DB AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in irgendeiner Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht beansprucht werden. Dies gilt besonders für Immissionen, wie Erschütterungen, Lärmbelästigung, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche. Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissions

schutzgesetz (BimSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Auftragsteller zu verzichten.

Stapl:

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine im Nachgang erfolgte Rücksprache mit der Deutschen Bahn, ob sie die Bahnflächen, auf denen die Parzellen der Kolonie liegen, veräußern würde, ergab, dass zunächst ein Entwicklungsverfahren für das betroffene Bahngelände beantragt werden müsste. Da dieses Verfahren die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens in die Länge ziehen würde, wird von einem entsprechenden Antrag zunächst abgesehen. Mit dem Kolonievorstand wird geklärt, ob später ein Antrag auf Entwidmung gestellt werden kann / soll.

Fazit:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Abteilungen bzw. Ämter des BA Neukölln geäußerten Hinweise führten, über redaktionelle Ergänzungen der Begründung hinaus, zu keinen Veränderungen des Bebauungsplanes.

6.7 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 22.08.2005 bis einschließlich 22.09.2005 wurde im Fachbereich Stadtplanung die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 8-17 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB wurde durch kostenpflichtige Anzeigen in vier Tageszeitungen sowie im Amtsblatt für Berlin auf der Seite 2952 vom 12. August 2005 öffentlich bekannt gemacht. Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplanes 8-17 und die dazugehörige Begründung sowie das aktuelle Grundstücksverzeichnis.

In die im Rahmen der öffentlichen Auslegung informierten sich 2 Bürger über die Planungen. Hinweise und/oder Anregungen wurden nicht vorgebracht. Darüber hinaus wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben Stapl b4-6144/8-17/I-04 vom 10. August 2005 und mit dem Versenden der Unterlagen über die Planungen unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Mit Schreiben vom 15.09.2005 weist die DB Services Immobilien GmbH auf die weiterhin bestehende Gültigkeit ihrer Stellungnahme vom 20.06.2005 hin. Die dort geäußerten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen (siehe Seite 17).

Fazit:

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB hat zu keiner Änderung der Planung geführt.

6.8 Anzeigeverfahren gemäß §6 Abs. 4 AGBauGB

Mit dem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 21.04.2006 wurde dem Bezirksamt das Ergebnis der Rechtskontrolle mitgeteilt.

Beanstandungen:

Wesentliche Punkte des Umweltberichtes sind nicht vollständig abgearbeitet. Die formalrechtlich an ihn gestellten Anforderungen werden nicht erfüllt.

In der Umweltprüfung sollen die sachgerechte Abwägung erforderlichen Umweltdaten ermittelt werden, die auch gleichzeitig die fachliche Grundlage für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie ggf. die Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sind. Das in der Umweltprüfung zu ermittelnde Abwägungsmaterial kann bezogen auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange grundsätzlich dem Katalog des §1 Abs.6 Nr.7 BauGB (Checkliste) entnommen werden. Die Umweltprüfung ist eine Gesamtbetrachtung der Umweltbezüge der Planung. Ausreichende Aussagen zu Wirkungsgefüge (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB) und Wechselwirkungen (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. i) der Belange fehlen im Umweltbericht.

Die geforderten Angaben nach Nr.2 der Anlage, die im Wesentlichen die Grundelemente des planerischen Vorgehens nennen, sind unvollständig.

So fehlt z.B. in der Prognose, dem zentralen Element jeder planerischen Entscheidung, die Aussage zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr.2 Buchst. b Anlage). In Bezug auf die Umweltbelange muss die sog. Null-Variante (Umwelt ohne Planung), geprüft werden. Nr.2 Buchst. c („naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ nach §1a Abs.3 BauGB) und Nr.2 Buchst. d („Alternativenprüfung“) werden nicht ausreichend abgearbeitet.

Zur Nr.3 Buchst. a fehlen die Aussagen. Die Offenlegung der Vorgehensweise sollen es ermöglichen es nachzuvollziehen, dass die Ergebnisse der Umweltprüfung auf solider Informationsgrundlage nach allgemein anerkannten Prüfverfahren erarbeitet worden sind. Eine Beschreibung der Kenntnislücken ist vorzunehmen. Die Angaben zu Nr.3 Buchst. b und c (Kurzdarstellung der in der Umweltprüfung vorgenommenen Prüfungen) sind nicht ausreichend.

Fehlen eines Abschnittes des Umweltberichtes, Fehlen von Angaben zu einem der potentiell relevanten Umweltbelange sind beachtliche Mängel des Planes, die, wenn sie innerhalb der 2-Jahresfrist des §215 Abs.1 S.1 gerügt werden, zur Unwirksamkeit des Planes führen.

Stapl:

Der Umweltbericht wird in den bemängelten Passagen ergänzt.

Hinweise:

1. In der TF.4 auf S.12 Abs.2 und S.28 der Begründung stimmt die bezeichnete Fläche (RSTUR) für das Vereinshaus nicht mit Fläche in der Planzeichnung (NOPQN), der TF.4 auf dem Originalplan und der Begründung S.12 Abs.5 überein.

Stapl:

Die Begründung wird aktualisiert.

2. In der Begründung sind auch die Verfahrensschritte nach der öffentlichen Auslegung bis zum Anzeigeverfahren darzulegen, um das ordnungsgemäße Zustandekommen des Bebauungsplanes 8-17 zu dokumentieren.

Stapl:

Die Begründung wird aktualisiert.

3. In der Begründung und in der Rechtsverordnung ist für das AGBauGB die aktuelle Fassung zu zitieren.

Stapl:

Die Begründung und die Rechtsverordnung werden aktualisiert.

4. In der Rechtsverordnung ist §4 Abs.1 entsprechend der durch das AGBauGB geänderten Rechtsverordnung zu überarbeiten (einheitlich Zwei-Jahresfrist).

Stapl:

Die Rechtsverordnung wird aktualisiert.

5. Im Originalplan sind im Aufstellungsvermerk das Beschlussdatum der BVV und die dazugehörige Unterschrift des Leiters des Fachbereiches Stadtplanung nachzutragen.

Der an den Bebauungsplan 8-17 angrenzende Bebauungsplan XIV-48 ist in die Planunterlage aufzunehmen.

Stapl:

Im Bebauungsplan wird der angrenzende Bebauungsplan XIV-48 eingetragen.

6. In der Planzeichnung sind die Flächen von Stellplätzen mit „St“ zu kennzeichnen. An der Innenseite ist das gerissene rote Farbroband zu führen.

Stapl:

Siehe Vermerk Stapl b4 vom 27.04.2006

7. Mit dem Anzeigeverfahren ist die Stellungnahme gemäß AV Anzeigeverfahren II Nr.4 beizulegen, aus der hervorgeht, inwieweit das dringende Gesamtinteresse Berlins an Bebauungsplänen berücksichtigt wurde oder nicht.

Stapl:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte im Schreiben I B 12 vom 23. September 2004 mit, dass auf Grundlage der vorgelegten Bebauungsplanunterlagen gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen. Im Hinblick auf die Sicherung der gesamtstädtischen Planungen wurde angemerkt:

a) vorbereitende Bauleitplanung / Stadtentwicklungsplanung

Die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

b) dringende Gesamtinteressen Berlins i.S. v. § 7 Abs.1 AGBauGB

Aus verkehrlicher Sicht berührt der Bebauungsplan dringendes Gesamtinteresse Berlins i.S. von Abs.1 AGBauGB, da Teile des Dammweges (weitere Straßenverbindung besonderer Bedeutung) im Geltungsbereich liegen und Bahnanlagen unmittelbar angrenzen.

Stellungnahme zur Berücksichtigung der dringenden Gesamtinteressen:

Teilflächen des Dammweges befinden sich als Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches. Sie bleiben in ihrem Bestand erhalten. Südlich angrenzende Bahnflächen sind durch die Planung nicht betroffen. Sie liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Fazit:

Durch das Ergebnis der Rechtskontrolle ergaben sich für den Bebauungsplan redaktionelle Änderungen. Die Begründung wurde in den bemängelten Passagen überarbeitet. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine Beschlussfassung durch die BVV ist aufgrund der redaktionellen Änderungen nicht erforderlich.

6.9 Umwelt- und Naturschutzbelange / Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20. Juli 2004 ist es zu erheblichen Änderungen des Baurechtes gekommen. Anlass für die Novellierung des Baugesetzbuches war die Verpflichtung des Bundes, die Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umzusetzen. Die Umweltprüfung ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert worden. Sie ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne mit Umweltauswirkungen vorgeschrieben.

Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht. Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs besteht durch den Baunutzungsplan Baurecht. Er weist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 aus. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 8-17 als Grünfläche wird die gemäß Baunutzungsplan zulässige überbaubare Fläche und auch der Versiegelungsgrad für diesen Teil nicht überschritten. Darüber hinaus ist festzustellen, dass alle bestehenden Parzellen der Kleingartenkolonie bereits auf der Grundlage der Vorschriften des BKleingG bebaut sind. Die Anlage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind ebenfalls bereits vorhanden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden demzufolge keine erstmaligen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Da der Bebauungsplan ausschließlich eine Sicherung des vorhandenen Bestandes zum Ziel hat, entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

III UMWELTBERICHT

7. Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans 8-17

7.1. Intention des Planes

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung der bisherigen sowie der künftigen Nutzung im Plangebiet.

7.2. Standort

Das ca. 2,8ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neukölln in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Kölnische Heide. Er wird im Nordwesten durch den Dammweg, im Nordosten durch den Heidekampgraben und im Süden durch die Trasse des S-Bahnringes bzw. die zur S-Bahn gehörenden Flächen begrenzt. Im Westen wird es durch die Gartenanlage der Wohnbebauung entlang der Widderstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen der Kleingartenanlage „Stolz von Rixdorf“ inklusive der Stellplatzanlage am Dammweg sowie der Stellplätze im Bereich Krebsgang, jedoch nicht diejenigen Flächenanteile im Süden, die sich auf planfestgestelltem Gelände der S-Bahn befinden. Diese Flächen (ca. 4 Parzellen) gehören zwar zur Kolonie „Stolz von Rixdorf“, liegen aber auf Eigentumsflächen der Bahn und sind planungsrechtlich als Eisenbahnflächen festgelegt. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher nicht möglich.

7.3. Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,8 ha. Der Bedarf an Grund und Boden durch Bebauung beträgt ca. 7%. Eine darüber hinausgehende Versiegelung kann nicht erfolgen, da laut Bundeskleingartengesetz der Wert für die Bebauung mit einer Laube auf 24m² pro Parzelle begrenzt ist.

7.4. Darstellung der Festsetzungen

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bebauungsplan

- Art der Nutzung: Grünfläche mit der Zweckbestimmung DAUERKLEINGÄRTEN
- Maß der baulichen Nutzung: Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen (Lauben 24 m²) sowie räumliche Zuordnung und Begrenzung des Umfangs des Vereinshauses
- Stellplätze: räumliche Zuordnung am Dammweg und am verlängerten Krebsgang
- Bodenversiegelung: Festsetzung von versickerungsfähigem Material für Wege, Stellplätze und Zufahrten zur Minimierung von Eingriffen in den Boden- und Grundwasserhaushalt

7.5. In Fachgesetzen und –plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

- **Flächennutzungsplan Berlin**, Neubekanntmachung vom 8.01.2004, zuletzt geändert am 14.03.2006:
 - Grünfläche Kleingärten für das gesamte Plangebiet; östlich der Geltungsbereichsgrenze verläuft der Heidekampgraben mit der Abgrenzung des Wasserschutzgebietes Zone IIB (Wasserwerk Johannistal)

- **Landschaftsplan für Berlin** vom 29.07.1994; Ergänzung zum Landschaftsprogramm vom 19.04.2004

Bezüglich des Plangebietes, das als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen klassifiziert ist und im Vorranggebiet Luftreinhaltung sowie Klimaschutz liegt, lassen sich folgende Forderungen entnehmen:

- Erhaltung markanter Landschafts- und Grünstrukturen, Erhalt besonderer Siedlungsstrukturen (Kleingärten)
- Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente (Heidekampgraben)
- Erhaltung klimatisch wirksamer Freiräume (Kaltluftentstehung), Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung bzw. Ausgleich von Boden Versiegelung
- Vorranggebiet Grundwasserschutz mit Vermeidung von Bodenversiegelung, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebotes zur Folge haben

- Entwicklung öffentlich nutzbarer durchgängiger Kleingartenanlage; Einbindung in Freiflächen und Stadtstruktur
- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (Obstbäume in Kleingärten)
- Entwicklung der Verbindungsbiotope entlang der Bahn, Pflege und Entwicklung des Naturschutzgebietes am Krebsgang
- **Kleingartenentwicklungsplan**
 - Schutzkategorie: dauerhaft gesicherte Kleingärten, Stufe Vb
- **Umweltatlas**
 - Flurabstand des Grundwassers: 2-4 m unter der Geländeoberkante
 - Planungshinweis für das stadtklimatisch als Belastungsbereich eingestufte Plangebiet: höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung; Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen; Emissionen reduzieren, mit benachbarten Freiflächen vernetzen
 - Straßenverkehrslärm: Mittelungspegel am Dammweg: 65-70 dB(A) tags und 60-65 dB(A) nachts. Schienenverkehrslärm der S-Bahn: 60-65 dB(A) tags und 55-60 dB(A) nachts.
- **Lage in Schutzgebieten:**

Das Plangebiet befindet sich in keinem der folgenden Schutzgebiete:

 - im Bundesanzeiger gem. §10 Abs.1 Nr.5 und Nr.6 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,
 - Naturschutzgebiet gem. Abs.23 BNatSchG
 - Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§25 und 26 BNatSchG
 - Gesetzlich geschützte Biotope gem. §30 BNatSchG
 - Wasserschutzgebiete gem. §19 Wasserhaushaltsgesetz oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. §31b Wasserhaushaltsgesetz
 - Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
 - In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörden als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. An den Geltungsbereich grenzt die denkmalgeschützte Wohnbebauung an der Widderstraße an.

8. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.1. Derzeitiger Umweltzustand

- **Menschen**
 - Die Parzellen innerhalb des Plangebietes sind mit Lauben mit einer durchschnittlichen Größe von 27m² bebaut. An den Geltungsbereich grenzt die denkmalgeschützte Wohnbebauung an der Widderstraße an.
 - Lärm: Es besteht eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm, insbesondere vom Dammweg sowie der S-Bahn.
 - Vom Plangebiet selbst gehen kaum Lärmemissionen aus.
 - Erholungsfunktion: Die Erholungsfunktion innerhalb des Plangebietes ist zzt. sehr hoch, da die vorhandenen Dauerkleingärten auf Grund ihrer Funktion und Ausgestaltung eine hohe Eignung hierfür aufweisen und von vielen Menschen genutzt werden.
- **Tiere und Pflanzen**
 - Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen weist innerhalb des Plangebietes durch die geringe Versiegelung sowie für Kleingartenanlagen typische Bäume (Obstbäume, vereinzelt Nadelbäume) und vereinzelte Teiche hohe Qualität auf.
 - Am Ufer des Heidekampgrabens befinden sich Flächen mit Ruderalvegetation sowie vereinzelt Laubbäume.
 - Der Baumbestand entlang des Dammweges ist gut ausgeprägt. Auf der Bahndammböschung befinden sich dichter Baum- und Strauchbewuchs.

- **Boden**
 - Die geologische Situation im Geltungsbereich wird geprägt durch die Lage am Rande des Warschau-Berliner Urstromtals. Die geologischen Ausgangssubstrate im Plangebiet gehen auf die Weichsel-Eiszeit und nacheiszeitliche Bodenentwicklungsprozesse zurück. Den Untergrund bilden schwache humose Talsande.
 - Die ursprünglichen Bodengesellschaften sind im Zuge der Besiedlung und Entwicklung des Gebietes nicht wesentlich umgeformt (Umweltatlas, Bodengesellschaften: Talsandfläche aus Mittel und Feinsand). Die Kolonie ist zu ca. 7% versiegelt. Die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens wird hier gefördert.
 - Die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereich liegen bei 32,5 m bis 35,0 m NNH.
 - Laut Schreiben des Umweltamtes vom 25.01.2005 liegen dem Umweltamt keine Erkenntnisse über Altlasten sowie Bohraufschlüsse bzw. Boden- oder Grundwasseruntersuchungen vor.

- **Wasser**
 - Das Grundwasser steht innerhalb des Plangebietes bei 2-4 m unter der Geländeoberkante. Die gut wasserdurchlässigen Sandsedimente bieten günstige Bedingungen für eine oberflächennahe Versickerung unter Passage der belebten Bodenschicht.
 - Positive Naturhaushaltsfunktionen wie die Grundwasserneubildung werden durch die geringe Versiegelung gefördert.
 - An der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich der Heidekampgraben. Der Heidekampgraben befindet sich im Wasserschutzgebiet der Zone III B –(Wasserwerk Johannisthal)

- **Klima und Luft**
 - Im Umweltatlas „Klimaökologische Funktionen“ wird das Plangebiet in seiner stadtklimatischen Wirkung bei Grün- und Freiflächen als hoch dargestellt.
 - In der Karte „Planungshinweise Stadtklima“ ist das Plangebiet mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung ausgewiesen. Dies bedeutet, dass sie die höchste Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung aufweisen. Als Anforderungen werden die Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, die Reduktion von Emissionen und die Vernetzung mit benachbarten Freiflächen aufgeführt.
 - Lufthygienische Emissionen treten im Plangebiet selbst nur untergeordnet durch die Lauben auf. Die stärksten unmittelbaren Immissionsbelastungen gehen vom stark befahrenen Dammweg sowie von der S-Bahn aus.

- **Landschaft / Ortsbild**
 - Das Grundstück weist den charakteristischen Typ einer Kleingartenanlage auf.
 - Das engere Umfeld des Standortes wird im Norden und Osten durch Kolonien und dem Heidekampgraben sowie im Westen durch die denkmalgeschützte Wohnbebauung bestimmt.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter: Im Geltungsbereich existieren keine Denkmäler. An das Plangebiet grenzt die denkmalgeschützte Wohnbebauung der gartenstädtischen Siedlungsanlage an der Einhorn-, Steinbock- und Widderstraße an.

8.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

8.2.1. Zu erwartende Auswirkungen

- **Menschen**
 - Erholungsfunktion: Sicherung der vorhandenen Dauerkleingarten – keine Auswirkungen
 - Lärm: keine Zunahme der Beeinträchtigung von Verkehrslärm am Dammweg und der S-Bahn

- **Tiere und Pflanzen**
 - bereits vorhandener Vegetationsanteil und Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird erhalten und gesichert – keine Auswirkungen

- **Boden**
 - Beibehaltung der geringen Versiegelung (Lauben dürfen nur 24 m² groß sein) – keine Auswirkungen

- **Wasser**
 - Erhaltung der guten Niederschlagsversickerung innerhalb des Geltungsbereiches – keine Auswirkungen
- **Luft, Klima**
 - Erhaltung der hohen stadtklimatischen Bedeutung – keine Auswirkungen
- **Landschaft / Ortsbild**
 - Erhaltung des Landschaftsbildes durch die Sicherung von Grün- und Landschaftsräumen – keine Auswirkungen
- **Kultur- und Sachgüter**
 - Denkmäler sind von der Planung nicht betroffen

8.2.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß §1a Abs.3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch verträgliche Vereinbarungen nach §11 BauGB zu berücksichtigen.

Planungsrechtliche Einschätzung: Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß §1a Abs.3 Satz 5 BauGB: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Vorhandenes Planungsrecht: Geltendes Recht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Baunutzungsplan vom 26.12.1960. Er weist für den südwestlichen Teil des Plangebietes zwischen Dammweg und Bahntrasse –sozusagen als Arrondierungsstreifen für den westlich gelegenen Wohnungsbau- allgemeines Wohngebiet, Baustufe III/3 (GRZ 0,3; GFZ 0,9) und für den östlichen Bereich einen Grünstreifen parallel zum Heidekampgraben als Nichtbaugebiet aus.

Künftiges Planungsrecht: Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von baulichen Anlagen (Lauben 24 m²) sowie Zuordnung und Begrenzung des Umfanges des Vereinshauses. Des weiteren sind Stellplätze am Dammweg und am verlängerten Krebsgang zulässig. Versickerungsfähiges Material für Wege, Stellplätze und Zufahrten wird ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.

Fazit:

Der Vergleich des derzeit geltenden Planungsrecht und des zukünftigen zeigt, dass keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen. Daher ist ein Ausgleich gem. §1a BauGB nicht erforderlich.

Zur Vermeidung bzw. Minderung negativer Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Errichtung von eingeschossigen Lauben von je höchstens 24 m²
- Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Material

8.2.3. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- **Menschen**
 - keine
 - Lärm: keine Zunahme der Immissionen durch Kfz-Verkehr oder der S-Bahn
 - Erholungsfunktion: Beibehaltung der Erholungsfunktion durch dessen Sicherung als Dauerkleingartenanlage
- **Tiere und Pflanzen**
 - keine
 - Der Vegetationsanteil und damit der Lebensraum für Tiere und die biologische Vielfalt bleibt erhalten durch die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung DAUERKLEINGÄRTEN.

- **Boden**
 - keine
 - Durch die Festlegung der baulichen Anlagen auf maximal 24 m² pro Laube sowie das Vereinshaus mit 150 m² wird die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches sich nicht verändern und somit gering bleiben.

- **Wasser**
 - keine
 - Eine oberflächennahe Versickerung innerhalb des Geltungsbereiches wird gewährleistet. Die befestigten Wege sind mit wasser- und luftdurchlässigen Material herzustellen.

- **Luft, Klima**
 - keine
 - klimatische Veränderung durch die geplanten Festsetzungen ist in Anbetracht der bereits vorhandenen Versiegelung und dem hohen Vegetationsbestand nicht zu erwarten.
 - Durch die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigem Material für Wege, Zufahrten und Stellplätze wird die klimatische Situation ggf. verbessert.

- **Landschaft / Ortsbild**
 - keine
 - Erhalt des Landschaftsbildes durch die Sicherung von Grün- und Landschaftsräumen

- **Kultur- und Sachgüter**
 - keine
 - Die angrenzende denkmalgeschützte Wohnbebauung an der Einhorn-, Steinbock- und Widderstraße wird durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt.

- **Wechselwirkungen**

	Menschen (z.B. Verkehr)	Tiere und Pflanzen (z.B. Lebensraum)	Boden (z.B. Versiegelung)	Wasser (z.B. Grundwasserneubildung)	Luft, Klima (gas-, staubförmige Emissionen)	Landschaft, Ortsbild (z.B. Erholung)	Kultur- /Sachgüter
Menschen		X	X	X	X	X	O
Tiere und Pflanzen	X		O	OX	OX	O	O
Boden	O	O		X	O	O	O
Wasser	X	O	X		O	O	O
Luft, Klima	X	O	O	O		O	O
Landschaft, Ortsbild	X	O	O	O	O		O
Kultur- / Sachgüter	O	O	O	O	O	O	

O = neutrale Wirkung

X = geringe Wirkung

XX = starke Wirkung

8.3. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Bundeskleingartengesetz –BkleinG- vom 28.02.1983 (BGBl. S.210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. S.2376) unterscheidet in seinem sachlichen Anwendungsbereich zwischen Dauerkleingärten und sonstigen Kleingärten. Dauerkleingärten sind nur Kleingärten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist. Darüber hinaus wird in den Überleitungsvorschriften des BkleinG bestimmt, dass vor Inkrafttreten des Gesetzes bzw. vor Wirksamwerden des Beitritts geschlossene Pachtverträge über Kleingärten wie Verträge über Dauerkleingärten zu behandeln sind, wenn die Gemeinde Eigentümer der Grundstücke ist. Es handelt sich um sogenannte „Fiktive Dauerkleingärten“. Diese gesetzliche Fiktion hat folgende Wirkung:

- Pachtverträge gelten auf unbestimmte Zeit geschlossen
- Kündigung wegen Nutzungsänderung nur bei festgesetztem Bebauungsplan
- Entschädigung an Pächter für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Außenanlagen
- Falls Kündigung zur Verwirklichung des Bebauungsplanes bzw. Planfeststellung, unterliegt die Gemeinde der Ersatzlandverpflichtung

Die Kleingartenanlage „Stolz von Rixdorf“ wurde 1933 gegründet. Sie fällt bisher laut BKleinG in die so genannten „Fiktiven Dauerkleingärten“.

Eine Nutzungsänderung für die Flächen der Kolonie ist vom Bezirksamt Neukölln nicht gewollt. Des Weiteren würden bei einer Umsetzung bzw. Kündigung der Kolonie erhebliche Kosten entstehen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen somit für den Geltungsbereich nicht in Betracht.

8.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Kolonie „Stolz von Rixdorf“ ist laut Kleingartenentwicklungsplan eine „fiktive Dauerkleingarten-Kolonie“. Dies bedeutet, dass gemäß §16 und §20a BKleinG die Kleingärten geschützt sind.

Bei einer Nichtdurchführung (Null-Lösung) der Planung, bliebe die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches als Kleingärten ebenfalls erhalten. Hierdurch ergäbe sich keine Veränderung zu den durch die Bebauungsplanzile beabsichtigten Festsetzungen, da dieser ausschließlich bestandserhaltende und -sichernde Funktion hat.

8.5. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 8-17 umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme, Bewerten des Plangebietes teilweise auch angrenzender Quartiere;
2. Beachten fachlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlichen Standards;
3. Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, hier insbesondere des Digitalen Umweltatlas Berlin;
4. Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren.

Der Umweltbericht entstand erstmalig zur frühzeitigen Behördenbeteiligung. Er wurde im Laufe des Verfahrens dem jeweiligen Planungsstand entsprechend fortgeschrieben und in seinen Aussagen und Inhalten detailliert und überarbeitet.

8.6. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Derzeitiger Umweltzustand

• Vorbelastungen

- Die Vorbelastung für die Menschen durch Lärmimmissionen ist insgesamt als erheblich anzusehen. Das Plangebiet verfügt über eine hohe Erholungsfunktion.
- Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird aufgrund des hohen Vegetationsanteils stark gefördert.
- Die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens wird im Plangebiet auf Grund der geringen Versiegelung gefördert. Die Versickerung von Niederschlagswasser findet innerhalb des Plangebietes statt.
- Auf Grund des geringen Versiegelungsgrades werden die Funktionen des Grundwasserhaushalts gefördert.
- Hinsichtlich der lufthygienischen und stadtklimatischen Ausgangssituation ist das Gebiet leicht belastet.

• Qualitäten

Das Stadt- und Landschaftsbild ist durch den Heidekampgraben sowie die nördlich und östlich angrenzenden Kolonien und das Kulturgut (Denkmal) positiv geprägt.

- **Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**
 - Die Planung hat ausschließlich bestandserhaltenden und –sichernden Charakter
 - Von ihr gehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die im Umfeld arbeitenden und wohnenden Menschen oder auf die Erholungsfunktion aus.
 - Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird gesichert.
 - Die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens wird beibehalten, desgleichen die Funktion des Grundwasserhaushaltes.
 - Die lufthygienische und stadtklimatische Situation wird sich nicht verändern.
 - Das positive Stadt- und Landschaftsbild wird durch das Vorhaben erhalten.
 - Kulturgüter (Denkmale) in der Nähe des Planungsgebietes werden nicht beeinträchtigt.
- **Fazit:**

Die Auswirkungen der Planung sind insgesamt als neutral zu beurteilen. Das geplante Vorhaben verursacht im Vergleich zur vorhandenen Situation keine Verschlechterung. Die Auswirkungen der Planung beschränken sich auf die Grundstücke im näheren Umfeld des Planungsgebietes sowie die dort lebenden und arbeiten Menschen und sind auf Grund der Bestandssicherung ausschließlich positiv.

Durch die Umsetzung der unter Punkt 8.2.2 aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden negative Auswirkungen für die betrachteten Belange verhindert.

Durch die Planung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

IV Auswirkungen des Bebauungsplans

10. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Kolonie "Stolz von Rixdorf" wird durch die Festsetzung "Private Dauerkleingarten" in ihrem Bestand gesichert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht vorbereitet oder verursacht. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich (siehe auch Umweltbericht).

11. Auswirkungen auf Haushalt und Finanzplanung

Aus der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.

V Verfahren

Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, den Bebauungsplan 8-17 aufzustellen, wurde gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) durch Übersendung des Entwurfs der Bezirksamtsvorlage am 5. Juli 2004 informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte im Schreiben vom 2. August 2004 mit, dass auf Grundlage der vorgelegten Bebauungsplanunterlagen gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen. Im Hinblick auf die Sicherung der gesamtstädtischen Planungen wurde angemerkt, dass die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist und dass die dringenden Gesamtinteressen Berlins weder berührt noch beeinträchtigt werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung -GL8- teilte im Schreiben vom 3. August 2004 mit, dass der Entwurf des Bebauungsplanes den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat in seiner Sitzung am 9. November 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-17 für die Dauerkleingartenanlage "Stolz von Rixdorf" (Vorlage Nr. 156/04) beschlossen. Die Bekanntgabe erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 17. Dezember 2004, Seite 4779.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Unterrichtung und Erörterung der Planung für die Öffentlichkeit erfolgte im Fachbereich Stadtplanung anhand von Plänen, schriftlichen Unterlagen und mündlichen Erläuterungen in der Zeit vom 6. Dezember 2004 bis einschließlich 17. Dezember 2004. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erschienen insgesamt 22 Besucher. Es wurden keine schriftlichen Stellungnahmen verfasst. Der Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte am 22. Februar 2005 unter der Beschlussnummer 29/05.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Insgesamt wurden 13 TöB, 10 Senatsverwaltungen sowie 13 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln mit dem Schreiben Stapl b4-6144/8-17/I-04 vom 07. Dezember 2004 und mit dem Versenden der Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme, insbesondere zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Belange des Umweltschutzes) aufgefordert. Die Frist für die Äußerung wurde auf den 23. Dezember 2004 festgesetzt. Alle verspäteten Rückäußerungen wurden bis zum 27. Januar 2005 berücksichtigt. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keinen Änderungen der Planung geführt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden 14 TöB, 10 Senatsverwaltungen, 13 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln sowie ein Nachbarbezirk (BA Treptow-Köpenick) mit Schreiben Stapl b4-6144/8-17/I-05 vom 18.05.2005 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes sowie dessen Begründung aufgefordert.

Die Frist wurde auf den 18.06.2005 festgesetzt. Alle verspäteten Rückäußerungen wurden bis zum 24.06.2005 berücksichtigt.

17 der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben, 15 stimmten dem Bebauungsplan ohne weitere Anregungen oder Hinweise zu. Stellungnahmen mit Hinweisen und/oder Anregungen wurden von sechs der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht.

Die Auswertung und Abwägung der geäußerten Stellungnahmen führte zu keinen Veränderungen des Bebauungsplanes und seiner Begründung.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 22.08.2005 bis einschließlich 22.09.2005 wurde im Fachbereich Stadtplanung die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 8-17 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB wurde durch Anzeigen in vier Tageszeitungen sowie im Amtsblatt für Berlin auf der Seite 2952 vom 12. August 2005 öffentlich bekannt gemacht. Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplanes 8-17 und die dazugehörige Begründung sowie das aktuelle Grundstücksverzeichnis.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung informierten sich 2 Bürger über die Planungen. Hinweise und/oder Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Darüber hinaus wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben Stapl. b4-6144/8-17/I-04 vom 10. August 2005 und mit dem Versenden der Unterlagen über die Planungen unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Mit Schreiben vom 15.09.2005 weist die DB Services Immobilien GmbH auf die weiterhin bestehende Gültigkeit ihrer Stellungnahme vom 20.06.2005 hin. Die dort geäußerten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen (siehe Seite 13).

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung führte zu keinen Veränderungen des Bebauungsplanes und seiner Begründung.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat den Bebauungsplan sowie das Ergebnis der Abwägung aus der öffentlichen Auslegung in der Sitzung am 22.02.2006 unter der Beschlussnummer 1523/XVII beschlossen.

Anzeigeverfahren gemäß §6 Abs.4 AGBauGB

Am 24.02.2006 wurde der Bebauungsplan gemäß §6 Abs.4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt. Nach Rücksendung des Bebauungsplanes (Schreiben II C 37 vom 21.04.2006) wurde der Umweltbericht aufgrund der vorgebrachten Hinweise in einigen Punkten ergänzt. Eine erneute Auslegung wurde nicht erforderlich.

Erneutes Anzeigeverfahren gemäß §6 Abs.4 AGBauGB

Am 16.06.2006 wurde der Bebauungsplan gemäß §6 Abs.4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erneut angezeigt. Das Ergebnis der Prüfung teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 14.08.2006 mit, dass der Bebauungsplan als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818,1824)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches

(AGBauGB) i.d.F. vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch das dritte Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Berlin-Neukölln, den 16. August 2006

Borowski
Leiter des Amtes für Planen Bauen und Vermessung

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan 8-17

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
2. Die Fläche V ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
3. Innerhalb der Grünfläche - PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN - dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen – wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 qm nicht überschreiten.
4. Innerhalb der Grünfläche - PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN - ist auf der Fläche NOPQN ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, zulässig. Die Grundfläche des Vereinshauses darf 150 qm und die Firsthöhe 4,0m nicht überschreiten.
5. Innerhalb der Grünfläche - PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN - sind auf den Flächen ABCDEFGHA, JKLMJ und STURS Stellplätze zulässig.
6. In der Grünfläche - PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN - ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten sämtliche Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.