
Eingereicht durch:	Eingang:	06.04.2004
Kottusch-Geiseler, Veronika	Weitergabe:	07.04.2004
FDP-Fraktion	Fälligkeit:	26.04.2004
	Beantwortet:	26.04.2004
Antwort von:	Erledigt:	05.05.2004
BzStR Stäglin		

Betr.: "Private" Kleingärten

Ich frage das Bezirksamt:

1. Welche Kleingärten-Grundstücke in Steglitz-Zehlendorf befinden sich nicht im bezirklichen Fachvermögen?
2. Welche davon sind als solche im Flächennutzungsplan festgeschrieben bzw. sollen noch festgeschrieben werden?
3. Gibt es diesbezüglich die Gefahr von Ersatz- oder Entschädigungsansprüchen wie z.B. bei der Kolonie Pfarracker?
4. Wenn ja, welche?

Dr. Veronika Kottusch-Geiseler

Antwort des Bezirksamts

Die o.g. Kleine Anfrage beantworte ich wie folgt:

Zu 1. Welche Kleingarten-Grundstücke in Steglitz-Zehlendorf befinden sich nicht im bezirklichen Fachvermögen

Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf befinden sich nach Mitteilungen der Fachverwaltung NG derzeit 43 kleingärtnerisch genutzte Flächen mit einer Gesamtfläche von ca. 53 ha und 1524 Parzellen auf Flächen von Privateigentümern. Einzelheiten sind der beiliegenden Zusammenstellung zu entnehmen. Eine darüber hinausgehende Recherche auf der Grundlage von Eintragungen in dem ‚Automatisierten Liegenschaftsbuch‘ [ALB] bzw. der ‚Automatisierten Liegenschaftskarte‘ [ALK] wurde aufgrund des begrenzten Zeitraumes nicht durchgeführt.

Zu 2. Welche davon sind als solche im Flächennutzungsplan festgeschrieben bzw. sollen noch festgeschrieben werden?

Zur Beantwortung wird auf die Eintragungen der Spalte 6 [FNP Berlin] der Zusammenstellung verwiesen.

Hierzu ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darstellt“. Diese großmaßstäblichen, nicht grundstücksscharfen Darstellungen der städtebaulichen Zielsetzungen bilden gestützt auf verwaltungsinternen Bindungen die Grundlage der gemeindlichen/behördlichen Planungen. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird der Eindruck vermittelt, dass mit der Darstellung im Flächennutzungsplan zugleich die Nutzung ‚festgeschrieben‘ bzw. gesichert sei. Die Darstellungen stellen jedoch kein rechtsverbindliches, von den Bürgern einklagbares Planungsrecht dar. Der langfristige Erhalt kleingärtnerisch genutzter Flächen auf Privatflächen ist durch Darstellungen im Flächennutzungsplan daher nur begrenzt möglich und allein durch Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen. Wie aus den Eintragungen der Spalte 8 [Anmerkungen] der Zusammenstellung zu entnehmen ist, hat der Bezirk für einen Teil der genannten, kleingärtnerisch genutzten Flächen Bebauungsplanverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung eingeleitet und in 4 Fällen bereits zum Abschluss gebracht.

Zu 3. Gibt es diesbezüglich die Gefahr von Ersatz- oder Entschädigungsansprüchen wie z.B. bei der Kolonie Pfarracker?

sowie

Zu 4. Wenn ja, welche

Ja.

Wie aus den Eintragungen der Spalte 8 [Anmerkungen] der Zusammenstellung zu entnehmen ist, hat der Bezirk für einen Teil der kleingärtnerisch genutzten Flächen Bebauungsplan-Verfahren zu deren planungsrechtlichen Sicherung eingeleitet bzw. durchgeführt und abgeschlossen. Überall dort, wo durch die Bebauungsplan-Verfahren bestehendes Planungsrecht –insbesondere Baurecht– geändert, eingeschränkt oder aufgehoben worden ist bzw. wird, können Eigentümer gemäß §§ 40 ff BauGB bei Nachweis eines unzumutbaren Vermögensnachteils Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche geltend machen. Umfang und Höhe der Ansprüche sind nach der Festsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen eines eigenen Verwaltungsverfahrens zu klären. Entsprechende Verwaltungsverfahren bestehen derzeit nicht. Aussagen zu Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche können insoweit lediglich als Einschätzungen wiedergegeben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Stäglin
Bezirksstadtrat

Zusammenstellung der privaten Kleingartenflächen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf

lfd. Nr.	Name der Kleingartenanlage	Fläche	Anz. Parzellen	Eigentümer	FNP Berlin	Ehemaliges/ Geltendes Planungsrecht	Anmerkungen
1.	<i>Lankwitz-Hafen</i>	11530	33	Bundeseisenbahnvermögen	Grünfläche	Nichtbaugebiet [BauNPI] Grünfläche (Dauerkleingärten) [B-Pl. XII – 212]	Der B-Plan wurde am 21. 06. 1983 festgesetzt
2.	Dorfaue (Kaiser-Wilhelm-Straße)	7503	34	Bundeseisenbahnvermögen	Grünfläche (Kleingarten)	Nichtbaugebiet [BauNPI]	Restfläche des B-Plan-Verfahrens XII – 273 (XII-D2 / Nr. 1) [Verfahrensstand: TöB]; aufgrund der bisherigen Nutzung und der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Nutzungsänderung unwahrscheinlich
3.	Eisenbahn – Landwirtschaft Ostpreußen	65870	174	Bundeseisenbahnvermögen	Grünfläche (Kleingarten)	Nichtbaugebiet [BauNPI] Grünfläche (Dauerkleingärten) [B-Pl. XII – 274]	Der B-Plan wurde am 26. 04. 1999 festgesetzt ; aufgrund der planungsrechtlichen Voraussetzungen und dem Vorhandensein einer eigenen Kleingartenorganisation ist mit Entschädigungs- und Übernahmeforderungen nicht zu rechnen.
4.	Albrechtstraße (B 101)	3362	11	Bundeseisenbahnvermögen	Bahnfläche Grünfläche	Nichtbaugebiet [BauNPI]	Teilfläche des B-Plan-Verfahrens XII – 279 (XII-D3 / Nr. 3) [Verfahrensstand: TöB]; aufgrund planungsrechtlicher Voraussetzungen, Teltowkanalusbau und Lage zur Eisenbahn Nutzungsänderung unwahrscheinlich
5.	Einigkeit (B 101)	3704	9	Bundeseisenbahnvermögen	Grünfläche	Nichtbaugebiet [BauNPI]	Teilfläche des B-Plan-Verfahrens XII – 280 (XII-D3 / Nr. 4) [Verfahrensstand: TöB]; aufgrund planungsrechtlicher Voraussetzungen, Teltowkanalusbau und Lage zur Eisenbahn Nutzungsänderung unwahrscheinlich
6.	Edenkobener Weg / Leonorenstraße (B 101)	14451	43	Bundeseisenbahnvermögen	Grünfläche	Allg. Wohngebiet (II / 3), Nichtbaugebiet [BauNPI]	Teilfläche des B-Plan-Verfahrens XII – 281 (XII-D3 / Nr. 5) [Verfahrensstand: TöB]; aufgrund planungsrechtlicher Voraussetzungen, Zuschnitt des Grundstückes und Lage zur Eisenbahn Nutzungsänderung unwahrscheinlich
7.	Weinviertel (B 101)	5797 27572	0 106	Bundeseisenbahnvermögen Deutsche Post AG	Wohnbaufläche W 2, Grünfläche (Kleingarten)	Allg. Wohngebiet (II / 2) und (III / 3) [BauNPI] WA (1,2), Grünfläche (Parkanlage), Verkehrsfläche [B-Pl.- XII – 23]	B-Plan-Verfahren XII – 282 (XII-D3 / Nr. 6) [Verfahrensstand: TöB] Die Deutsche Post AG hat Nutzungsinteressen auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes vorgetragen; Insoweit ist mit Entschädigungs- oder Übernahmeforderungen zu rechnen.

lfd. Nr.	Name der Kleingartenanlage	Fläche	Anz. Parzellen	Eigentümer	FNP Berlin	Ehemaliges-/ Geltendes Planungsrecht	Anmerkungen
8.	<i>An der Retzowstraße</i>	16767	69	Bundeseisenbahnvermögen	Wohnbaufläche W 2, Grünfläche (Kleingarten)	Allg. Wohngebiet (III / 3), Nichtbaugebiet [BauNPI]	Das B-Plan-Verfahren XII – 288 (XII-D3 / Nr. 12) wurde auf Anweisung von SenStadt am 25. 10. 1991 eingestellt;
9.	Crailsheimer Straße / Tuttlinger Weg	10886	36	Bundeseisenbahnvermögen	Wohnbaufläche W 2	Allg. Wohngebiet (II / 3) [BauNPI]	
10.	Hildburghäuser- / Brauerstraße	7846	28	Bundeseisenbahnvermögen	Bahnfläche	Planfestgestellter Bereich [Bahnfläche]	Die Fläche liegt im planfestgestellten Bereich, eine Nutzungsänderung bzw. Sicherung ist erst nach Aufgabe / Entwidmung durch den Eigentümer möglich
11.	<i>Karl – Fischer – Weg</i>	3000	8	Bundeseisenbahnvermögen	Bahnfläche	Allg. Wohngebiet (II / 3) [BauNPI]	
12.	Oehlertring / Sembritzkystraße	3000	9	Bundeseisenbahnvermögen	Bahnfläche	Allg. Wohngebiet (II / 3) [BauNPI]	
13.	<i>Trachtenbergring</i>	9410	21	Bundeseisenbahnvermögen	Bahnfläche	Planfestgestellter Bereich [Bahnfläche] B-Pl. XII – 111]	Die Fläche liegt im planfestgestellten Bereich, eine Nutzungsänderung bzw. Sicherung ist erst nach Aufgabe / Entwidmung durch den Eigentümer möglich
14.	<i>Bruno–Walter–Straße</i>	5510	20	Bundeseisenbahnvermögen	Wohnbaufläche W 3	Allg. Wohngebiet (II / 3) [BauNPI]	
15.	<i>Kelchstraße 29 a</i>	4937	20	Bundeseisenbahnvermögen	Bahnfläche / Wohnbaufläche W 2	Planfestgestellter Bereich [Bahnfläche]	Die Fläche liegt im planfestgestellten Bereich, eine Nutzungsänderung bzw. Sicherung ist erst nach Aufgabe / Entwidmung durch den Eigentümer möglich
16.	<i>Fronhofer Straße</i>	6300	16	Bundeseisenbahnvermögen	Bahnfläche	Planfestgestellter Bereich [Bahnfläche]	Die Fläche liegt im planfestgestellten Bereich, eine Nutzungsänderung bzw. Sicherung ist erst nach Aufgabe / Entwidmung durch den Eigentümer möglich
17.	<i>Neuchateller Straße</i>	3417	16	Bundeseisenbahnvermögen	Bahnfläche	Planfestgestellter Bereich [Bahnfläche]	Die Fläche liegt im planfestgestellten Bereich, eine Nutzungsänderung bzw. Sicherung ist erst nach Aufgabe / Entwidmung durch den Eigentümer möglich
18.	<i>Resedenstraße</i>	4595	14	Bundeseisenbahnvermögen	Bahnfläche	Planfestgestellter Bereich [Bahnfläche]	Die Fläche liegt im planfestgestellten Bereich, eine Nutzungsänderung bzw. Sicherung ist erst nach Aufgabe / Entwidmung durch den Eigentümer möglich
19.	<i>Schünemannweg</i>	4500	13	Bundeseisenbahnvermögen	Wohnbaufläche W 2	Allg. Wohngebiet (II / 3) [BauNPI]	
20.	Friedenau/Saarstraße	2005	12	Bundeseisenbahnvermögen	Wohnbaufläche W 1		
21.	<i>Celsiusstraße</i>	3877	11	Bundeseisenbahnvermögen	Bahnfläche	Planfestgestellter Bereich [Bahnfläche]	Die Fläche liegt im planfestgestellten Bereich, eine Nutzungsänderung bzw. Sicherung ist erst nach Aufgabe / Entwidmung durch den Eigentümer möglich.

lfd. Nr.	Name der Kleingartenanlage	Fläche	Anz. Parzellen	Eigentümer	FNP Berlin	Ehemaliges-/ Geltendes Planungsrecht	Anmerkungen
22.	<i>Charlottenstraße</i>	4055	14	Bundeseisenbahnvermögen	Wohnbaufläche W 2	Gemischtes Gebiet (III/3) [BauNPI]	
23.	<i>Fürstenstraße</i>	4375	10	Bundeseisenbahnvermögen	Bahnfläche / Wohnbaufläche W 3	Allg. Wohngebiet (II / 2) [BauNPI]	
24.	<i>Jungfernstieg</i>	2693	6	Bundeseisenbahnvermögen	Gemischte Baufläche M 2	Gemischtes Gebiet (III/3) [BauNPI]	
25.	<i>Buhrowstraße</i>	1800	6	Bundeseisenbahnvermögen	Bahnfläche	Allg. Wohngebiet (II / 3) [BauNPI]	
26.	<i>Westfalenring</i>	1341	5	Bundeseisenbahnvermögen	Wohnbaufläche W 2	Planfestgestellter Bereich [Bahnfläche]	Die Fläche liegt im planfestgestellten Bereich, eine Nutzungsänderung bzw. Sicherung ist erst nach Aufgabe / Entwidmung durch den Eigentümer möglich
27.	<i>Seydlitzstraße</i>	1420	4	Bundeseisenbahnvermögen	Wohnbaufläche W 2	Gemischtes Gebiet (III/3) [BauNPI]	
28.	<i>Osdorfer Straße</i>	1286	3	Bundeseisenbahnvermögen	Bahnfläche	Planfestgestellter Bereich [Bahnfläche]	Die Fläche liegt im planfestgestellten Bereich, eine Nutzungsänderung bzw. Sicherung ist erst nach Aufgabe / Entwidmung durch den Eigentümer möglich
29.	<i>Botanischer Garten</i>	755	3	Bundeseisenbahnvermögen	Bahnfläche	Planfestgestellter Bereich [Bahnfläche]	Die Fläche liegt im planfestgestellten Bereich, eine Nutzungsänderung bzw. Sicherung ist erst nach Aufgabe / Entwidmung durch den Eigentümer möglich
30.	Parkkolonie (Nord) (Goerzallee)	68170	149	Bundesfinanzverwaltung (OFD)	Grünfläche (Kleingarten)	Nichtbaugebiet [BauNPI]	B-Plan-Verfahren XII – 277 (XII-D2 / Nr. 5) [Verfahrensstand: TöB]; die Eigentümerin hat bereits in früheren FNP-Verfahren sowie Telefonaten abweichende Nutzungsinteressen (Wohnungsbau) geäußert/ vorgetragen. Insoweit ist mit Entschädigungsforderungen zu rechnen.
31.	Eugen-Kleine-Brücke (Ostpreußendamm / Wismarer Straße)	19358	44	Bundesfinanzverwaltung (OFD)	Grünfläche (Kleingarten)	Beschr. Arbeitsgebiet (BMZ 2,4), Nichtbaugebiet [BauNPI] Grünfläche (Parkanlage) [B-Pl. XII – 197]	Teilfläche des B-Plan-Verfahrens XII – 286 (XII-D3 / Nr. 10); [Verfahrensstand: TöB]; die Eigentümerin hat bereits in früheren FNP-Verfahren sowie Telefonaten andere Verwertungsinteressen (Wohnungsbau) geäußert/vorgetragen. Insoweit ist mit Entschädigungs- oder Übernahmeforderungen zu rechnen.
32.	Abendruh (IV. Ring)	39277	100	Bundesfinanzverwaltung (OFD)	Grünfläche (Kleingarten)	WA (1,2), Verkehrsfläche [B-Pl. XII – 161 / XII – 178] Grünfläche (Dauerkleingärten) [B-Pl. XII – 290]	Der B-Plan wurde am 04. 09. 2000 festgesetzt; Entschädigungs- oder Übernahmeforderungen wurden von der Eigentümerin während des B-Plan-Verfahrens nicht vorgetragen.

lfd. Nr.	Name der Kleingartenanlage	Fläche	Anz. Parzellen	Eigentümer	FNP Berlin	Ehemaliges-/ Geltendes Planungsrecht	Anmerkungen
33.	Am Pfarracker (Am Pfarracker / Wienroder Pfad)	8175	26	Ev. Kirchengemeinde Petrus - Giesensdorf	Grünfläche	Allg. Wohngebiet (II / 3) [BauNPI]	Das B-Plan-Verfahren XII – 285 (XII-D3 / Nr. 9) wird eingestellt; Die Sicherung der verbleibenden Teilfläche der Kleingartenanlage erfolgt durch Verträge / öffentlich-rechtliche Vereinbarung für 30 Jahre
34.	<i>Bäketal</i>	7044	19	Friedrichstift	Grünfläche (Kleingarten)	Nichtbauggebiet [BauNPI] Grünfläche (Dauerkleingärten) [B-Pl. XII – 263]	Der B-Plan wurde am 14. 01. 1991 festgesetzt ; die Eigentümerin hat im Jahre 2003 dem Fb Stapl Verkaufsabsichten mitgeteilt; der Ankauf der Fläche wird z.Z. vorbereitet, steht jedoch noch aus; Kostenschätzung: 280.000 €
35.	Am Stichkanal (Stichkanal –Halbinsel)	50110	167	Landkreise Potsdam-Mittelmarkt / Dahme-Spreewald / Teltow-Fläming	Grünfläche (Kleingarten)	Nichtbauggebiet [BauNPI]	B-Plan-Verfahren XII – 275 –Am Stichkanal– (XII-D2 / Nr. 3) [Verfahrensstand: öff. Auslegung]; B-Plan-Verfahren XII – 276 –Teltower Seeboden– (XII-D2 / Nr. 4) [Verfahrensstand: TöB];
36.	Teltower Seeboden (Stichkanal –Halbinsel)	29580	82	Landkreise Potsdam-Mittelmarkt / Dahme-Spreewald / Teltow-Fläming	Grünfläche (Kleingarten), Gewerbefläche	Nichtbauggebiet, reines Arbeitsgebiet (6,0 BMZ) [BauNPI]	Nutzungsänderung und damit Gefährdung der Kleingartenanlagen sind aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben gering; Entschädigungs- oder Übernahmeforderungen können durch Flächentausch Berlin–Brandenburg kostenneutral geregelt bzw. gelöst werden.
37.	7 Abschnitte im Bereich Zehlendorf	64729	183	Bundeseisenbahnvermögen			