



Vorlage zur Kenntnisnahme und Beschlussempfehlung von Ausschüssen Vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: 0800/II Status: öffentlich Datum: 21.07.2003 Verfasser: Bezirksamt		
Bebauungsplan 6 - 7 (Kleingartenanlage 'Heinrichstraße')			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Erledigungsart</u>
27.08.2003	18	BVV	Überwiesen
23.09.2003	18	Stapl	Kenntnis genommen
19.11.2003	21	BVV	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan 6 – 7**
[Kleingartenanlage ‚Heinrichstraße‘]
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglich**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung beschlossen,

- I. **die Aufstellung des Bebauungsplans 6 – 7** gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) mit nachfolgendem Titel und Geltungsbereich:

**Bebauungsplan 6 – 7
für das Grundstück 8 – 9 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde.**

Grundlage bildet der beigefügte Entwurf vom 02. Juni 2003.

- II. das Bauordnungsamt –Fachbereich Stadtplanung– mit der Durchführung des Beschlusses zu beauftragen.

Auf die beigefügte Begründung wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglich
Bezirksstadtrat

Die Vorlage zur Kenntnisnahme wurde am 23.09.2003 in der 18. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege beraten und zur Kenntnis genommen. Der Bezirksverordnetenversammlung wird die Kenntnisnahme der Vorlage empfohlen.

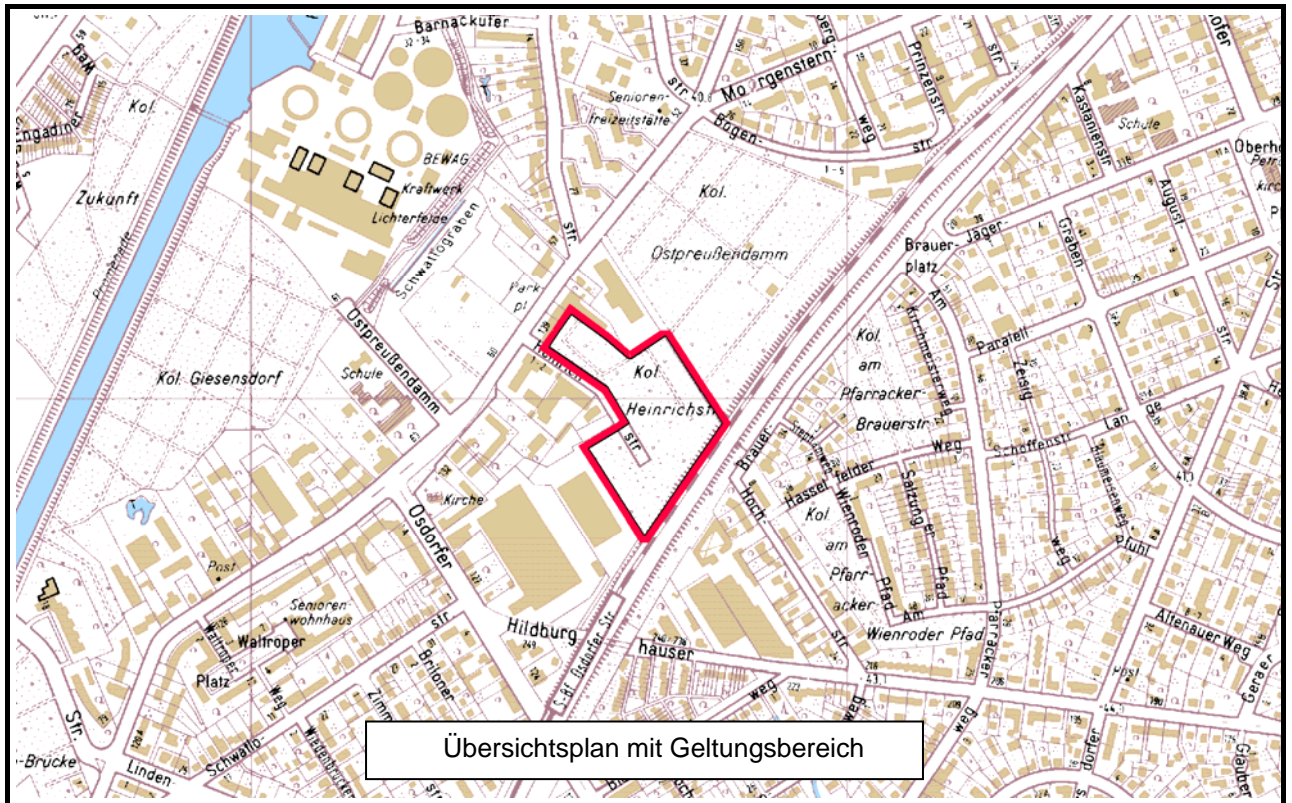
Berlin Steglitz-Zehlendorf, den 14.10.2003

Sunkel
Stellv. Ausschussvorsitzende

Begründung zur Aufstellung des

Bebauungsplan [B-Plan] –Verfahrens 6 – 7

für das Grundstück Heinrichstraße 8 – 9 (Kolonie ‚Heinrichstraße‘) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde .



Inhaltsübersicht

	Seite
I. <u>Angaben zum Bebauungsplanverfahren</u>	2
1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Planes	2
2. Angaben zum Plangebiet	3
2.1 Bestand	3
2.2 Planerische Ausgangssituation	3
a) Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	3
b) vorbereitende Bauleitplanung	3
c) verbindliche Bauleitplanung	4
d) informelle Planungen	4

	2.3	Altlasten- / Bodenbelastungen / Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	4
II.		<u>Planinhalt</u>	4
	1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	4
	2.	Intention des Planes	6
	3.	Wesentliche Planinhalte	6
	3.1	Ausweisung der Kleingartenanlage ‚Heinrichstraße‘ als ‚Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten‘	6
	3.2	Öffnung der Kleingartenanlage ‚Heinrichstraße‘ für die Allgemeinheit durch Ausweisung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit auf ausgewählten Wegen der Kleingartenanlage	6
	3.3	Ausweisung eines Wendebereiches für die ‚Heinrichstraße‘ als ‚Straßenverkehrsfläche‘ sowie Eintragung der Straßenbegrenzungslinie	7
	3.4	Außerkräfttreten bisher geltender planungsrechtlicher Regelungen	7
III.		<u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	7
	1.	Auswirkungen auf die Umwelt	7
	2.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	7
	2.1	Maßnahmen / Kosten, deren Finanzierung noch nicht gesichert sind	7
	2.2	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	7
IV.		<u>Verfahren</u>	7
V.		<u>Rechtsgrundlagen</u>	8

I. Angaben zum Bebauungsplanverfahren

1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Planes

Seit Jahren beabsichtigt der Bezirk die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage ‚Heinrichstraße‘. Die Umsetzung dieses Planungszieles konnte aufgrund

- der unterschiedlichen Nutzungsvorstellungen zwischen Bezirk und Senatsverwaltungen,
- der in den zurückliegenden Flächennutzungsplänen enthaltenen Darstellung als ‚gewerbliche Baufläche‘ und den beschlossenen Entwicklungsgrundsätzen sowie
- des zu beachtenden gesetzlichen Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB

bisher nicht verwirklicht werden. Mit der Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 21. März 2002 zur Flächennutzungsplan [FNP]-Änderung Nr. 18 / 98 und deren Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin am 12. April 2002 sind durch den Wechsel der städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich durch Änderung der Darstellungen von ‚gewerblicher Baufläche‘ zu ‚Grünfläche‘ nunmehr die Voraussetzungen hierzu geschaffen worden.

Die Aufstellung des B-Plan-Verfahrens ist erforderlich, um das bestehende Planungsrecht des am 23. Februar 1977 festgesetzten B-Planes XII – 177 a sowie des Baunutzungsplanes [BNP] mit den Festsetzungen ‚Gewerbegebiet‘ bzw. ‚beschränktes Arbeitsgebiet‘ durch den Ausschluss der baulichen Nutzung zugunsten einer langfristigen Sicherung der derzeitigen kleingärtnerischen Nutzung zu ändern.

2. Angaben zum Plangebiet

2.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Lichterfelde zwischen den Hauptverkehrsstraßen ‚Ostpreußendamm‘ und ‚Osdorfer Straße‘ sowie dem Bahngelände der ‚S-Bahn‘ bzw. ‚Anhalter Bahn‘ und umfasst die Fläche der seit 1911 bestehenden Kleingartenanlage ‚Heinrichstraße‘ sowie eine Teilfläche der Erschließungsstraße ‚Heinrichstraße‘.

Der Geltungsbereich grenzt

- im Nordosten an die durch den B-Plan XII – 274 vom 26. April 1999 festgesetzte Dauerkleingartenanlage ‚Eisenbahn-Landwirtschaft Ostpreußendamm‘,
- im Südosten an die planfestgestellten Flächen der ‚S-Bahn‘ bzw. ‚Anhalter Bahn‘,
- im Südwesten und Westen an die durch den B-Plan XII – 177 a vom 23. Februar 1977 planungsrechtlich gewidmeten, gewerblich genutzten Bauflächen sowie die Verkehrsfläche der Heinrichstraße und
- im Nordwesten an die durch den BNP ausgewiesenen und entsprechend genutzten ‚gemischten Bauflächen‘ entlang des Ostpreußendamms.

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.2 Planerische Ausgangssituation

a) Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die ‚Gemeinsame Landesplanungsabteilung‘ [GL] hat zur Aufstellung des B-Plan-Verfahrens 6 – 7 dem Bezirk mit Schreiben vom 10. Januar 2003 mitgeteilt, dass der Entwurf

- den Zielen des ‚Gemeinsamen Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg‘ [LEP eV] vom 02. März 1998 (GVBl. S. 38) —hier insbesondere das Ziel 1.0.1. LEP eV „Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen“— sowie
- den Grundsätzen des ‚Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm)‘ [LEPro] vom 09. Dezember 1997 (GVBl. S. 657) —hier insbesondere der Grundsatz aus § 31 Abs. 1 LEPro „Entsprechung der zunehmenden Bedürfnisse nach Erholung, Freizeit und Sport durch Gestaltung und Entwicklung der siedlungsbezogenen Freiräume“—

entspricht und insoweit die Vorgaben der Raumordnung Beachtung finden.

b) Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan Berlin [FNP Berlin] in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 21. März 2002 (ABl. S. 1260), wurde mit der Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 21. März 2002 zum FNP-Änderungsverfahren 18 / 98 erneut geändert. Der in diesem Zusammenhang für das Plangebiet vorgenommene Wechsel der Nutzungsziele von ‚gewerblicher Baufläche‘ zu ‚Grünflächen‘ ist mit der Bekanntmachung der Entscheidung im Amtsblatt von Berlin am 12. April 2002 wirksam geworden. Aufgrund der generalisierenden Darstellungssystematik des FNP Berlin ist jedoch nur eine Teilfläche der Kleingartenanlage ‚Heinrichstraße‘ entsprechend dargestellt.

Im veröffentlichten Erläuterungstext zur FNP-Änderung wurde aber dazu erklärt, dass die gesamte Kleingartenanlage ‚Heinrichstraße‘ als Grünfläche erhalten werden soll. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt, denn entsprechend des Entwicklungsgrundsatzes Nr. 1 des FNP können Grünflächen unter 3 ha Größe im B-Plan festgesetzt werden auch bei anderer Darstellung im FNP.

Entwicklung und Sicherung der gesamten Kleingartenanlage aus der Darstellung des FNP Berlin werden insoweit bestätigt.

c) Verbindliche Bauleitplanung

Die Grundlagen der verbindlichen Bauleitplanung bilden für das Plangebiet die Ausweisungen des B-Plans XII – 177 a sowie des BNP.

Der am 22. Februar 1977 festgesetzte B-Plan XII – 177 a —veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt [GVBl.] für Berlin am 31. März 1977 auf Seite 642— weist neben der Fläche der ‚Heinrichstraße‘ als ‚Verkehrsfläche‘ die davon südwestlich gelegene Teilfläche der Kleingartenanlage ‚Heinrichstraße‘ als ‚Gewerbegebiet‘ aus mit den Nutzungsmaßen Grundflächenzahl [GRZ] = 0,6, Geschossflächenzahl [GFZ] = 1,2 sowie Zahl der Vollgeschosse = III und einer geschlossenen Bauweise.

Für die nordöstlich der Heinrichstraße liegende restliche Teilfläche der Kleingartenanlage ‚Heinrichstraße‘ wurde mit Bezirksamtsbeschluss [BA-Beschluss] Nr. 175 / 81 vom 23. November 1981 das B-Plan-Verfahren XII – 177 b eingeleitet, welches aufgrund der Änderungen des Planungsrechtes und des daraus resultierenden fehlenden Planerfordernisses zwischenzeitlich mit BA-Beschluss Nr. 49 / 97 vom 05. Mai 1997 vorzeitig eingestellt worden ist. Insoweit gelten für diesen Bereich weiterhin die Ausweisungen des BNP in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) und damit als Art der Nutzung ‚beschränktes Arbeitsgebiet‘ mit der Baustufe III / 3 und den Nutzungsmaßen GRZ = 0,3, GFZ = 0,9, Zahl der Vollgeschosse = 3 und eine geschlossene Bauweise sowie für einen schmalen Streifen im nördlichen Bereich der Kleingartenanlage die Nutzungsart ‚gemischtes Gebiet‘ mit den gleichen Nutzungsmaßen.

d) Informelle Planungen

Nach der Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 21. März 2002 zum FNP-Änderungsverfahren 18 / 98 stimmten die für den Geltungsbereich des B-Plan-Verfahrens bislang bestehenden Zielvorstellungen der informellen Planungen

- des im Entwurf vorliegenden Stadtentwicklungsplanes Gewerbe [StEP Gewerbe] (Druck 18.09.1998) mit dem Ziel „Gewerbliche Baufläche im FNP / Betriebe des verarbeitenden Gewerbes“ sowie
- des lediglich als Arbeitspapier vorliegenden Bereichsentwicklungsplanes Steglitz 2+3 [BEP Steglitz 2+3] mit der Darstellung „Gewerbegebiet“

nicht mehr mit dem FNP überein. Sie sind in ihrer Substanz als obsolet/überholt zu betrachten und müssen entsprechend der neuen Entwicklung des FNP Berlin überarbeitet werden.

Weitere Aussagen liegen derzeit nicht vor.

2.3 Altlasten- / Bodenbelastungen / Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Nach telefonische Auskunft des Umweltamtes [UmA] vom 20. März 2003 bestehen für das Plangebiet keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster. Eine abschließende Beurteilung der Situation wird im weiteren Verlauf des B-Plan-Verfahrens erfolgen.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Nach § 1 Bundeskleingartengesetz [BKleingG] wird ein Kleingarten als eine Fläche definiert, die dem Kleingärtner zur nichtgewerblichen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient und darüber hinaus in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst sind.

Das BKleingG definiert weiterhin in § 1 Abs. 3 den Begriff ‚Dauerkleingarten‘ ausdrücklich als eine Fläche, die im B-Plan für Kleingartenzwecke vorgesehen bzw. ausgewiesen ist. Die kleingartenrechtliche Differenzierung in Dauerkleingärten und sonstige Kleingärten hat neben den Auswirkungen auf Vertragsdauer, Stellen von Ersatzland und die Begründung von

Pachtverhältnissen durch Enteignungen auch bodenrechtliche Qualitätsunterscheidung zur Folge. Die im B-Plan enthaltene Festsetzung stellt eine ortsrechtliche Nutzungsregelung dar, der die betroffenen Grundstücke unterworfen sind. Flächen, die als Dauerkleingärten festgesetzt sind, dürfen und sollen letztendlich auf Dauer –jedenfalls solange der B-Plan nicht geändert wird– nur kleingärtnerisch genutzt werden.

Als zusätzliches, entscheidendes Kriterium gilt in beiden Fällen die Nutzung fremden Landes. Da es sich bei der kleingärtnerischen Nutzung um private Aktivitäten auf der Grundlage von Pachtverträgen oder ähnlichen schuldrechtlichen Beziehungen handelt, sind, unabhängig von der Frage der Eigentumsverhältnisse bezüglich Landes- / Gemeindebesitz bzw. Privateigentum, die Flächen im B-Plan-Verfahren auch als ‚private Dauerkleingärten‘ auszuweisen.

Der Bezirk war und ist seit langem bemüht derartige Voraussetzungen / Rahmenbedingungen auch für die Kleingartenanlage ‚Heinrichstraße‘ zu schaffen. Bislang verhinderte die entgegengesetzte Darstellung der Fläche als Entwicklungspotential für den angrenzenden Gewerbestandort im FNP die planungsrechtliche Sicherung als ‚private Dauerkleingärten‘. Die zwischenzeitliche Aufgabe bzw. Abwanderung vorhandener Gewerbebetriebe sowie Prüfung des Angebotes an gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich führten zur Reduzierung des Gewerbestandortes auf die derzeit genutzten Flächen und somit zur Freigabe der Erweiterungsflächen für die vorhandene kleingärtnerische Nutzung.

Mit der Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin zur FNP-Änderung im Verfahren 18 / 98 erfolgte nunmehr die Berücksichtigung und Einbeziehung dieser Entwicklung in die vorbereitende Bauleitplanung durch Änderung der Darstellungen von ‚Gewerbliche Baufläche‘ in ‚Grünfläche‘. Zugleich wurden die nach § 8 Abs. 2 BauGB erforderlichen gesetzlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des B-Planes aus dem FNP geschaffen.

Dem Erhalt und der Sicherung der bereits vorhandenen innerstädtischen Kleingartenanlage wird Vorrang vor etwaigen anderen Nutzungen eingeräumt. Denn Kleingärten haben eine wichtige städtebauliche und sozialpolitische Bedeutung, sie befriedigen das Freizeit- und Erholungsbedürfnis breiter Bevölkerungsschichten und haben als Freiflächen positiven Nutzen für die Stadt und den Naturhaushalt.

Kleingärten stellen ein Element zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung dar und verbessern das ökologische Gleichgewicht in den Städten. Zudem bieten sie ein Rückzugsgebiet für die Fauna. Sie sind insoweit eine sinnvolle und notwendige Ergänzung zur sonst üblichen mehrgeschossigen Bebauung.

Nachdem sie ursprünglich vor allem der Erzeugung von Nahrungsmitteln und damit der Existenzsicherung unbemittelter Bevölkerungskreise dienten, muss ihnen in heutiger Zeit ein hoher Erholungs- und Freizeitwert zuerkannt werden. Kleingärten bilden einen notwendigen Ausgleich zu den Mängeln im Wohnbereich und im Wohnumfeld, bieten eine Möglichkeit zur Selbstverwirklichung und verbessern wesentlich die Lebensverhältnisse des Kleingärtners und seiner Familie.

Die Betätigung im Kleingarten ist ein Ausgleich zu einseitiger Berufstätigkeit, welcher der Mensch heute Massengesellschaft häufig ausgesetzt ist.

Dadurch wird im weitesten Sinn die Gesundheit weiterer Teile der Bevölkerung gefördert.

Darüber hinaus geht es auch um die Sicherung und den Erhalt bereits vorhandener Kleingartenflächen und die Bewahrung gewachsener Strukturen. Im Falle einer anderen planungsrechtlichen Ausweisung werden die von den Kleingärtnern geschaffenen Anlagen und Werte zerstört und damit auch die beschriebenen positiven Effekte für das Stadtbild und die Gesellschaft beseitigt.

Der FNP Berlin enthält für den südlich der ‚Anhalter Bahn‘ gelegenen Bereich die Darstellung eines Grünzuges in symbolischer Breite, der sich vom Stadtrand Berlins über die ‚Johann-Baptist-Gradl-Grünanlage‘ und den Kleingartenanlagen ‚Pfarracker – Wienroder Pfad‘, und ‚Pfarracker – Brauer Straße‘ bis zum Bahngelände erstreckt und über die Dauerkleingartenanlage ‚Eisenbahnlandwirtschaft – Ostpreußendamm‘ sowie der Fläche der ‚Gemeinnützigen Gartensiedlung Giesensdorf EGMBH‘ zum Teltowkanal weiterführen soll. Die Bahntrasse bildete hierbei bislang eine unüberwindbare Barriere. Mit dem Bau der S-Bahn-Station ‚Osdorfer Straße‘ und der Ausgestaltung des nördlichen Eingangsbereiches als Unterführung des Bahngeländes besteht nunmehr die Möglichkeit, diese Grünverbindung in

geringfügig geänderter Form und unter Einbeziehung der Wege der Kleingartenanlage ‚Heinrichstraße‘ herzustellen bzw. zu verwirklichen.

Die Einbindung der Kleingartenanlagen in den Grünzug entspricht den Zielen des Berliner Senats und den Grundlagen des FNP Berlin. Für berlineigene Flächen wie die Kleingartenanlage ‚Heinrichstraße‘ weist die ‚Verwaltungsvorschrift über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken‘ [VV Kleingärten] vom 14. November 2000 ausdrücklich darauf hin, dass diese ‚privat genutzten Grünanlagen‘ verstärkt auch der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit dienen sollen und daher öffentlich zugänglich zu machen sind.

2. Intention des Planes

Das B-Plan-Verfahren hat im wesentlichen die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der im Landeseigentum befindlichen, privatgenutzten Flächen der Kleingartenanlage ‚Heinrichstraße‘ zum Inhalt. Zugleich wird die Zugänglichkeit der Kleingartenanlage für die Öffentlichkeit sichergestellt und damit zusätzlich eine ‚grüne‘ Wegeverbindung vom Stadtrand bis zum Teltowkanal ermöglicht.

3. Wesentliche Planinhalte

3.1 Ausweisung der Kleingartenanlage ‚Heinrichstraße‘ als ‚Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten‘

Der B-Plan-Entwurf soll die Flächen der seit dem Jahre 1911 dort bestehenden Kleingartenanlage ‚Heinrichstraße‘ als ‚Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten‘ festsetzen. Planungsrechtlich handelt es sich insoweit um eine ‚private Grünfläche‘.

Zur Sicherung des kleingärtnerischen Charakters bzw. der Funktion der Anlage wird die Nutzung der jeweiligen Parzellenfläche durch die textliche Festsetzung Nr. 1 zusätzlich städtebaulich reglementiert. Entsprechend der Regelung des BKleingG werden als bauliche Anlage lediglich eingeschossige Lauben mit einer Gesamtgrundfläche von 24 m² (einschließlich der Nebenanlagen) zugelassen sowie die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Die textliche Festsetzung lässt weiterhin nur die Errichtung eines eingeschossigen Vereinshauses zu.

Aufgrund der Lage der Kleingartenanlage ‚Heinrichstraße‘ direkt neben einem Gewerbegebiet, besteht ein Nutzungskonflikt zwischen der Erholungs- und der Gewerbenutzung, der im weiteren Verlauf des B-Plan-Verfahrens durch geeignete planungsrechtliche Regelungen zu lösen ist.

3.2 Öffnung der Kleingartenanlage ‚Heinrichstraße‘ für die Allgemeinheit durch Ausweisung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit auf ausgewählten Wegen der Kleingartenanlage.

Die Ausweisung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ergänzt.

Das BKleingG enthält keine Regelungen über die Zugänglichkeit von Kleingartenanlagen. Der Gesetzgeber hat von einer gesetzlich geregelten Öffnung der Kleingartenanlagen abgesehen in der Erwartung, dass auch zukünftig –wie bisher– bestehende und neuerrichtete Anlagen der Bevölkerung zugänglich gemacht werden, soweit es die Örtlichkeit zulässt.

Für den Berliner Senat sind Kleingärten entsprechend den Zielvorstellungen des FNP Berlin Bestandteil des Erholungsangebotes für alle Berliner und daher der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. In der für landeseigene Kleingartenanlagen geltenden ‚VV Kleingärten‘ wird hierauf ausdrücklich hingewiesen.

Die im B-Plan-Entwurf enthaltenen Eintragungen bezüglich des Gehrechtes für die Allgemeinheit dienen vorerst als Vorschlag und basieren auf der Ausweisung bestehender Wege.

Die Konkretisierung der öffentlichen Durchwegung erfolgt im weiteren Verlauf im Rahmen des zwischen Kleingartenvorstand, bezirklichen Kleingartenverband und

Bezirk zu erstellenden Sanierungsplanes, dessen abschließendes Ergebnis in den B-Plan-Entwurf übernommen wird.

Bei der Planung sind Anschlüsse zu überörtlichen Wegeverbindungen und Grünzügen, Infrastruktureinrichtungen (S-Bahn-Station Osdorfer Straße) sowie zur nördlich angrenzenden Dauerkleingartenanlage ‚Eisenbahn-Landwirtschaft – Ostpreußendamm‘ vorzusehen.

Die Ausweisung der Flächen ‚Gerecht für die Allgemeinheit‘ und deren Konkretisierung durch die textliche Festsetzung Nr. 2 im künftigen B-Plan schaffen noch kein Nutzungsrecht, sondern lediglich die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme dieser Flächen. Sie ist nach der Festsetzung des Planes zusätzlich durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder Baulast bzw. durch Abschluss eines Vertrages zu sichern.

3.3 Ausweisung eines Wendebereiches für die ‚Heinrichstraße‘ als ‚Straßenverkehrsfläche‘ sowie Eintragung der Straßenbegrenzungslinie.

Die derzeitige Erschließungsstraße ‚Heinrichstraße‘ führt ca. 90 m in die Kleingartenanlage hinein. Die Verkehrsfläche wird in diesem Bereich zu Gunsten der Kleingartenanlage aufgehoben. Die weitere Nutzung und Gestaltung ist im Rahmen der Erstellung des Sanierungsplanes zu klären.

Im B-Plan-Entwurf ist weiterhin als künftiger Abschluss der Erschließungsstraße ‚Heinrichstraße‘ nach der Zufahrt zum Gewerbegebiet eine Verkehrsflächen-Ausweisung zur Herstellung eines normgerechten Wendebereiches vorgesehen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird darauf hingewiesen, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht im B-Plan-Verfahren festgelegt bzw. geregelt wird.

3.4 Außerkrafttreten bisher geltender planungsrechtlicher Regelungen

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 sollen alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten.

Die textliche Festsetzung dient der Bereinigung der im Geltungsbereich bisher geltenden planungsrechtlichen Regelungen mit dem Ziel der alleinigen Gültigkeit der im B-Plan enthaltenen Festsetzungsinhalte.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Der B-Plan 6 – 7 unterstützt die Bemühungen, eine ausreichende Versorgung der Berliner Bevölkerung mit der für Berlin typischen Form städtischer Erholungsflächen -den Kleingärten- sicherzustellen.

Mit dem Erhalt dieser individuell und vielfältig gestalteten Kleingartenfläche mit unterschiedlichen Blumen-, Busch- und Baumbeständen, die der Fauna als Rückzugsgebiet dienen, sind die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Umwelt positiv zu bewerten.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind mit der planungsrechtlichen Sicherung der dort bereits seit dem Jahre 1911 existierenden Nutzung (Kleingartenanlage ‚Heinrichstraße‘) in ihrem Bestand nicht gegeben.

2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

2.1 Maßnahmen / Kosten, deren Finanzierung noch nicht gesichert sind

- Erstellung eines Bestands- und Sanierungsplanes
- Umgestaltung der Straßenverkehrsfläche

2.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

IV. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplan-Verfahrens 6 – 7 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I D – sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – GL 8 – gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs [AG BauGB] mit Schreiben Stapl 2 –6142 / 6 – 7 vom 06. Dezember 2002 mitgeteilt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung [Sen Stadt] hat mit Schreiben I D 2 Da -6142/6–7 vom 23. Dezember 2002 der Planungsabsicht zugestimmt. Nach Beurteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben GL8 – 1911 / 2002 vom 10. Januar 2003 entspricht der B-Plan-Entwurf den Zielen und Grundsätzen des LEP eV sowie des LEPro.

V. Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** [BauGB] in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850 / 2852);
- b) **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** [AG BauGB] in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578).

Berlin, den

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin






Stäglin
Bezirksstadtrat

Lappe
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Bebauungsplan - Entwurf 6 - 7

für das Grundstück Heinrichstraße 8-9 (Kolonie Heinrichstraße)
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde

Zeichenerklärung

-  Geltungsbereichsgrenze
-  Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Abgrenzung von Gehrechten

Textliche Festsetzungen:

1. In den 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 m² nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung Grünfläche (Dauerkleingärten) in Einklang steht, kann zugelassen werden.
2. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
4. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Entwurf
noch nicht rechtsverbindlich



Maßstab 1 : 2000

0 20 40 60 80 100 m

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Bauordnungsamt - Stadtplanung

Stapl 33 - Fr. Moritz-Schröter
02. Juni 2003