

**Dringliche Vorlage zur  
Kenntnisnahme und  
Empfehlung von  
Ausschüssen**

Drs. Nr: **1403/II**  
Status: öffentlich  
Datum: 15.11.2004  
Verfasser: Bezirksamt

vom / der  
Bezirksamt

**Bebauungsplan XII - 278  
(Kleingartenanlagen 'Schutzverband' und 'Heimgarten')**

Beratungsfolge:

<u>Datum</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Erledigungsart</u>
17.11.2004	BVV	30.	Überwiesen
23.11.2004	Stapl	31.	Kenntnis genommen
15.12.2004	BVV	31.	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan XII – 278**  
[Kleingartenanlagen ‚Schutzverband‘ und ‚Heimgarten‘]
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglin**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten von Nachstehenden Kenntnis zu nehmen.

**Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung die Festsetzung des Bebauungsplans XII – 278 vom 23. Oktober 2000 mit dem Deckblatt vom 23. Oktober 2000 gemäß § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) als Rechtsverordnung beschlossen.**

Auf die beigegefügte Rechtsverordnung einschließlich Begründung wird verwiesen.

**Weber**  
Bezirksbürgermeister

**Stäglin**  
Bezirksstadtrat

---

Die Vorlage wurde am 23.11.2004 in der 31. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege beraten und zur Kenntnis genommen.

Der Bezirksverordnetenversammlung wird die Kenntnisnahme der Dringlichen Vorlage zur Kenntnisnahme empfohlen.

Dreyer  
Ausschussvorsitzender

**Verordnung**  
**über die Festsetzung des Bebauungsplans XII – 278**  
**im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Steglitz**

Vom 09. November 2004

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII – 278 vom 23. Oktober 2000 mit dem Deckblatt vom 23. Oktober 2000

für die Grundstücke Immenweg 12 / 18, Hünensteig 19 / 35 und Munsterdamm 53 (Kolonien Schutzverband und Heimgarten) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Steglitz wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII – 217 a im Bezirk Steglitz vom 30. Mai 1972 (GVBl. S. 997) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt – Fachbereich Vermessung -, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt –Fachbereiche Stadtplanung und Bauaufsicht -, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltungsmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

#### § 4

- (1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss
1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
  2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
  3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
  4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb von zwei Jahren, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

#### § 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 09. November 2004  
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

**W e b e r**  
Bezirksbürgermeister

**S t ä g l i n**  
Bezirksstadtrat

# Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz

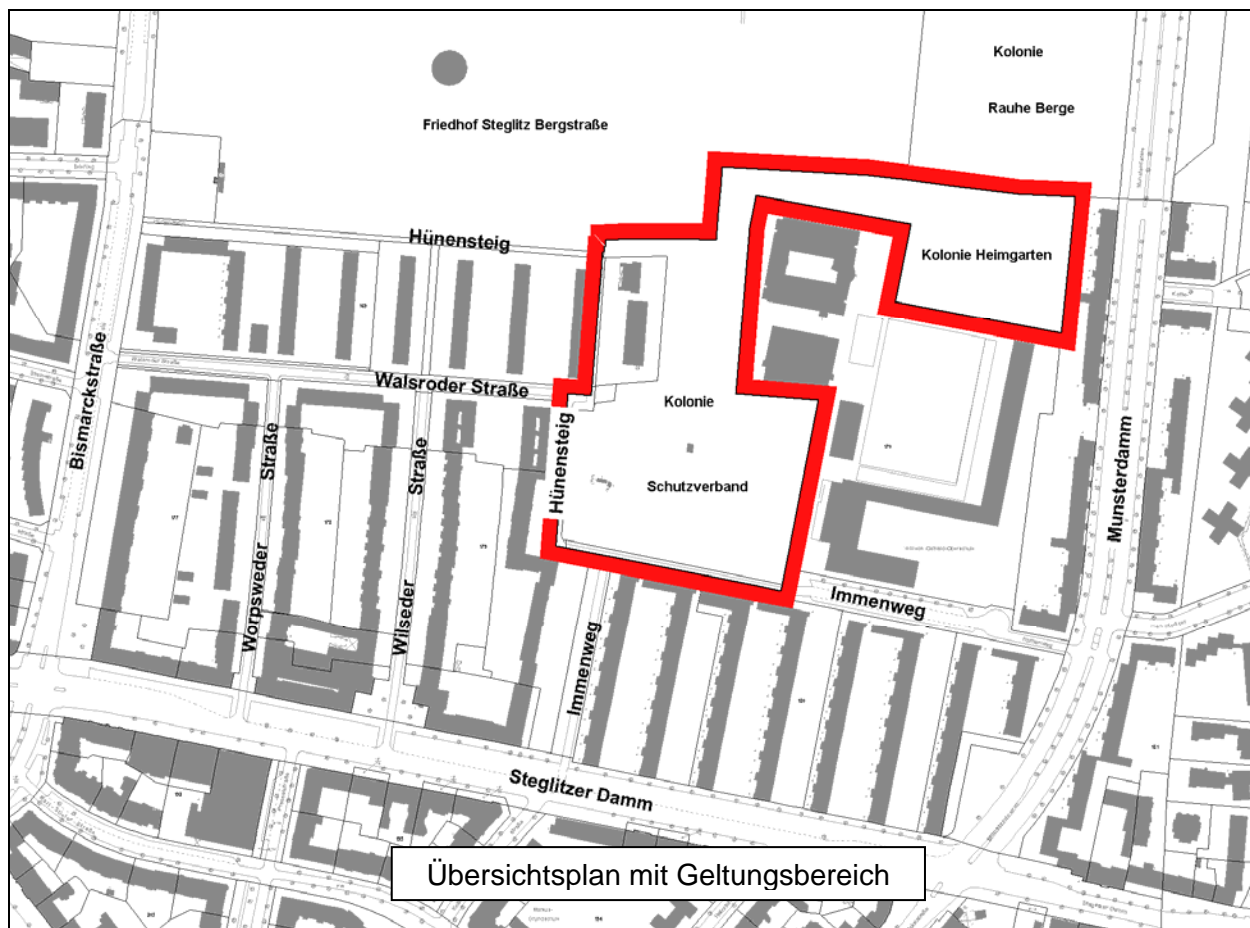
Bauordnungsamt – Fachbereich Stadtplanung

Stapl 31 – 6142 / XII – 278

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches

zum **Bebauungsplan XII – 278** mit Deckblatt vom 23. Oktober 2000

für die Grundstücke Immenweg 12/18, Hünensteig 19/35 und Munsterdamm 53 (Kolonien Schutzverband und Heimgarten) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Steglitz



## Inhaltsübersicht

		Seite
I.	Angaben zum Bebauungsplan-Verfahren	2
1.	Veranlassung des Bebauungsplanes	2
2.	Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	3
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	3
3.1	Bestand	3
3.2	Planerische Ausgangssituation	3
a)	Vorbereitende Bauleitplanung	3
b)	verbindliche Bauleitplanung	3

	c) informelle Planungen	4
II.	Planinhalt	4
1.	Allgemeine Anmerkungen / planerische Vorgeschichte	4
2.	Intention des Bebauungsplanes	5
3.	Wesentliche Planinhalte	5
3.1	Ausweisung der Kleingartenanlagen ‚Heimgarten‘ und ‚Schutzverband‘ als ‚Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten‘	5
3.2	Sicherung der Öffnung und Zugänglichkeit der Kleingartenanlagen durch Ausweisung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit	9
3.3	Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes im Bereich des Immenweges durch Ausweisung als ‚Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz‘	10
3.4	Ausweisung des Grundstückes Hünensteig 19 / 23 einschließlich der Zuwegung [Flurstück 132 / 17] als ‚Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Telekommunikation‘	11
3.5	Ausweisung der im Geltungsbereich liegenden Flächen der Erschließungsstraßen ‚Hünensteig‘ sowie ‚Immenweg‘ als Straßenverkehrsfläche und Eintragung der Straßenbegrenzungslinie	12
3.6	Außerkräftreten bisher geltender planungsrechtlicher Regelungen	12
4.	Ergebnis der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12
4.1	Beteiligung der Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung	12
4.2	Beteiligung der TöB im Rahmen der öffentlichen Auslegung	12
4.3	Stellungnahmen im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB	13
III	Auswirkungen des Bebauungsplanes	15
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	15
2.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	16
2.1	Maßnahmen / Kosten, deren Finanzierung noch nicht gesichert sind	16
2.2	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	16
IV	Verfahrensdaten	16
V	Rechtsgrundlagen	17

## I. Angaben zum Bebauungsplan–Verfahren

### 1. Veranlassung des Bebauungsplanes

#### **Der Anlass zur Planaufstellung des Bebauungsplanes XII – 278 ergibt sich aus:**

- den am 1. April 1983 in Kraft getretenen gesetzlichen Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes [BKleingG] in Verbindung mit dem in § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch [BauGB] enthaltenem Planerfordernis. Gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG ist ein Kleingarten nur dann als Dauerkleingarten anzusehen, sofern seine Fläche in einem Bebauungsplan als Dauerkleingarten festgesetzt worden ist;
- dem Beschluss Nr. 764 des Abgeordnetenhauses [Abghs.] von Berlin vom 14. Juni 1984 über den dauerhaften Erhalt von ca. 50.000 Berliner Kleingärten bezogen auf die Fläche des damaligen Geltungsbereiches Berlin / West.

## 2. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der kleingärtnerisch genutzten Flächen durch die Ausweisung als ‚Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten‘.

Da Kleingärten entsprechend den Zielsetzungen des gültigen Flächennutzungsplanes [FNP] Berlin Teil des Erholungsangebotes für alle Berliner darstellen und gemäß I. Nr. 1 der ‚Verwaltungsvorschrift über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken‘ [VV Kleingärten] vom 14. November 2000<sup>1</sup> die Benutzung der Durchgangswege für die Öffentlichkeit gefordert wird, ist es weiterhin notwendig, einen begrenzten Teil der Erschließungswege der Kleingartenanlage durch Ausweisung eines Wegerechtes zu Gunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich zu qualifizieren.

## 3. Beschreibung des Planungsgebietes

### 3.1 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Immenweg 12 / 18, Hünensteig 19 / 35 und Munsterdamm 53 (Kolonien Schutzverband und Heimgarten) sowie Anteile der Verkehrsflächen des Hünensteiges und des Immenweges.

Das Grundstück Hünensteig 25 / 35 / Immenweg 12 / 18 / Munsterdamm 53 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin und wird seit 1904 von den Kleingartenanlagen ‚Heimgarten‘ und ‚Schutzverband‘ genutzt. Im Geltungsbereich sind weiterhin vorhanden

- das als Ortsvermittlungsstelle genutzte Grundstück Hünensteig 19 / 23 der ‚Deutsche Telekom AG‘ sowie
- Teilflächen der Erschließungsstraßen Immenweg und Hünensteig.

### 3.2 Planerische Ausgangssituation

#### a) Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan Berlin** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95), zuletzt geändert am 16. März 2004 (Abl. S. 1441) enthält für den Geltungsbereich des B-Planes die Darstellungen

- ‚**Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten**‘ für den Bereich der Kleingartenanlagen sowie
- ‚**Wohnbaufläche Typ W 2 (GFZ bis 1,5)**‘ für den Bereich des Versorgungsstandortes.

**Der Bebauungsplan ist gemäß den Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplan Berlin [RL – FNP] vom 23. Januar 2001 aus dem gültigen FNP Berlin entwickelbar, denn er folgt den darin dargestellten Grundzügen der Planung.**

#### b) Verbindliche Bauleitplanung

Die Grundlagen der verbindlichen Bauleitplanung bilden die Ausweisungen des **Baunutzungsplanes** [BNP] sowie des am 30. Mai 1972 festgesetzten **Bebauungsplanes XII – 217 a**.

Der BNP in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S. 742) weist den Geltungsbereich als **Nichtbaugebiet** aus.

---

<sup>1</sup> Ehemals ‚Allgemeine Anweisung über die Anlegung, Verpachtung und Verwaltung von Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken‘ vom 3. August 1987 (Abl. S. 948)

Für die Nutzungsausweisung ‚Nichtbaugebiet‘ gelten –aufgrund der fehlenden Einbeziehung in den Festsetzungskatalog bei Einführung des Bundesbaugesetzes und somit nicht vorhandener Überleitung in das neue Baurecht– die Planersatzvorschriften des § 35 BauGB.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan XII – 217 a Teilflächen

- der Kleingartenanlage ‚Schutzverband‘ als ‚**Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage**‘ sowie
- der Kleingartenanlage ‚Heimgarten‘ als ‚**Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bildungszentrum (Schulzentrum einschließlich Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke)**‘ festgesetzt worden.

### c) Informelle Planungen

Von den vorliegenden und beschlossenen **Stadtentwicklungsplänen** [StEP] enthält allein der StEP 1 ‚Öffentliche Einrichtungen – Versorgung mit Schulen und Sportflächen‘ Aussagen zum Geltungsbereich. Die beigelegten Standortlisten –Stand Mai 1995– sehen sowohl für den Schulstandort Oberstufenzentrum (1. OB / OF / Fil 1413902) [Standort–Nr. 16] als auch für die Schulsporthanlage (1. OB / OF / Fil) [Standort–Nr. 210] im Bereich ‚Planung‘ die Erweiterung der jeweiligen Standortfläche vor, ergänzt um den Hinweis ‚Dissensstandort‘. Das dazugehörige Kartenwerk enthält keine zeichnerischen Darstellungen zu den vorgesehenen Erweiterungsflächen.

## II. Planinhalt

### 1. Allgemeine Anmerkungen / planerische Vorgeschichte

Nach § 1 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 ‚Dauerkleingärten‘ ausdrücklich als eine Fläche, die im Bebauungsplan für Kleingartenzwecke vorgesehen bzw. ausgewiesen ist. Die kleingartenrechtliche Differenzierung in Dauerkleingärten und sonstige Kleingärten hat neben den Auswirkungen auf die Vertragsdauer, Ersatzlandverpflichtungen und die Begründung von Pachtverhältnissen durch Enteignungen auch bodenrechtliche Qualitätsunterscheidungen zur Folge. Die im Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan-Verfahren auch als ‚private Dauerkleingärten‘ auszuweisen.

Das BKleingG differenziert in seiner Überleitungsvorschrift § 16 zwischen Gemeindeflächen (berlineigene) sowie Privatflächen mit der Wirkung, dass

- berlineigene Kleingartenanlagen künftig wie Dauerkleingärten zu behandeln sind und

- private Kleingartenanlagen diesen Schutz als Dauerkleingartenanlagen nur in Anspruch nehmen können, wenn sie durch Bebauungspläne innerhalb gesetzlicher Bindungsfristen gesichert werden (§ 16 BKleingG).

Aufgrund dieser gesetzlich vorgegebenen Fristen sowie der großen Anzahl zu sichernder Kleingartenanlagen bestand kurzfristig ein großer Handlungsbedarf. Der Bezirk leitete zunächst vier, nach gesonderten Kriterien wie z.B.

- den Eigentumsverhältnissen und somit der Dringlichkeit bezüglich des Festsetzungszeitraumes,
- der Entwicklungsmöglichkeit aus den bisherigen Planungsvorhaben und somit dem Sicherungsbedürfnis bzw. Gefährdung der Kleingartenanlage durch andere Nutzungsabsichten bzw.
- der räumlichen Situation / Gegebenheit

geordnete und zusammengefasste Sammelbebauungsplanverfahren auf der Plangrundlage im Maßstab 1 : 4000 ein.

Im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens wurden im Hinblick auf die Planklarheit sowie Eindeutigkeit eine Aufteilung in Einzelverfahren auf der Planunterlage des berlinweit üblichen Maßstabes

1 : 1000 sowie die Konkretisierung bzw. Detaillierung einzelner Planaussagen vorgenommen. Diesem Verfahrensschritt wurde vom Bezirksamt durch die *Bezirksamtsbeschlüsse Nr. 187 / 88 vom 12. Dezember 1988 sowie Nr. 163 / 89 vom 13. November 1989* zugestimmt und von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) zustimmend zur Kenntnis genommen.

Auf Antrag des Ausschusses für die Beratung von Bebauungsplänen hat die BVV Steglitz am 19. Februar 1986 den Beschluss Nr. 104 / Drs. Nr. 178 gefasst, „*dem Bezirksamt zu empfehlen, zu den Bebauungsplänen, die planungsrechtlich die Sicherung von Kleingärten als Dauerkleingärten zum Inhalt haben, vor der öffentlichen Auslegung entsprechende Bestands- und Sanierungspläne vorzulegen*“.

Mit der Änderung der Verordnung zur Durchführung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (DVO–AZG - 33. Auflage / Stand 1985) wurde dem Bezirk die Förderung des Kleingartenwesens einschließlich der Schaffung von Dauerkleingärten als bezirkseigene Aufgabe zugewiesen. Den Handlungsrahmen hierfür stellt die ‚VV Kleingärten‘ dar.

Aufgrund des zwischen dem Land Berlin und den Kleingartenorganisationen abzuschließenden Zwischenpachtvertrages, der Bestandteil der ‚VV Kleingärten‘ ist und neben verwaltungs- und versicherungstechnischen Belangen insbesondere Gestaltungsvorschriften enthält, die zugleich den Rahmen der Sanierungsplanungen darstellen, lassen sich Sanierungsziele gegenüber dem Haupt- bzw. Unterpächter zivilrechtlich durchsetzen. Dadurch wird der mit dem BVV-Beschluss Nr. 104 formulierten gestaltenden Einflussnahme bei Sanierungsmaßnahmen durch den Bezirk auf den berlineigenen Flächen der Kleingartenanlagen ‚Heimgarten‘ und ‚Schutzverband‘ Rechnung getragen.

Kleingartenparzellen sollen nach BKleingG nicht größer als 400 m<sup>2</sup> sein. Für berlineigene Flächen ist jedoch gemäß der VV Kleingärten –III lfd. Nr. 4– eine Beschränkung der Flächen nicht größer als 250 m<sup>2</sup> vorgesehen.

## **2. Intention des Planes**

Der Bebauungsplan hat die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der in Landeseigentum befindlichen, privatgenutzten Flächen der Kleingartenanlagen ‚Heimgarten‘ und ‚Schutzverband‘ und deren Öffnung für die Bevölkerung bzw. Allgemeinheit zum Inhalt.



### 3. Wesentliche Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält nachfolgende wesentliche Festsetzungen:

#### 3.1 **Festsetzung der Kleingartenanlagen ‚Heimgarten‘ und ‚Schutzverband‘ als ‚Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten‘**

Anlass und Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der bereits existierenden Kleingartenanlagen ‚Heimgarten‘ und ‚Schutzverband‘.

Das Berliner Abgeordnetenhaus fasste am 14. Juni 1984 den Beschluss, 50.000 Kleingartenparzellen in West-Berlin bauleitplanerisch zu sichern. Mit der Darstellung entsprechender Flächen –u.a. auch der Flächen der Kleingartenanlagen ‚Heimgarten‘ und ‚Schutzverband‘– in dem zu diesem Zeitpunkt im Verfahren befindlichen FNP 84 und dessen Beschluss durch das Berliner Abgeordnetenhaus wurde die Umsetzung vollzogen. Zugleich wurden die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Sicherung geschaffen, die Kleingartenanlagen gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln.

Die bisher bestehenden Planungen und Konzeptionen für diesen Bereich –wie u.a. auch der geltende FNP Berlin– stellen unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Aspekte die Kleingartenanlagen in ihrem Bestand dar.

Kleingärten haben eine wichtige städtebauliche und sozialpolitische Bedeutung. Sie 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 eine sinnvolle und notwendige Ergänzung zum sonst üblichen mehrgeschossigen Wohnungsbau.

Nachdem Kleingärten 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. Die 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 für den Kleingärtner zu seiner einseitigen Berufstätigkeit, welcher der Mensch in der heutigen Massengesellschaft häufig ausgesetzt ist. Dadurch wird im weitesten Sinn die Gesundheit weiter Teile der Bevölkerung gefördert.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich die Kleingartenanlagen ‚Heimgarten‘ und ‚Schutzverband‘ bereits seit dem Jahre 1904 auf der im Geltungsbereich liegenden Fläche des Grundstückes Immenweg 12 / 18, Hünensteig 25 / 35 und Munsterdamm 53 befinden. Insoweit geht es bei der Sicherung der vorhandenen Kleingartenflächen auch um die Bewahrung gewachsener Strukturen. Im Falle einer anderen planungsrechtlichen Ausweisung werden die von den Kleingärtnern geschaffenen Anlagen und Werte zerstört und die beschriebenen positiven Effekte für das Stadtbild und die Gesellschaft beseitigt.

Insoweit wird dem Erhalt und der Sicherung der vorhandenen innerstädtischen Kleingartenanlagen im Hinblick auf ihre soziale Bedeutung durch die Befriedigung von Freizeit- und Erholungsinteressen breiter Bevölkerungsschichten sowie den positiven ökologischen Folgen für die Stadt und den Naturhaushalt Vorrang vor etwaigen anderen Nutzungen eingeräumt. Hinter dem Ziel der Umsetzung dieser Vorgaben durch den vorgelegten Bebauungsplan muss das Interesse an einer anderen planerischen Ausweisung zurückstehen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat sich die **Senatsverwaltung für Schulen, Jugend und Sport** [Sen SchulJugSport] gegen die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage ‚Heimgarten‘ ausgesprochen und um die Ausweisung einer ca. 1 ha großen Fläche in diesem Bereich für die Errichtung

einer ungedeckten Sportanlage gebeten. Die Notwendigkeit für diese Fläche wurde mit den Aussagen des StEP 1 {Schul- und Sportflächen} vom Mai 1995 sowie mit der in der Sportanlagenstatistik des Landes Berlins mit Stand vom 31. Dezember 1998 festgestellten, unter dem Landesdurchschnitt liegenden Versorgung für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf sowie der Unterversorgung des betroffenen Mittelbereichs 3 an gedeckten und ungedeckten Sportanlagen begründet.

Das geltende Planungsrecht des am 30. Mai 1972 festgesetzten Bebauungsplanes XII – 217a qualifiziert neben der Fläche des heutigen Schulstandortes am Immenweg auch den überwiegenden Teil der nördlich angrenzenden Kleingartenanlage ‚Heimgarten‘ als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Bildungszentrum (Schulzentrum einschließlich Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke)‘. Diese Fläche war für eine künftige Schulerweiterung vorgesehen.

Im Bereich des Schulstandortes wurde im Jahr 1970 ein Schulgebäude errichtet, das für den allgemeinbildenden Schulbetrieb konzipiert war und den zu diesem Zeitpunkt festgestellten Bedarf decken sollte. Aufgrund der Änderung der Bedarfssituation wurde das Gebäude im Rahmen des Bauprogramms für Oberstufenzentren von einer allgemeinbildenden Schule zu dem ‚Oberstufenzentrum [OSZ] für Farbtechnik und Raumgestaltung‘ umgebaut. Während der Umbaumaßnahmen wurden erhebliche Asbestbelastungen festgestellt, die letztendlich zum Abriss sowie Neubau des Hauptgebäudes führten.

Prüfung und Bewertung der nach dem Abriss neuentstandenen Situation sowie der ausgelobte Wettbewerb für den Neubau des ‚OSZ Farbtechnik und Raumgestaltung Immenweg‘ führten zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung des Schulstandortes durch die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen der Kleingartenanlage ‚Heimgarten‘ nicht erforderlich sei. Planung und Baumaßnahme wurden daher auf die bislang genutzte Standortfläche des Bildungszentrums begrenzt.

Diese Beschränkung entspricht den Darstellungen des geltenden FNP Berlins und des StEP 1, die im Widerspruch zu den Anregungen der Sen SchulJugSport keine Erweiterung zu Lasten der Kleingartenanlage ‚Heimgarten‘ enthält bzw. vorsieht. Der im StEP 1 enthaltene Dissens zwischen der Sen SchulJugSport und dem Bezirk in bezug auf den Nachweis bzw. der Sicherung von 1 ha zusätzlicher Sportfläche in diesem Bereich konnte im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens nicht ausgeräumt werden. Da Inhalte der StEP gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 AG BauGB grundsätzlich nur Empfehlungscharakter besitzen, können einwendende Verwaltungen hieraus auch keine rechtlichen Bindungen bzw. Forderungen ableiten.

Der Bezirk hat sich aus den o.g. städtebaulichen und sozialpolitischen Gründen für die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage ‚Heimgarten‘ entschieden. Zusätzlich ist anzuführen, dass sich im Bereich des Schulstandortes bereits ein Gebäude mit 2 Sporthallen einschließlich Umkleidekabinen, ein Ballspielfeld in der Größe von 62 m x 94 m sowie Anlagen zur Leichtathletik befinden. Einrichtungen zur Durchführung des Schulsports sind insoweit vorhanden. Eine Erweiterung dieses Angebotes wurde im Zusammenhang mit dem Neubau des OSZ geprüft und nicht befürwortet. Damit ist die Errichtung zusätzlicher Sportflächen, die allein zu Lasten der Kleingartenanlage ‚Heimgarten‘ gehen würden, ausgeschlossen worden.

Weitere ‚ungedeckte‘ Sportflächen an dieser Stelle würden darüber hinaus zu zusätzlichen Belastungen in den angrenzenden Wohnbereichen führen.

In Ansehung dieser Belange und Zusammenhänge sowie unter Berücksichtigung der ökologischen und städtebaulichen Auswirkungen –wobei insbesondere der Erhalt des über Jahrzehnte gewachsenen Naturbestandes von Bedeutung ist– wird nach Abwägung der öffentlichen Belange untereinander dem Interesse an

einer dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlage Vorrang eingeräumt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [TöB] gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde das bezirkliche Umweltamt [UmA] nachträglich mit Schreiben Stapl III B – 6142 vom 08. Juli 1991 erstmalig aufgefordert, die Altlastenproblematik im Bereich der Kleingartenanlagen hinsichtlich der Schadstoffbelastung sowie in Bezug zur angestrebten, planungsrechtlichen Sicherung als Dauerkleingärten zu prüfen und ggf. zu untersuchen sowie zu bewerten.

Die Mitteilungen des UmA an den Fachbereich Naturschutz und Grünflächen (Fb NG) bzw. den Fachbereich Stadtplanung (Fb Stapl) in den Jahren 1991 und 1992 bezüglich der vorgenommenen Prüfungen enthielten keinerlei Angaben bzw. Hinweise zu den Kleingartenanlagen ‚Heimgarten‘ und ‚Schutzverband‘, so dass davon ausgegangen wurde, dass Bodenbelastungen nicht vorhanden sind. Aufgrund der großen Zeitspanne zu dieser Stellungnahme erging Anfang 1998 im Zusammenhang mit der Vorbereitung der öffentlichen Auslegung ein erneutes Stellungnahmeersuchen an das UmA.

Mit Schreiben Um III B vom 11. März 1998 wurde nunmehr darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich Hinweise auf Altlasten vorliegen und somit die Ausweisung als Dauerkleingarten näher geprüft werden müsse.

Die Aussagen des UmA beruhten zu Beginn der Untersuchungen auf den von den Senatsverwaltungen für Gesundheit und für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie erarbeiteten ‚Bewertungskriterien für die Beurteilung stofflicher Belastungen von Böden und Grundwasser in Berlin [Berliner Liste 1996]‘ vom 17. Januar 1996, die als fachliche Grundlage für Maßnahmen der zuständigen Ordnungsbehörden zu verwenden waren.

Die ‚Berliner Liste 1996‘ enthielt für die Schutzgüter ‚menschliche Gesundheit‘, ‚Grundwasser‘ und ‚Einbauwerte für ausgehobene Böden‘ Definitions- und Verfahrensbeschreibungen sowie Zusammenstellungen von Stoffen und deren festgelegten Risikowerten.

Diese Risikowerte waren als Vorsorgestandards entwickelt worden und sollten helfen, im Vorfeld einer konkreten Gefahr gesundheitliche Risiken zu minimieren. Es handelte sich insoweit um Konzentrationen bodengefährdender Stoffe, die Maßnahmen zur Vorsorge gegen Gefahren für die menschliche Gesundheit angezeigt erscheinen ließen. Überschreitungen waren somit nicht mit einer gesundheitlichen Gefahr gleichzusetzen sondern sollten Anlass geben zur weiteren Ermittlung und Klärung der Ursachen der Belastung. Die Ermittlungen waren von den bezirklichen Umwelt- oder Gesundheitsämtern als Einzelfallprüfungen vorzunehmen.

Darüber hinaus wurden in der Anlage zur Berliner Liste 1996 ergänzende Erläuterungen und Anwendungshinweise sowie Handlungsempfehlungen gegeben.

In dem abschließenden Bericht des UmA vom 22. März 1999 wurde mitgeteilt, dass

- der Verdacht einer flächendeckenden Verunreinigung der Kleingartenanlagen ausgeräumt werden konnte;
- die Böden der Kleingartenanlagen ‚Heimgarten‘ und ‚Schutzverband‘ an der Oberfläche Umlagerungen sowie sandige Aufschüttungen bis zu einer Mächtigkeit von 2,5 m aufweisen, die als Beimengungen insbesondere Bauschutt, Ziegelbruch und Schlacke enthalten;
- die vorgefundenen Bodenbelastungen vorwiegend niedrige Schadstoffgehalte anzeigen [Belastungskategorie 0] und lediglich in wenigen Einzelfällen –für die Schadstoffe Blei [Pb], Zink [Zn], Arsen [As] und Benzo-a-pyren [BaP]– das

Erreichen der Risikowerte der ‚Berliner Liste 1996‘ bis zur Belastungskategorie II vorliegen;

- in allen Proben der Risikowert der ‚Berliner Liste 1996‘ für Kinderspielflächen bezüglich der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe [PAK] überschritten werden, die Belastungen jedoch mit wenigen Ausnahmen keine Maßnahmen zur Expositionsminderung erfordern;
- die Löslichkeit der Schadstoffe aufgrund der günstigen Bodeneigenschaften als gering eingestuft wird, so dass eine akute Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch den Anbau und das Verzehren von Gartenfrüchten sowie das Spielen der Kleinkinder nicht besteht;
- das UmA dem Fb NG aus Vorsorgegründen –zum Ausschluss von Risiken beim Verzehr von Gartenfrüchten sowie der Bodenaufnahme beim Spielen der Kleinkinder– für die von Risikowert-Überschreitungen betroffenen Parzellen Empfehlungen und Nutzungseinschränkungen zur Aufnahme in die Pachtverträge zusenden wird;
- bei einer sachgemäßen Nutzung der Fläche des Festplatzes der Kleingartenanlage ‚Schutzverband‘ keine gesundheitlichen Gefährdungen für die Kleingärtner und deren Besucher entstehen, jedoch bei Umwandlung dieser Fläche in Kleingartenparzellen oder einen Kinderspielplatz aus Gründen der Gesundheitsvorsorge ein Bodenaustausch notwendig werden würde.  
Entsprechende Hinweise sind in dem vom NGA aufzustellenden und mit dem Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V. sowie dem Kleingartenvorstand ‚Schutzverband‘ abzustimmenden Sanierungsplan aufzunehmen;
- allein in der Kleingartenanlage ‚Schutzverband‘ die Gefahrenwerte der ‚Berliner Liste 1996‘ für das Schutzgut ‚Grundwasser‘ überschritten werden und die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung [Sen Stadt]<sup>2</sup> aufgrund der Unterlagerung der Auffüllungen durch Geschiebemergel keine Gefährdung des Grundwasserleiters erkennt. Sie wird daher in absehbarer Zeit keine weiteren Untersuchungen durchführen und auch keine Sanierungsanordnung erlassen;
- seitens des UmA keine Bedenken gegen die planungsrechtliche Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung bestehen.

Mit dem Inkrafttreten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) am 12. Juli 1999 haben sich zwischenzeitlich die gesetzlichen Grundlagen sowie die Untersuchungsverfahren und Bewertungsmaßstäbe geändert.

Eine erneute Bewertung der Untersuchungsergebnisse durch das UmA auf der Grundlage der BBodSchV ergab gemäß Schreiben Um III B vom 30. August 2000 nachfolgende Ergebnisse:

- Die **Vorsorgewerte** der BBodSchV werden in beiden Kleingartenanlagen für die Parameter Blei, Cadmium, Kupfer, Quecksilber, Zink und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe überschritten, so dass die Besorgnis für eine schädliche Bodenveränderung besteht. Zur Vermeidung weiterer Schadstoffeinträge hat das UmA den betroffenen Pächtern entsprechende Empfehlungen mitgeteilt;
- Bezüglich des **Wirkungspfades Boden — Mensch** zeigen die Untersuchungsergebnisse für beide Kleingartenanlagen eine insgesamt günstige Belastungssituation. Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen liegen weit unterhalb der hierfür zu Grunde zulegenden Prüfwerte für Kinderspielplätze, Wohngebiete und Park- und Freizeitanlagen;

---

<sup>2</sup> Ehemals Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie

- Bezüglich des **Wirkungspfad**es **Boden — Pflanze** wurden in beiden Kleingartenanlagen in einzelnen Bodenproben leicht erhöhte Bleigehalte sowie Überschreitungen der Prüfwerte für Benzo-a-pyren [BaP] festgestellt. Eine Gesundheitsgefährdung durch den Verzehr von Pflanzen besteht aufgrund der Bodenbeschaffenheit bzw. des guten Bindungsvermögens des Bodens jedoch nicht.
- Bezüglich des **Wirkungspfad**es **Boden — Grundwasser** besteht aufgrund der geringen Schadstoffgehalte und deren Löslichkeit im Boden keine Grundwassergefährdung.

Das UmA wird die bisher dem NGA mitgeteilten Empfehlungen vom 22. März 1999 um weitere Hinweise für die Änderungen der Pachtverträge ergänzen.

**Unter den beschriebenen Voraussetzungen ist die angestrebte Nutzungsausweisung ‚Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten‘ auch unter Würdigung der dargelegten Belange des Umweltschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festsetzungsfähig.**

Zur Sicherung des kleingärtnerischen Charakters bzw. der Funktion der Anlagen wird die Nutzung der jeweiligen Parzellenfläche von der textlichen Festsetzung Nr. 1 zusätzlich städtebaulich reglementiert. Entsprechend dem BKleingG werden als bauliche Anlage lediglich eingeschossige Lauben mit einer Gesamtgrundfläche von 24 m<sup>2</sup> (einschließlich der Nebenanlagen) zugelassen sowie die Wohnnutzung ausgeschlossen. Die textliche Festsetzung lässt weiterhin nur die Errichtung von eingeschossigen Vereinshäusern zu.

### **3.2 Sicherung der Öffnung und Zugänglichkeit der Kleingartenanlagen durch Ausweisung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit**

Das BKleingG enthält keine Regelungen über die Zugänglichkeit der Kleingartenanlagen für die Allgemeinheit.

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.

Begrenzt auf die berlineigenen Kleingartenanlagen bildet die ‚VV Kleingärten‘ die Grundlage für derartige Maßnahmen. Danach ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auf die Offenhaltung der Kleingartenanlagen für die Allgemeinheit hinzuwirken.

Die im Bebauungsplan enthaltene Auswahl an Wegen mit eingezeichnetem Gehrecht für die Allgemeinheit beruht auf den Abstimmungsergebnissen sowie den Inhalten und Eintragungen der vom Fb NGA erstellten und von dem bezirklichen Kleingartenverband sowie den einzelnen Kleingartenvorständen zugestimmten Bestands- und Sanierungsplänen vom 19. Januar 2000 und entspricht somit den o.g. Zielvorstellungen.

### **3.3 Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes im Bereich des Immenweges durch Ausweisung als ‚Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz‘**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des ‚Gesetzes über öffentliche Kinderspielplätze - Kinderspielplatzgesetz‘ [KSpG] vom 20. Juni 1995 zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung und planungsrechtlichen Sicherung öffentlicher Spielflächen sollen die Zielsetzungen und Inhalte des KSpG langfristig gewährleistet und sichergestellt werden.

Ergänzende Aussagen und Hinweise enthalten der Stadtentwicklungsplan 2 [StEP 2] ‚Öffentliche Einrichtungen –Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen‘ sowie der am 29. Mai 2000 vom BA Stegl. beschlossene ‚Spielplatzplan –Teil II–‘ [SpPI II].

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt nach dem SpPI II in der Versorgungseinheit 2.6 des Versorgungsbereiches 2.

Die Versorgungseinheit 2.6 besteht zum überwiegenden Teil [ca.  $\frac{2}{3}$ ] aus Grünflächen des Friedhofes ‚Steglitz – Bergstraße‘, der Kleingartenanlagen ‚Rauhe Berge‘, ‚Heimgarten‘ und ‚Schutzverband‘ sowie der öffentlichen Grünanlage am Munsterdamm. Die verbleibende, im südlichen Bereich der Versorgungseinheit gelegene Fläche ist mit 4-geschossigem Wohngebäuden –der ‚rauchlosen Siedlung‘– bebaut.

Der SpPI II weist für die Versorgungseinheit 2.6 nach der bezirklichen Spielplatzplanungs-Bewertungsliste vom 31. Dezember 1996 einen Überhang an Spielflächen von 1.188 m<sup>2</sup> aus.

Der hohe Versorgungsgrad [+ 39,0 %] beruht neben der o.g. vorhandenen Nutzungsstruktur

–überwiegend Friedhofs- und Grünflächen– auf der Existenz des pädagogisch betreuten Abenteuerspielplatzes, der durch seine Größe bereits den rechnerischen Bedarf für diese Versorgungseinheit deckt und sogar überschreitet. Der Abenteuerspielplatz ist aufgrund seiner pädagogischen Funktion und Betreuung für die in den angrenzenden Versorgungsbereichen nachweislich existierenden Defizite von Bedeutung und insoweit nicht allein der Versorgungseinheit 2.6 zugrunde zulegen bzw. anzurechnen. Darüber hinaus fehlt ein direkter Bezug zu der im Süden gelegenen Wohnbebauung durch die Lage innerhalb der Versorgungseinheit 2.6 und den damit bestehenden Wegeentfernungen, die oberhalb des 500 m – Einzugsbereichskriteriums liegen.

Im Bereich der Wohnbebauung existiert allein ein Kleinkinderspielplatz auf einem Privatgrundstück, dessen Erweiterung und Umgestaltung zu einem ‚allgemeinen Spielplatz‘ zur Verbesserung der Situation vom Eigentümer abgelehnt worden ist. Der SpPI II weist lediglich eine Fläche des ‚Friedhofes Bergstraße‘, nahe der Bismarckstraße gelegen, als potentiellen Standort aus, auf der in Verbindung mit dem Neubau einer Kita auch ein ‚allgemeiner Spielplatz‘ errichtet werden soll. Innerhalb des Wohnbereiches selbst fehlen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund nicht vorhandener, in Landeseigentum befindlicher Grundstücksflächen.

Der im Bebauungsplan nunmehr angestrebte öffentliche Spielplatz beruht auf Bemühungen des Bezirks das Defizit an öffentlichen Spielflächen durch Übernahme der in Kleingartenanlagen befindlichen Spielflächen zu reduzieren. In diesem Sinne hat der Fb NG bei der Erstellung der Bestands- und Sanierungspläne für die Kleingartenanlage ‚Schutzverband‘ –im Einvernehmen mit dem Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V. und dem Vorstand der Kleingartenanlage ‚Schutzverband‘– im Bereich des Immenweges, angrenzend zum Schulstandort und in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung, einen öffentlichen Spielplatz vorgesehen. Die im Bebauungsplan enthaltene Ausweisung entspricht den Darstellungen des von allen Beteiligten am 19. Januar 2000 mitgezeichneten Sanierungsplanes.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung dieser Fläche wird nunmehr, über die o.g. rein quantitative Sollerfüllung hinaus auch eine qualitative Bedarfsdeckung der Spielflächenversorgung nach KSpG in bezug auf die räumliche Zuordnung, Erreichbarkeit und Funktionszuweisung erreicht.

Da die Spielfläche nach Auskunft des NGA neu herzurichten ist, sind die Ergebnisse künftiger Bodenuntersuchungen wie auch Forderungen aus gesetzlichen Regelungen bei der Erstellung der Spielfläche zu berücksichtigen.

Unter Würdigung der Belange des Umweltschutzes ist die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Spielflächen durchführbar.

### **3.4 Ausweisung des Grundstückes Hünensteig 19 / 23 einschließlich der Zuwegung [Flurstück 132 / 17] als ‚Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Telekommunikation‘**

Im Zusammenhang mit der Aufteilung der Sammelbebauungsplanverfahren in Einzelplanverfahren erfolgte die Einbeziehung des Grundstückes Hünensteig 19 / 23 in das Bebauungsplan-Verfahren XII – 278 durch Erweiterung und räumliche Abrundung des Geltungsbereiches.

Eigentümer des Grundstückes ist –aufgrund der zwischenzeitlich vorgenommenen Privatisierung der ehemaligen Deutschen Bundespost– die Deutsche Telekom AG. Die vorhandenen Gebäude und Einrichtungen werden als Ortvermittlungsstelle genutzt.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über das Flurstück 132 / 17. Diese Fläche –Teil der früheren Straßenplanung, die zwischenzeitlich jedoch aufgegebenen worden ist– befindet sich im Vermögen des Fb Tief und ist nicht als öffentliches Straßenland gewidmet.

Da das Flurstück 132 / 17 ausschließlich der Erschließung des Grundstückes Hünensteig 19 / 23 dient, ist der Bezirk bestrebt, es an den Eigentümer Deutsche Telekom AG zu veräußern. Unter diesen Voraussetzungen wird die Erschließung des Grundstückes Hünensteig 19 / 23 weiterhin sichergestellt.

Die Lage und Größe des Standortes sowie die Stellung der Gebäudekörper wurden in den Jahren 1965 bis 1969 zwischen der damaligen Landespostdirektion und der Senatsverwaltung für Bauen und Wohnungswesen [Sen BauWohn]<sup>3</sup> –Abt. II– abgestimmt.

Obwohl die Fläche nach geltendem Planungsrecht [BNP] als ‚Nichtbaugebiet‘ ausgewiesen ist, wurde seitens Sen BauWohn der Errichtung der Ortsvermittlungsstelle zugestimmt, da nach ihrer Auffassung derartige Einrichtungen im Außenbereich zulässig sind. Die Darstellungen des damals im Verfahren befindlichen FNP 65 wurden entsprechend angepasst [Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit dem Standortsymbol ‚Post‘].

Diese nunmehr seit ca. 35 Jahren bestehende städtebauliche Situation ist nach den Zielvorstellungen des Bezirkes durch planungsrechtliche Qualifizierung langfristig sicher zustellen.

Der Standort wird gemäß der bestehenden Nutzung als ‚Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Telekommunikation‘ festgesetzt. Diese Nutzungsart ist gemäß Ziffer 1 der Entwicklungsgrundsätze vorwiegend aus dem FNP Berlin –Wohnbaufläche W 2– entwickelbar, da die Größe der Standortfläche unter 3 ha liegt und die örtliche Bedeutung sowie ein geringes Störpotential gegeben sind.

Damit der Standort auch langfristig entsprechend genutzt werden kann, ist seitens des Bezirks nicht nur eine Bestandssicherung vorgesehen, sondern es sollen darüber hinaus auch weitere Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden. In diesem Zusammenhang war darauf zu achten, dass eine zusätzliche Bodenversiegelung auf dem Grundstück gemäß § 1a Abs. 2 BauGB möglichst vermieden wird. Dieses Ziel konnte durch die Anhebung der bestehenden Geschosszahl erreicht werden. So wird eine angemessene Möglichkeit zum Ausbau und zur Erweiterung des Standortes gegeben, ohne weitere Freiflächen zu beanspruchen.

Bedingt durch diese Maßnahme wird das Maß der GFZ von 0,41 auf nunmehr 0,66 angehoben.

Damit liegt die zukünftige GFZ weiterhin innerhalb des Nutzungsmaßes der umgebenden Bebauung, in der entsprechend dem BNP eine GFZ von 1,2 zulässig ist.

---

<sup>3</sup> heutige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Mit der Anhebung der Geschosshöhen werden zugleich die Voraussetzungen für die Anpassung der Gebäudehöhen an die nähere Umgebung geschaffen, um so ein einheitlicheres städtebauliches Erscheinungsbild in diesem Bereich zu erreichen.

Der Bezirk hat sich aus den genannten städtebaulichen Gründen entschlossen, die GFZ und die Geschosshöhe zu erhöhen, obwohl zur Zeit der Nutzungsträger dies nicht für erforderlich hält. Bauleitplanung soll nicht nur den bestehenden Zustand sichern, sondern auch vorausschauend künftige Entwicklungen steuern. So war es vorliegend erforderlich, Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen und anzubieten, um eine langfristige Sicherung und Nutzung des Standortes zu erreichen und zu gewährleisten. Die entsprechende Entwicklungsperspektive kann auch zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle beitragen. Dies entspricht der Maxime des § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und die Gemeinde u.a. auch die Möglichkeiten der Nachverdichtung nutzen sollte.

Die im Bereich des Flurstückes 132 / 17 befindlichen Leitungen der Berliner Wasser Betriebe [Schmutz- und Trinkwasser-Leitungen] dienen nicht ausschließlich der Erschließung bzw. Versorgung des Grundstückes Hünensteig 19/ 23 sondern auch der Wohnbebauung am Hünensteig 20 / 28. Insoweit ist der Zugang zu diesen Anlagen sicherzustellen.

Im Bebauungsplan-Verfahren erfolgt daher die Eintragung eines Leitungsrechtes zugunsten des Unternehmensträgers, ergänzt um eine Nutzungseinschränkung auf flachwurzeln Anpflanzungen und leicht zu beseitigende Befestigungen innerhalb dieses Bereiches entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3.

Die Ausweisung der Fläche und deren Konkretisierung durch die textliche Festsetzung Nr. 3 im Bebauungsplan-Entwurf schaffen noch kein Nutzungsrecht, sondern lediglich die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme dieser Flächen. Sie ist zusätzlich grundstücksbezogen oder dinglich zu sichern.

### **3.5 Ausweisung der im Geltungsbereich liegenden Flächen der Erschließungsstraßen ‚Hünensteig‘ sowie ‚Immenweg‘ als Straßenverkehrsfläche und Eintragung der Straßenbegrenzungslinie**

Die Straßen werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

### **3.6 Außerkrafttreten bisher geltender planungsrechtlicher Regelungen**

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Die textliche Festsetzung dient der Bereinigung der im Geltungsbereich geltenden planungsrechtlichen Regelungen mit dem Ziel der alleinigen Gültigkeit der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungsinhalte.

## **4. Ergebnis der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **4.1 Beteiligung der Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XII – 278 erfolgte in der Zeit vom 13. November 2000 bis einschließlich 15. Dezember 2000.

Während dieses Auslegungszeitraumes haben 25 Bürger persönlich den Bebauungsplan XII – 278 einschließlich der Begründung eingesehen und sich Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutern lassen.



Die bezirklichen Absichten der dauerhaften Sicherung der kleingärtnerisch genutzten Flächen wurden von den anwesenden Bürgern, die überwiegend aus dem Kreis der betroffenen Kleingärtner stammten, befürwortet und unterstützt.

Schriftliche Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

#### **4.2 Beteiligung der TöB im Rahmen der öffentlichen Auslegung**

Mit Schreiben Stapl III 3 - 6142 / XII – 278 vom 07. November 2000 wurden die TöB von der Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Schriftliche Äußerungen wurden abgegeben von

1. den Berliner Verkehrsbetrieben [BVG]–Zentrale Leitungsverwaltung– mit Schreiben 3044/ 2000 vom 30. November 2000,
2. der Berliner Kraft- und Licht [BEWAG] Aktiengesellschaft mit Schreiben AGS vom 19. Dezember 2000,
3. der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport [Sen SchulJugSport] mit Schreiben IX B 17 vom 15. Dezember 2000 und
4. der Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH [DeTelImmobilien] - Niederlassung Berlin- mit Schreiben BE 3200.12 vom 11. Dezember 2000.

Zu den vorgetragenen Anregungen ist zusammenfassend festzustellen:

zu 1. Die BVG hat keine Bedenken bezüglich des Bebauungsplanes, da die von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

zu 2. Die BEWAG äußerte im Grundsatz ebenfalls keine Bedenken, da ihre vorhandenen Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen und die Zugänglichkeit durch den bestehenden Konzessionsvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Leitungsträger bereits sichergestellt ist/wird. Insoweit ist eine zusätzliche planungsrechtliche Sicherung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB nicht erforderlich.

zu 3. Die Sen SchulJugSport forderte in ihrer Stellungnahme unter Hinweis auf die in dem StEP 1 enthaltenen Angaben, den Darstellungen des FNP Berlins, den Ausweisungen des Bebauungsplanes XII – 217 a sowie der in der Sportanlagenstatistik des Landes Berlins festgestellten Unterversorgung des betroffenen Mittelbereichs 3 an gedeckten und ungedeckten Sportanlagen die Ausweisung einer 1 ha großen Fläche für die ungedeckte sportliche Nutzung im Bebauungsplan-Entwurf XII – 278. Zur Bewertung dieser Anregung im Rahmen der Abwägung wird auf die Ausführungen zu Punkt 3.1 verwiesen.

zu 4. Die Deutschen Telekom AG ließ über die DeTelImmobilien mitteilen, dass das Grundstück ‚Hünensteig 19 / 23‘ für die fernmeldetechnische Nutzung weiterhin ‚betriebsnotwendig‘ ist und die neuen Technikgenerationen weitaus geringere Flächen benötigen bzw. in Anspruch nehmen, so dass nicht mehr davon ausgegangen wird, dass eine Aufstockung des Technikgebäudes erforderlich sein wird. Darüber hinaus wurde die Einbeziehung des Grundstückes in das Bebauungsplan-Verfahren beanstandet und nur unter den Voraussetzungen befürwortet, soweit bei einer Aufgabe des Standortes als künftige Nutzungsart ‚Wohnen‘ unter Zugrundelegung der Nutzungsmaße der angrenzenden Wohnbebauung [GRZ = 0,3 / GFZ = 1,2] zugesagt wird. Unter diesen Bedingungen bestünde dann auch die Bereitschaft über den Ankauf der Erschließungsfläche [Flurstücksfläche 132 / 17] zu verhandeln.

Der Bezirk hat den Standort in das Bebauungsplan-Verfahren mit der Zielsetzung einbezogen, das bestehende Planungsrecht –basierend auf der Planersatzvorschrift des § 35 BauGB– auf die heutigen Gesetzesregelungen umzustellen. In diesem Sinne wurde der Standort einschließlich seiner Erschließung als ‚Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Telekommunikation‘ ausgewiesen. Eine Änderung der Nutzung ist angesichts der

dargelegten städtebaulichen Entwicklung und Zielvorstellungen für diesen Bereich sowie der erklärten Betriebsnotwendigkeit des Standortes nicht vorgesehen und auch im unbestimmten Vorgriff auf eventuell spätere andere Nutzungsabsichten nicht möglich.

#### **4.3 Stellungnahmen im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB**

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB sind die in dem vorangegangenen, bereits durchgeführten Verfahrensschritt der ‚Beteiligung der Träger öffentlicher Belange‘ gemäß § 4 BauGB vorgetragene Anregungen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Nachfolgende Verwaltungen haben in diesem Zusammenhang zum Verfahren schriftlich Stellung genommen:

1. Das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit mit Schreiben E - UV 317 / 86 LO vom 22. August 1986,
2. der Polizeipräsident in Berlin –Landespolizeiverwaltungsamt Straßenverkehrsbehörde mit Schreiben Dez SV 211-08102 vom 22. Juli 1986,
3. die Berliner Feuerwehr mit Schreiben II SW 31-5223 / 12 vom 21. Juli 1986,
4. die Berliner-Verkehrsbetriebe (BVG) –Abt. Verkehr und Betriebe Oberfläche- mit Schreiben VO 21 vom 16. Juli 1986,
5. die Berliner Wasserbetriebe –ehemals die Berliner Wasserwerke –Abt. Netzbau (TNB-PD) mit Schreiben WAP/Aß/Le vom 2. und 4. Juli 1986;
6. die Berliner Wasserbetriebe –ehemals Berliner Entwässerungswerke- mit Schreiben KB1/A/Ne vom 17. Juli 1986 und mit Schreiben -TNB – PV / Og – vom 12. Oktober 1999,
7. die Berliner Straßenreinigungsbetriebe [BSR] mit Schreiben ZT-A 4/44-11-9/schi vom 18. Juli 1986,
8. die Deutsche Post AG –ehemals Landespostdirektion Referat 44– mit Schreiben PIL 4 B 4413-4/26 vom 3.und 9. Juli 1986,
9. die Industrie und Handelskammer zu Berlin mit Schreiben Ni / Hy vom 2. Juli 1986,
10. die Handwerkskammer Berlin mit Schreiben 6216 /4. Juli 1986,
11. die Senatsverwaltung für Finanzen –ehemals der Senator für Finanzen- Abt. II und IV vom 3. Juli 1986,
12. die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, - ehemals die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz– Abt. II b A 56-6138-A3-XII-19 mit Schreiben vom 23. Juli 1986,
13. die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie - ehemals die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe- mit Schreiben IV Z 21 - 8224 / XII-D1-D4 vom 22. Juli 1986,
14. die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport –ehemals die Senatsverwaltung für Jugend und Familie- mit Schreiben I D 12 - 4971 vom 13. August 1986,
15. die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport –ehemals die Senatsverwaltung für Schulwesen, Berufsausbildung und Sport- mit Schreiben III und VB 13 vom 15. Juli 1986,
16. der Fachbereich Bauaufsicht –ehemals Bau- und Wohnungsaufsichtsamt- mit Schreiben BWA II vom 03. Juli 1986,
17. das Naturschutz- und Grünflächenamt [NGA] –ehemals Gartenbauamt– mit Schreiben vom 06. Februar 1998, 20. Juli 1998 und 01. September 1986,

18. die Abteilung Jugend, Gesundheit und Umwelt –ehemals Abt. Gesundheitswesen- mit Schreiben Ges 15 vom 01. Juli 1986,
19. die Abteilung Jugend, Gesundheit und Umwelt - ehemals die Abt. Umwelt, Wirtschaft und Finanzen —Umweltamt [UmA]— mit dem abschließenden Schreiben Um III B vom 23. Dezember 1998 und 19. März 1999,
20. die Abteilung Jugend, Gesundheit und Umwelt –ehemals die Abt. Jugend und Sport- mit Schreiben vom 30. Juli 1986,
21. die Abteilung Finanzen, Wirtschaft und Wohnen Grund FL –ehemals Finanzen Grund AL- mit Schreiben vom 8. Juli 1986.

Die Verwaltungen zu den lfd. Nr. 1, 2, 4, 5, 7, 9 – 11; 13, 16, 18, erhoben keine Bedenken bzw. waren in den von ihnen zu vertretenden Belangen nicht betroffen.

zu 3.: Die Belange der Berliner Feuerwehr –die Sicherstellung der Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Kleingartenanlagen und seiner Parzellen sowie der Löschwasserversorgung– wurden im Rahmen der Erstellung des Sanierungsplanes durch das NGA berücksichtigt.

zu 6.: Den Anregungen der Berliner Wasserbetriebe, ihre innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Anlagen durch ein Leitungsrecht planungsrechtlich zu sichern, wurde durch entsprechende Eintragungen gefolgt.

zu 8.: Die damals angeschriebene Landespostdirektion bat in ihrer Stellungnahme, die vorhandenen Kabeltrassen durch entsprechende Abstimmung der Straßen- und Wegenetzplanung bzw. –soweit dies nicht möglich sei– durch Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Deutschen Bundespost zu sichern. Da nach den vorliegenden Unterlagen innerhalb der Kleingartenanlagen keine Fernmeldeanlagen existieren, sind derartige Belange nicht zu berücksichtigen.

zu 12.: Die von Sen Stadt angeregte Nord-Süd-Durchwegung mit Anschluss an die Parkanlage der Dauerkleingartenanlage ‚Rauhe Berge‘ wurde durch die Eintragung eines ‚Gehrechtes für die Allgemeinheit‘ auf den in den Fachplänen Sanierung vom 19. Januar 2000 der Kleingartenanlagen ‚Schutzverband‘ und ‚Heimgarten‘ eingezeichneten, für die Öffentlichkeit zugänglichen Durchgangswegen berücksichtigt.

zu 14.: Dem Vorbehalt Sen SchulJugSport, der Weiterführung des Bebauungsplan-Verfahrens nur bei Nachweis eines Ersatzstandortes für den aufzugebenden bisherigen Kita-Standort ‚Immenweg‘ zustimmen zu können, ist mit dem Vorschlag einer ca. 3000 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Friedhofes Bergstraße im Bereich der Bismarckstraße / Hünensteig als Ersatzstandort entsprochen worden.

zu 15: Die Sen SchulJugSport sprach sich gegen die Fortführung des Bebauungsplan-Verfahrens aus, da damit eine erhebliche Reduzierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Schulflächen verbunden ist. Zur weitergehenden Berücksichtigung dieser Anregung wird auf die Ausführungen zu Punkt II zu 3. verwiesen.

zu 17.: Die Anregungen des NGA, den Bedarf an öffentlichen Kinderspielplätzen sowie die öffentlichen Durchwegung der Kleingartenanlage sicherzustellen, wurden durch entsprechende geplante Festsetzungen berücksichtigt.

zu 19.: Die Abteilung Jugend, Gesundheit und Umweltschutz -Umweltamt UmA- hat in ihrer abschließenden Stellungnahme mit Schreiben Um B III vom 30. August 2000 die kleingärtnerische Nutzung unter Beachtung der von ihr aufgestellten Nutzungsempfehlungen befürwortet. Dieses Ergebnis wurde bereits vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in das Bebauungsplan-Verfahren eingearbeitet. Innerhalb der Auslegungsfrist wurde keine erneute Stellungnahme abgegeben.

zu 20.: Die Abteilung Jugend, Gesundheit und Umwelt –ehemals Abteilung Jugend und Sport– hat die Fortführung des Bebauungsplan-Verfahrens abgelehnt, da aufgrund der schwierigen Sozialstruktur und den vorhandenen provisorischen Einrichtungen in der Planungsregion 2 die Aufgabe des bisherigen Kita-Standortes ‚Immenweg‘ ohne Benennung eines Ersatzstandortes nicht zu befürworten sei. Mit dem Standortangebot im Bereich Bismarckstraße/Hünensteig ist der Nachweis zur Aufgabe des Standortes ‚Immenweg‘ erbracht und damit die Voraussetzungen zur Fortführung des Bebauungsplan-Verfahrens geschaffen worden.

zu 21.: Die Abteilung Finanzen, Wirtschaft und Wohnen regte an, bei der Herstellung eines Verbindungsweges zwischen Hünensteig und Munsterdamm angesichts der beiderseitigen Grün- und Freiflächennutzung auf besonders angelegtes Begleitgrün zu verzichten.

In den zwischen dem NGA, dem Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz und den betroffenen Kleingartenvorständen abgestimmten und beschlossenen Fachplänen Sanierung vom 19. Januar 2000 sind überwiegend vorhandene 2 m bis 4 m breite Erschließungswege der Kleingartenanlagen hierfür vorgesehen. Insoweit wird der Anregung entsprochen.

Fazit:

Die im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB [öffentliche Auslegung] von den Bürgern sowie den Träger öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen haben nach der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu keinen Änderungen des ausgelegten Bebauungsplan-Entwurfes geführt.

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan XII – 278 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 und Parzellen mit unterschiedlichen Blumen-, Busch- und Baumbeständen, die der Fauna als Rückzugsgebiet dienen, sind die –zu erwartenden– Auswirkungen der Planung auf die Umwelt nur positiv zu bewerten.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bzw. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind für den Bereich der Kleingartenanlagen mit der Aufgabe der bisherigen Nutzung [Nichtbaugebiet gem. BNP] sowie Umwandlung in Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚private Dauerkleingärten‘ und gleichzeitiger Sicherung der dort bereits existierenden Kleingartenanlagen nicht gegeben.

Die für das Grundstück Hünensteig 19 / 21 vorgenommenen Ausweisungen bedeuten ebenfalls keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, da

- die vorhandene und genehmigte Nutzung planungsrechtlich gesichert wird und
- die Anhebung der Geschosshöhen und damit des Nutzungsmaßes um 1 Geschoss pro Gebäude aufgrund der ‚Baukörperausweisung‘ unter Ausschluss weiterer Bodenversiegelung erfolgt.

#### **2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

##### **2.1 Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung noch nicht gesichert sind:**

Nach Mitteilung des Fb NG vom 23. November 1999 entstehen mit der Ausweisung der öffentlichen Spielfläche in der Kleingartenanlage ‚Schutzverband‘ nachfolgende Kosten:

Neubaumaßnahme	61.400,00 €
Sanierung der Spielfläche	5.100,00 €
Entschädigungsleistungen	5.100,00 €

## 2.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

## IV. Verfahren

Grundlage des Bebauungsplan-Verfahrens XII – 278 bildet das bisherige Bebauungsplan-Verfahren XII – D 3, in dem zur Vereinfachung und Beschleunigung 12 Kleingartenanlagen –einschließlich der Flächen der Kleingartenanlagen ‚Heimgarten‘ und ‚Schutzverband‘– zusammengefasst und auf 4 Blättern zeichnerisch dargestellt wurden. Beschlüsse und Stellungnahmen aus der Anfangszeit des Verfahrens XII – D 3 beziehen sich daher auch auf das Verfahren XII – 278.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung [Sen Stadt (BWV)]<sup>4</sup> hat im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens XII – D 3 der Aufstellung mit Schreiben II b A 12 vom 24. Januar 1986 gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs [AG BauGB] {§ 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes [AG BBauG]}<sup>5</sup> zugestimmt.

Der Beschluss Nr. 42 / 86 des ehemaligen Bezirksamtes Steglitz von Berlin [BA Stegl.] vom 17. März 1986 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB {§ 2 Abs. 1 BBauG<sup>2</sup>} im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 / 36. Jahrgang vom 02. Mai 1986 auf Seite 721 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB {§ 2 a Abs. 2 BBauG<sup>2</sup>} fand in der Zeit vom 02. Juni 1986 bis einschließlich 02. Juli 1986 statt.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 BauGB {§ 2 Abs. 5 BBauG<sup>2</sup>}), ist gemäß § 6 Abs. 2 AG BauGB {§ 3 Abs. 2 AG BBauG<sup>2</sup>} mit Schreiben Stapl II B 2 – 6142 vom 20. Juni 1986 erfolgt.

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB {§ 2a Abs. 2 BBauG<sup>2</sup>}) und der Beteiligung der TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB {§ 2 Abs. 5 BBauG<sup>2</sup>}) wurde diese Vorgehensweise verlassen und aus Gründen der Planklarheit, der Bestimmtheit planerischer Festsetzungen, dem Grundsatz der Problembewältigung und zum besseren Verständnis der Bürger für die Kleingartenanlagen ‚Heimgarten‘ und ‚Schutzverband‘ und angrenzende Bereiche ein eigenständiger Bebauungsplan-Entwurf mit der Kennziffer XII – 278 weitergeführt.

Mit Beschluss Nr. 163 / 89 des BA Stegl. am 13. November 1989 wurde die Modifizierung des Bebauungsplan-Verfahrens XII – D 3 in Einzelbebauungsplanverfahren mit einer Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 und eigenständigem Geltungsbereich und somit die Entstehung und Weiterführung des Bebauungsplan-Verfahrens XII – 278 beschlossen. Die Änderung der Beschlüsse über die Aufstellung von Bebauungsplänen wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 63 / 39. Jahrgang vom 08. Dezember 1989 auf Seite 2407 öffentlich bekanntgemacht.

Zu den Änderungen wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind {§ 4 Abs. 1 BBauG} erneut -sofern betroffen- um Stellungnahme bzw. Anregungen und Bedenken aufgefordert. In diesem Zusammenhang wurde erstmalig das

<sup>4</sup> Ehemals Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr bzw. Bau- und Wohnungswesen

<sup>5</sup> Gesetzliche Grundlage zum Zeitpunkt des Verfahrensschrittes

bezirkliche UmA gebeten, die Altlastenproblematik im Bereich der Kleingartenanlagen ‚Heimgarten‘ und ‚Schutzverband‘ zu untersuchen sowie zu bewerten.

Die Prüfungen des Umweltamtes ergaben anfänglich keine Hinweise auf Altlastenbelastungen. Diese Mitteilung wurde im weiteren Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens jedoch korrigiert, so dass die Ausweisung als Dauerkleingarten eingehender geprüft werden musste. Die Untersuchungen bestätigten im Ergebnis – wie unter Punkt 3.1 näher beschrieben – die Festsetzungsfähigkeit der angestrebten Nutzungsausweisungen.

Die Stellungnahmen der erneut angeschriebenen TöB führten zur Aufnahme des öffentlichen Spielplatzes in das Bebauungsplan-Verfahren.

Das BA Stegl. hat am 23. Oktober 2000 mit Beschluss Nr. 104 / 2000 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen, die im Amtsblatt von Berlin Nr. 52 vom 03. November 2000 auf Seite 4241 angekündigt wurde und in der Zeit vom 13. November 2000 bis einschließlich 15. Dezember 2000 erfolgte.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben Stapl III 3 – 6142 / XII – 278 vom 07. November 2000 von der Auslegung unterrichtet.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat nach Abwägung der vorgetragenen Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 03. Februar 2004 den Entwurf des Bebauungsplanes XII – 278 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen [Beschluss Nr. 5 / 2004] und ihn zusammen mit dem Entwurf der ‚Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII – 278 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Steglitz‘ der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat mit Beschluss Nr. 607 vom 19. Mai 2004

- den Entwurf des B-Planes XII – 278 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen sowie
- über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des B-Planes XII – 278 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 des BezVG entschieden und beschlossen, den Entwurf des B-Planes XII – 278 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf als Rechtsverordnung festzusetzen.

Mit Schreiben vom 28. Mai 2004 hat das Bezirksamt das B-Plan-Verfahren der Sen Stadt gemäß § 6 Abs. 4 AG BauGB angezeigt.

Die Rechts- und Inhaltsprüfung ergab keine Beanstandungen. Seitens der Sen Stadt wurde jedoch darauf hingewiesen

- a) die Begründung für die Anhebung der Geschossezahlen auf dem Versorgungsstandort zu überarbeiten;
- b) die Zitierungen des FNP Berlin sowie des BauGB in der Begründung zu aktualisieren;
- c) die Zitierungen der Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlagen das B-Plan-Verfahren zeitweise durchgeführt wurde, durch Streichung der Zitierungen des Bundesbaugesetzes sowie des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes zu berichtigen;
- d) die Rechtsverordnung entsprechend dem Schreiben Sen Stadt II C 12 vom 19. Juli 2004 zu überarbeiten bzw. zu korrigieren;
- e) den Auslegungsvermerk auf dem B-Plan um den Hinweis auf das Deckblatt vom 23. Oktober 2002 zu ergänzen und durch Änderungsvermerk zu bestätigen;
- f) die Vermaßung von Festsetzungen hinsichtlich des ‚öffentlichen Spielplatzes‘ und der Verschwenkung der Fläche A (Durchwegung in Nord-Süd-Richtung) vom bestehenden Weg sowie die Eintragung der Signatur für schmale Geh-, Fahr- und Leitungsflächen in die Legende auf dem Deckblatt nachzutragen

und durch Änderungsvermerk zu bestätigen sowie

- g)** auf dem Originalplan den Verweis auf das Grundstücksverzeichnis nachzutragen.

Die Hinweise wurden –mit Ausnahme der Punkte c und g– vor Festsetzung des B-Planes durch entsprechende Korrekturen des B-Planes, der Rechtsverordnung sowie der Begründung berücksichtigt.

Die Korrektur der Zitierungen der Rechtsgrundlagen [Punkt c] wurde nicht vorgenommen, da die Verfahrensschritte der Einleitung, der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [Anhörung] sowie der TöB zum B-Plan XII – 278 im Rahmen bzw. auf der Grundlage des Sammel-Bebauungsplanverfahrens XII – D 3 durchgeführt worden sind und zu diesem Zeitpunkt die genannten Gesetze die Rechtsgrundlagen darstellten.

Weiterhin wurde auf die Aufnahme eines Hinweises auf das Grundstücksverzeichnis im Originalplan verzichtet, da aufgrund der geringen Anzahl an Grundstücken im Geltungsbereich bereits ein entsprechendes Verzeichnis direkt auf dem Originalplan eingetragen worden ist entsprechend den Ausführungen des ‚Handbuches Verbindliche Bauleitplanung‘ –Teil B Nr. 5.1.5 [Übrige Darstellungselemente – Anlagenverweise (C 1.4)].

## **V. Rechtsgrundlagen**

- a)** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049 / 2076) in Verbindung mit

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256 / 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265);

- b)** Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG BauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578) in Verbindung mit

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG BauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Oktober 1999 (GVBl. S. 554) in Verbindung mit

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AG BBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730).

Berlin, den 03. November 2004

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

Stäglin  
Bezirksstadtrat

Lappe  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung