

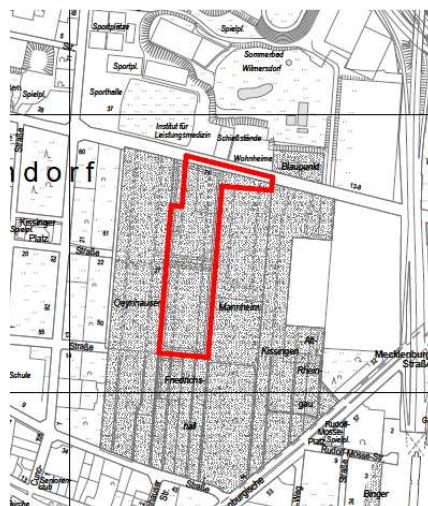
Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan IX-205a

für die Grundstücke
Forckenbeckstraße 69 (teilweise) / 71 und 75 (Flurstück 88/2)
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Schmargendorf



Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung	5
I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2.	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.4	Geltendes Planungsrecht	6
2.5	Verkehrerschließung	7
2.6	Technische Infrastruktur	8
2.7	Denkmalschutz	9
3.	Planerische Ausgangssituation	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	10
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro)	10
3.4	Stadtentwicklungsplanungen (StEP)	10
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	13
3.6	Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	15
3.7	sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	16
3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	16
	Sonstige Vorgaben	17
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	18
II.	Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB	20
1.	Einleitung	20
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	21
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	21
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung	29
2.1.1	Schutzgut Boden	31
2.1.2	Schutzgut Wasser	33
2.1.3	Schutzgut Fläche	35
2.1.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	35
2.1.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	37
2.1.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	39
2.1.7	Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, Risiken für die menschliche Gesundheit	40

2.1.8	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter, Risiken für das kulturelle Erbe	44
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	46
2.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB	47
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
3.	Zusätzliche Angaben	48
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	48
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	48
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	49
III.	Planinhalt und Abwägung	51
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	51
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	55
3.	Begründung der Festsetzungen	55
3.1	Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten	55
3.2	Gehrechte	56
3.3	Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie	60
3.4	Sonstige Festsetzungen	60
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)	60
IV.	Auswirkungen der Planung	64
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	64
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	65
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	65
4.	Auswirkungen auf die Verkehrssituation	66
5.	Weitere Auswirkungen	66
	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	66
	Maßnahmen zur Sicherung der Planung nach §§ 14, 15 BauGB	67
	Grundsätze für soziale Maßnahmen	67
	Gender Mainstreaming	67
V.	Verfahren	68
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	68
2.	Aufstellungsbeschluss	68
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	69
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB a. F.	72
6.	Beschluss zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	75

8.	Erneuter Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan IX-205a (Durchführungsbeschluss)	79
9.	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	83
10.	Beschluss zur Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans IX-205a	92
11.	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i.v.m. § 4a Abs. 3 BauGB	93
12.	Erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB	105
13.	Erneute eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB im Vorgriff auf ein künftiges 2. Deckblatt.....	134
14.	Beschluss des Bezirksamtes über den Inhalt des Bebauungsplans	135
15.	Überleitungsvorschriften	135
VI.	Rechtsgrundlagen.....	136

A. Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan IX-205a wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt, um die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für die künftige Neuordnung in diesem Bereich festzusetzen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens IX-205a ist die Sicherung der bestehenden Kleingartenflächen und der kleingärtnerischen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf privaten Grundstücken.

Der Baunutzungsplan setzt die Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ mit der Baustufe III/3 (GRZ 0,3; GFZ 0,9 in der geschlossenen Bauweise mit 3 Geschossen) fest.

Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche (Kleingärten) und der daraus abgeleiteten Darstellung im Kleingartenentwicklungsplan Berlin 2030 als "dauerhaft zu erhaltende Kleingärten mit Handlungsbedarf" ist keine rechtsverbindliche Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung gegeben, weil sich das Grundstück in Privatbesitz befindet und ein Baurecht besteht. Die Kleingartenanlage ist über einen städtebaulichen Vertrag in ihrem Bestand gesichert, es besteht jedoch keine öffentlich-rechtliche Sicherung in Form einer Baulast. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit, die eine zeitlich befristete Regelung bis zur Festsetzung eines Bebauungsplans zur Sicherung der Dauerkleingärten enthält, ist erfolgt. Zur Sicherung der bestehenden Kleingartennutzung besteht ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans IX-205a.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf. Es ist gekennzeichnet durch seine Lage zwischen den nördlich der Forckenbeckstraße gelegenen ungedeckten Sport- und Erholungsflächen (Sommerbad Wilmersdorf, Horst-Dohm-Eisstadion, Stadion Wilmersdorf, Fußball-, Hockey und Rugbyplätze), sowie den gedeckten Sportanlagen Harald-Mellerowicz-Sporthalle, Werner-Ruhemann-Sporthalle, dem Zentrum für Sportmedizin, Schießständen sowie dem Wohnheim für Geflüchtete und der Kleingartenkolonie Blaupunkt). Nordöstlich daran schließen sich das Gewerbegebiet nördlich und südlich der Forckenbeckstraße (ehemaliges Bosch-Betriebsgelände und ehemalige Reemtsma-Zigarettenfabrik), der Kraftwerkstandort Wilmersdorf und der Betriebshof der BSR an.

Im Osten liegen die Kleingarten- und Heimstättengenossenschaft Mannheim und die Kleingartenkolonien Alt-Rheingau und Kissingen. Im Süden liegen die Kleingartenkolonien Oeynhausen Süd und Friedrichshall. Im Westen grenzen Wohngebiete an das Plangebiet,

u.a. das neuerrichtete Quartier entlang der Helene-Jacobs-Straße, der Leonore-Goldschmidt-Straße und des Werner-Richard-Heymann-Platzes (Straßenbezeichnungen der neu entstandenen Straßen siehe Anlage).

Das Plangebiet wird seit über 100 Jahren als Kleingartenanlage genutzt. Entsprechend weist es eine grüingeprägte, gärtnerische Nutzung mit zahlreichen alten Bäumen, vor allem Obstbäumen auf.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205a umfasst die Grundstücke Forckenbeckstraße 69 (teilweise), Forckenbeckstraße 71 und Forckenbeckstraße 75 (Flurstück 88/2) im Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf.

Die Kleingartenflächen im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des großen Kleingartenareales zwischen Forckenbeckstraße, Friedrichshaller Straße und Mecklenburgischer Straße im Ortsteil Schmargendorf mit insgesamt ca. 566 Parzellen auf einer Fläche von rund 16,3 ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205a liegt die nordöstliche Teilfläche der Kleingartenkolonie „Oeynhausen“ (mit einer Größe von rund 43.122 m² und mit rund 130 Parzellen).

Das vorhandene Wegenetz des großen Kleingartenareales ist überwiegend in Nord-Süd-Richtung ausgeprägt und ermöglicht so eine Durchwegung von der Forckenbeckstraße zur Friedrichshaller Straße. Die Breite der Hauptwege beträgt 3 bis 4 m.

Die Größe der Parzellen in der Kolonie Oeynhausen liegt in der Regel zwischen 250 und 400 m².

Verpachtung

Für die auf den Privatgrundstücken liegenden Kleingärten, erfolgt wie auf den landeseigenen Kleingartenflächen die Verpachtung nach dem Zwischenpachtmodell. Nach dem Verkauf der Flächen ist der private Erwerber weiterhin an die Miet- und Pachtverträge gebunden.

Laubengröße

Gemäß § 3 Bundeskleingartengesetz ist die Größe der Lauben in Kleingärten auf 24 m² beschränkt. In der Kleingartenkolonie Oeynhausen beträgt der Anteil an übergroßen Lauben ca. 37 %.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 setzt in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin vom 21. November

1958 und den am 15. Juli 1891 bzw. am 27. Dezember 1904 förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205a als „Allgemeines Wohngebiet“ der Baustufe III/3 (GFZ 0,9) fest. Ausgenommen davon sind die im Geltungsbereich gelegenen Teilflächen, die von Straßenfluchtlinien begrenzt sind. Die davon betroffenen Flächen im Geltungsbereich des IX-205a sind rund 8.800 m² groß. Dazu gehört ein sieben Meter breiter Streifen entlang der Forckenbeckstraße, dieser liegt vor der f. f. Straßenfluchtlinie vom 27. Dezember 1904 und ist somit der Straßenverkehrsfläche zuzurechnen.

Durch den Bebauungsplan IX-A vom 9. Juli 1971 wurden die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 umgestellt.

2.5 Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich war seit Jahren für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nur indirekt über die Forckenbeckstraße erreichbar, da die Kleingartenanlage mehrere Meter über dem Straßenniveau der Forckenbeckstraße liegt. Der südliche Gehweg der Forckenbeckstraße ist in diesem Teilabschnitt nicht endgültig hergestellt. Er verläuft als Höhenweg in 1-2 m Breite auf der Böschung. Damit ist die Erschließung des Geltungsbereiches über die Forckenbeckstraße gegenwärtig nicht gesichert.

Über die neu errichtete Helene-Jacobs-Straße, die Leonore-Goldschmidt-Straße und den Werner-Richard-Heymann-Platz im westlich angrenzenden Maximiliansquartier wird der Geltungsbereich an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Die innere Erschließung der Kolonie erfolgt über unbefestigte Wege mit 3 bis 4 m Breite.

Die Forckenbeckstraße ist als Ergänzungsstraße Stufe IV (Straßen von besonderer Bedeutung) im übergeordneten Straßennetz klassifiziert. Sie mündet in westlicher Richtung in den Hohenzollerndamm (übergeordnete Straßenverbindung Stufe II) im Ortsteil Grunewald, in östlicher Richtung mündet sie in Höhe des Heidelberger Platzes in die Mecklenburgische Straße (örtliche Straßenverbindung Stufe III).

Im Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023, Kapitel III.1.2 werden die Erschließungsstandards für die räumliche Erreichbarkeit des ÖPNV angegeben. Als Zielwert für den Tagesverkehr bei niedriger Nutzungsdichte ist eine Entfernung von 400 m Luftlinie zur nächstgelegenen Haltestelle, als Toleranzwert eine Entfernung von 500 m Luftlinie angegeben. Übertragen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan ergibt sich folgendes: Gemäß den im Nahverkehrsplan Berlin NVP 2019-23 festgeschriebenen Erschließungsstandards für die räumliche Erreichbarkeit des ÖPNV bezogen auf die Entfernung zur nächsten Haltestelle über „Luftlinie“ sind S-U Bhf. Heidelberger Platz über 700 m Luftlinie entfernt, die Bushaltestelle Zoppoter Str. mindestens 400 m Luftlinie, die Haltestelle Rudolf- Mosse-Platz mindestens 300 m Luftlinie und die Bushaltestelle Forckenbeckstraße in über 650 m Luftlinie entfernt. Die Kleingartenanlage als Gebiet mit niedriger Nutzungsdichte ist damit gemäß den Erschließungsstandards des Nahverkehrsplans nur teilweise vom ÖPNV erschlossen.

Die nächstgelegenen Nachtbushaltestellen sind über 600 m Luftlinie vom Geltungsbereich entfernt. Damit liegt der Geltungsbereich außerhalb der im Nahverkehrsplan genannten Radien für die ÖPNV-Erschließung mit Nachtbussen.

Mit der perspektivischen Führung einer Buslinie 215 über die Cunostraße und Forckenbeckstraße in Richtung Mecklenburgische Straße mit zusätzlicher Bushaltestelle auf Höhe des Maximiliansquartiers wird sich die ÖPNV-Erschließung verbessern (die Anfrage beim ÖPNV Aufgabenträger ergab, dass nach Klärung der Lage der Haltestellen die Buslinie zügig den Verkehr aufnehmen soll). Der FB Tiefbau führt die Entwurfsplanung inkl. Kostenschätzung durch, die im Januar 2023 abgeschlossen sein soll. Sie ist Voraussetzung, um bei der Senatsverwaltung die entsprechenden Mittel für den Umbau zu erhalten. Die Haltestelleneinrichtung erfolgt im Laufe des Jahres 2023. Die Buslinie 215 ist jedoch noch nicht eingerichtet worden.

2.6 Technische Infrastruktur

Gemäß der Karte „Energienetze“ des FIS-Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) liegt der Geltungsbereich im Netzgebiet Fernwärme, Stadtgebiete innerhalb der Fernwärmenetze oder in unmittelbarer Nähe (250 m). Es liegt nicht im Netzgebiet Gas. Im Geltungsbereich verlaufen keine Trassen der Stromnetz Berlin GmbH.

Gemäß der Karte Öffentliche Beleuchtung befinden sich nur auf der Nordseite der Forckenbeckstraße Lichtmaste mit Auslegerleuchten (elektrische Beleuchtung). Der Geltungsbereich ist weder mit öffentlicher elektrischer noch mit öffentlicher Gasbeleuchtung ausgestattet.

In der Forckenbeckstraße, der Kissinger Straße, der Reichenhaller Straße, der Helene-Jacobs-Straße, der Leonore-Goldschmidt-Straße und des Werner-Richard-Heymann-Platzes befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (Trennkanalisation). Die vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die Bestandspläne der BWB wurden geprüft. Die Trinkwasserversorgungsleitungen und die Abwasserkanäle liegen außerhalb des Geltungsbereichs im öffentlichen Straßenland.

In der Kolonie Oeynhausen befindet sich eine Wasserversorgungsanlage in Form einer Ringleitung, die Kolonie ist auch an das Stromnetz angeschlossen. Sie verfügt über eine private elektrische Wegebeleuchtung.

Das Abwasser wird auf den einzelnen Parzellen gesammelt (dichte Abwasser-Sammelgruben) und regelmäßig vom Frühjahr bis Herbst abgefahren.

Die Löschwasserversorgung ist über die bestehenden Hydranten in den anliegenden Straßen ausreichend gewährleistet.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Garten- und/ oder Baudenkmäler. Direkt nördlich an der Forckenbeckstraße befindet sich die Gesamtanlage mit Baudenkmalen Forckenbeckstraße 16-17, Obdachlosenunterkunft (ehem. Gasanstalt), um 1893 von Eugen Reissner (OBJ-Dok-Nr.: 09070278).

3. **Planerische Ausgangssituation**

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für den Bebauungsplan IX-205a ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt GVBl. Seite 629) sowie
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 294).

Die Planung berücksichtigt die Grundsätze aus § 6 Absatz 1 und 3 Landesentwicklungsprogramm 2007 sowie 5.1 (G) des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg: bestehende Freiräume in ihrer Multifunktionalität zu erhalten und deren Inanspruchnahme zu minimieren.

In der Begründung zu § 6 Abs. 1 und 3 (Freiraumentwicklung) des Landesentwicklungsprogramms sind die sozialen Freiraumfunktionen und Freiraumnutzungen wie Erholungsfunktionen neben ökologischen und anderen Funktionen explizit als gleichwertig zu berücksichtigen benannt. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden. Nutzbare Freiflächen innerhalb oder in der Nähe von Siedlungen tragen danach auch dazu bei, die Wohn- und Lebensqualität für die Bevölkerung und die Attraktivität von Wohn- und Gewerbestandorten zu erhöhen.

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung, in dem gemäß Ziel 5.6 Absatz 1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg u. a. auch die Entwicklung von Siedlungsflächen möglich ist. Auch der Erhalt der bestehenden Kleingärten steht hiermit im Einklang, da für den Gestaltungsraum Siedlung große Spielräume einer Binnendifferenzierung bestehen.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der Flächennutzungsplan für Berlin (FNP) mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen übernimmt für den Stadtstaat Berlin u. a. auch die Funktion eines Regionalplanes und bildet den Rahmen für weitere strategische Konkretisierungen. Im Flächennutzungsplan Strukturbild - Räumliche Entwicklung - sind der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine Umgebung als Landschaftsraum dargestellt.

Der Bebauungsplan ist an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst. Mit den Schreiben vom 7. Mai 2008, 4. März 2009, 30. November 2010 und 20. September 2021 wurde dies durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123) geändert worden ist, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205a als Grünfläche mit dem Symbol „Kleingarten“ dar. Die östlich, südlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden ebenfalls als Grünfläche mit dem Symbol "Kleingärten" dargestellt. Die nördlich der Forckenbeckstraße angrenzenden Flächen werden ebenfalls als Grünfläche dargestellt, allerdings mit den Symbolen für gedeckte und ungedeckte Sportanlagen.

Die Fläche ist Teil eines Grünzuges, der die Dahlemer Grünflächen im Süden mit den nördlich angrenzenden Sport- und Freiflächen verbindet und Anschluss an die grüingeprägten Verbindungen in Richtung Schöneberg und Grunewald ermöglicht. Westlich angrenzend an die Grünfläche mit dem Symbol "Kleingärten" stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis 1,5 dar.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) benennt im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ als Ziel die Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen. Der Teilplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“ weist auf die Bedeutung dieses Kleingartengeländes für die klimatische Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung) hin (siehe auch Abschnitt Umweltbericht).

3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

Die Stadtentwicklungspläne Wohnen 2030, Wirtschaft 2030, Zentren 2030 sowie Mobilität und Verkehr 2030 sind aufeinander abgestimmt und berücksichtigen den vorliegenden StEP Klima. Flächennutzungen sind auf gesamtstädtischer Ebene zwischen den StEPs geklärt, sodass Nutzungskonkurrenzen vermieden werden.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030

Der StEP Wohnen 2030 wurde am 20. August 2019 durch den Senat von Berlin beschlossen. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen.

Ebenso ist der StEP Wohnen 2030 mit dem Kleingartenentwicklungsplan 2030 abgestimmt und an die landesplanerischen Vorgaben angepasst. Der Kleingartenentwicklungsplan 2030 weist das Areal der Kleingartenkolonie Oeynhausen (Nord) als „dauerhaft zu erhaltende Kleingärten mit Handlungsbedarf“ aus.

Das westlich angrenzende mittlerweile errichtete Maximiliansquartier wird im StEP Wohnen 2030 als Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohneinheiten in der Karte Räumliche Schwerpunkte sowie unter Punkt 3. Vertiefungsplan / Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotentiale als kurzfristig realisierbar bzw. in Realisierung dargestellt.

Die Wohnbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte in ihrer Stellungnahme 2021 mit, dass das Wohnbauflächeninformationssystem im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205a kein Wohnbaupotenzial definiert.

Mit dem StEP Wohnen 2040 sind bezogen auf das Plangebiet keine Änderungen verbunden.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (Senatsbeschluss vom 12. März 2019) schafft die stadtplanerischen Grundlagen, um die Funktion der städtischen Zentren zu sichern und zukunftsfähig zu entwickeln.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205a bestehen keine spezifischen Festlegungen im StEP Zentren.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2030

Der Senat hat am 30. April 2019 den StEP Wirtschaft 2030 beschlossen. Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen langfristig gesichert sowie neue Flächenpotentiale für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet.

Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (EpB) ist in seiner aktualisierten Fassung Bestandteil des Stadtentwicklungsplans.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205a bestehen keine spezifischen Festlegungen.

Das nahe gelegene Gewerbegebiet EpB 19. Forckenbeckstraße, das die Flächen der ehemaligen Reemtsma-Zigarettenfabrik und das ehemalige Bosch-Firmengelände umfasst, wird als Fläche für den produktionsgeprägten Bereich im StEP Wirtschaft 2030 dargestellt. Mit dem StEP Wirtschaft 2040 sind bezogen auf das Plangebiet keine Änderungen verbunden.

Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe)

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr wurde am 2. März 2021 verabschiedet. Er definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk für Berlin die strategische Leitlinie und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik des Senats. Der StEP MoVe dient als Rahmen für weitere Planwerke (etwa zu Nahverkehr, Radverkehr, Fußverkehr, Wirtschaftsverkehr), die damit auf den gleichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen.

Der neue StEP MoVe weist vor dem Hintergrund eine klimafreundliche und umweltschonende Mobilität zu fördern, gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und notwendige Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Ziel ist es, mit den zahlreichen Maßnahmen zur Stärkung von ÖPNV, Rad- und Fußverkehr für das Jahr 2030 bereits ein

Mindestanteil von 82 Prozent des Umweltverbunds am Gesamtverkehr zu erreichen. Darunter soll der Fußverkehr 30 Prozent, der ÖPNV 29 Prozent und der Radverkehr 23 Prozent aufweisen. Zugleich wird ein noch höherer Anteil dieser drei stadtvträglichen, umwelt- und klimaschonenden Verkehrsarten im Modal Split angestrebt.

Wichtigste Zielstellung des StEP MoVe ist es, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln. Dies ist zugleich der Leitgedanke nachhaltiger Verkehrspolitik für die Mobilitätswende.

Für den Geltungsbereich treffen folgende Zielstellungen zu:

- Soziale Ziele: Gewährleistung gleicher Mobilitätschancen, unabhängig von Lebenssituation, Mobilitätseinschränkungen, Geschlecht, Alter und Einkommen.
- Räumliche Ziele: Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für alle ÖPNV-Nutzenden
- Ökologische Ziele: Reduzierung des Flächenverbrauchs, Anteilssteigerung des Umweltverbunds am Modal Split.

In der Karte zum übergeordneten Straßennetz Bestand und Planung 2025 werden die Straßen in der Umgebung des Geltungsbereiches wie folgt dargestellt:

- Forckenbeckstraße Ergänzungsstraße (weitere Straßen von besonderer Bedeutung) Stufe IV,
- Mecklenburgische Straße Örtliche Straßenverbindung Stufe III
- Hohenzollerndamm übergeordnete Straßenverbindung Stufe II
- Autobahn Abzweig Steglitz großräumige Straßenverbindung Stufe I.
- Stadtautobahn großräumige Straßenverbindung Stufe I

Stadtentwicklungsplan StEP Klima 2.0, (StEP) Klima 2011 und StEP Klima Konkret

Der StEP Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20. Dezember 2022) schreibt als strategisch räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima Konkret (2016) fachlich fort. Für das Plangebiet stellt sich laut dem Stadtentwicklungsplan Klima die aktuelle und künftige Situation im Wesentlichen wie folgt dar:

Das Plangebiet und Teile seiner Umgebung gehören zu den Grün- und Freiflächen. Diese machen 44 Prozent des Berliner Stadtgebiets aus (SenStadtUm 2012). In der bebauten Stadt bilden diese Grünräume Inseln im Siedlungsraum. Je dichter die Stadt und je kleiner die Grünflächen, umso mehr müssen diese für die klimatische Kühlung der umliegenden Stadträume leisten. Gleichzeitig stellt die Wachsende Stadt neue Herausforderungen an Grün- und Freiflächen: Wo mehr Menschen wohnen, steigen Nachfrage und Beanspruchung der Freiräume. Bei Hitze sind Grünanlagen mit Schatten und kühlender Vegetation Wohlfühlorte.

Die Zunahme von Starkregenereignissen erweitert das Aufgabenspektrum der Grün- und Freiflächen. Begrünte Freiflächen tragen dazu bei, Niederschlagsspitzen abzufedern und das Kanalsystem zu entlasten.

Wie gut ein Grünraum benachbarte Quartiere kühlt, hängt auch von seiner Struktur ab. Offene Ränder erlauben den Luftaustausch und erhöhen die Kühlwirkung. Hecken, dichte Ge-

hölze, Strauchpflanzungen oder Mauern sollten deshalb am Rand von Grünflächen vermieden werden. Zudem sollten Luftleitbahnen (etwa im Straßenraum) vorhanden sein, damit die kühlere Luft in die überhitzten Quartiere strömen kann.

Eine Grünfläche ab einem, besser ab zwei Hektar, bildet ein eigenes Mikroklima aus. Damit kann sie umliegende, hitzebelastete Stadtquartiere kühlen. Der Kaltluftstrom kommt aber nur zur Wirkung, wenn die Transportwege ins Quartier unverstellt sind. Auf dem Weg durch die Stadt erwärmt sich dieser Kaltluftstrom. Er verliert deshalb nach 200 bis 300 Metern seine Wirkung.

Zur Vertiefung und Profilierung des Stadtentwicklungsplans Klima wurde der Stadtentwicklungsplan Klima Konkret 2016 erstellt. Er benennt und erläutert insbesondere Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Im Vordergrund stehen dabei die beiden Leitthemen der hitzeangepassten Stadt und der wassersensiblen Stadtentwicklung. Ausgehend von den Leitthemen wird dargelegt, wie sich bekannte Anpassungsmaßnahmen (etwa Dach- oder Fassadenbegrünung, Albedo) in ihrer Wirkung optimieren lassen. Es werden des Weiteren auch die unterschiedlichen Stadtstrukturtypen erläutert, anhand derer die Bedeutung von Vegetation oder Durchlüftungsmöglichkeiten für das Klima einschließlich Bioklima aufgezeigt wird.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Luftreinhalte- und Aktionsplan

Der Luftreinhalte- und Aktionsplan hat auf der Grundlage einer Ursachenanalyse einen Katalog von Maßnahmen entwickelt, der langfristig zur Verbesserung der Luftqualität und damit zur Einhaltung von Schadstoffgrenzwerten in Berlin führt. Für Bebauungspläne relevante Maßnahmen betreffen z.B. die Berücksichtigung stadtklimatologischer Aspekte bei der Standortwahl oder Nutzungsintensität und die Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte. Zahlreiche Maßnahmen sind technischer oder organisatorischer Art (Fahrzeugbestand, Tempo, etc.) und betreffen die Festsetzungen von Bebauungsplänen nur indirekt.

Im Luftreinhalteplan 2018-2025 liegt das Plangebiet außerhalb der Hauptbelastungsgebiete und außerhalb der festgelegten Umweltzone. In der Forckenbeckstraße, der Autobahn sowie der Mecklenburgischen Straße werden Jahresmittelwerte NO₂ (in µg/m³) von ≤ 36 dargestellt. Der Grenzwert liegt seit 2010 bei 40 µg/m³. Damit liegen diese Straßenabschnitte der Hauptverkehrsstraßen in der Umgebung des Plangebietes unterhalb des Grenzwertes für Stickoxidkonzentrationen.

Lärminderungsplanung

Die Lärminderungsplanung wird auf der Grundlage der Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 25. Juni 2002) für Berlin bearbeitet.

Hierzu werden strategische Lärmkarten zur Ermittlung der Belastung durch Umgebungslärm und darauf aufbauende Lärmaktionspläne erarbeitet. Bei den Lärmkarten besitzt insbesondere der Verkehrslärm eine Bedeutung für das Plangebiet.

Im Mittelpunkt stehen hier die durch den Verkehr verursachten Lärmbelastungen. Ziel ist es, ein gemeinsames Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu realisieren, um schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern.

SenUVK teilte in der Stellungnahme vom 14. Oktober 2021 mit, dass Hinweise zu verkehrverursachten Immissionen entbehrlich sind. Darüber hinaus wurden Hinweise zum anlagenbezogenen Lärmschutz gegeben. Auf das Plangebiet wirken potenziell Geräuschemissionen durch Sport- und Freizeitlärm aus den gedeckten sowie ungedeckten Sport- und Erholungs- bzw. Freizeittflächen nördlich des Plangebietes ein. Auch ist von anlagenbedingtem Lärm durch nordöstlich bzw. östlich gelegene gewerbliche Nutzungen zu rechnen (in der Überprüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung zum B-Plan IX-55-3 für das ehemalige Reemtsma-Gelände ist formuliert, dass „Produktionsstandorte gestärkt und durch Ansiedlung von innenstadtaffinem Gewerbe nachverdichtet werden“ sollen). Diese Immissionen sind jedoch für die Planung nicht maßgeblich, da sie bereits im Bestand durch die näher an den Quellen gelegenen umliegenden Nutzungen begrenzt werden (Kleingärten, Wohnbebauung, Wohnheim für Geflüchtete), womit eine Stellungnahme zu den genannten Lärmarten entbehrlich erscheint, ebenso wie ein schalltechnisches Gutachten.

Gemäß der Stellungnahme von SenUVK besteht somit kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt zwischen der Kleingartennutzung, der angrenzenden Forckenbeckstraße und den umliegenden ausgeübten Sport- und Gewerbenutzungen.

Nahverkehrsplan (NVP)

Der Nahverkehrsplan für 2019-2023 wurde vom Berliner Senat am 26. Februar 2019 beschlossen. Der NVP ist ein gesetzlich vorgesehenes Planungsinstrument. Er setzt für ganz Berlin die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der Leistungen von S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn, Bus, Fähre und Regionalverkehr fest und bildet damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung. Gemäß den verbindlichen Vorgaben und Standards des NVP ist eine Verbesserung der Erschließung des Plangebietes (Bus-Haltestellendichte, Wege zur Haltestelle und Taktichte etc.) erforderlich. Siehe u.a. auch Kapitel A 2.5 Verkehrserschließung.

Kleingartenentwicklungsplan Berlin 2030

Am 25. August 2020 hat der Senat den überarbeiteten Kleingartenentwicklungsplan (KEP) 2030 beschlossen. Mit dem Senatsbeschluss bindet der KEP als behördenverbindliches Planwerk die Verwaltungen des Landes und der Bezirke in ihren Planungen. Im Kleingartenentwicklungsplan Berlin 2030 ist die Bedeutung und Zielstellung des Kleingartenwesens näher dargestellt: "Kleingärten sind ein Markenzeichen und ein Alleinstellungsmerkmal Berlins, denn keine europäische Millionenstadt kann auf eine so große Vielfalt an nutzbaren Gärten verweisen. Sie bilden eine historisch gewachsene, kulturelle, ökologische und soziale Ressource in Berlin. Besonders in dicht bebauten Wohngebieten schaffen Kleingärten

einen Ausgleich. Junge und alte Menschen, Familien, Migrantinnen und Migranten treffen in Kleingärten aufeinander. Kinder können hier spielen und etwas über das Gärtnern lernen. Die ältere Generation nutzt die Bewegung bei der Gartenarbeit. Das menschliche und gesellschaftliche Miteinander unterschiedlicher sozialer Schichten mit gemeinsamen Interessen wird gepflegt. Die Öffnung der Kleingartenanlagen für die Allgemeinheit ermöglicht für viele Anwohnende aus den angrenzenden Wohnquartieren Erholungsräume auf kurzem Wege zu erreichen. Kleingärten besitzen auch eine wichtige Funktion im Naturhaushalt. Sie stellen wirksame ökologische Verbindungen und klimatische Ausgleichsräume in der Stadt dar. Sie sind wichtige Refugien für Vögel, Fledermäuse und Insekten. Zum Teil beherbergen sie noch alte Obstsorten, die vielfach in Vergessenheit geraten sind."

Im Kleingartenentwicklungsplan ist die Bedeutung und Zielstellung des Kleingartenwesens näher dargestellt: „Die Förderung des Kleingartenwesens ist eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe des Landes Berlin. Kleingärten erfüllen als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Ziel ist es, eine angemessene Ausstattung Berlins mit Kleingärten dauerhaft sicherzustellen.“

Der Kleingartenentwicklungsplan Berlin 2030 unterscheidet zwischen "dauerhaft gesicherten Kleingärten" und "dauerhaft zu erhaltenden Kleingärten mit Handlungsbedarf". Zu den dauerhaft gesicherten Kleingartenflächen gehören einerseits "Dauerkleingärten", die als solche im Bebauungsplan festgesetzt sind und andererseits "fiktive Dauerkleingärten". Letztere liegen auf Grundstücken des Landes Berlin und sind durch die Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan gesichert. Der Nordteil der Kolonie Oeynhausen gehört dagegen zu den "dauerhaft zu erhaltenden Kleingärten mit Handlungsbedarf", die gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan erhalten bleiben sollen. Wenn sie wie im vorliegenden Fall auf privaten Flächen liegen, sind Bebauungsplanverfahren zu deren Sicherung erforderlich.

Der Kleingartenentwicklungsplan Berlin 2030 stellt das Plangebiet / die Kolonie Oeynhausen in der Kategorie „dauerhaft zu erhaltenden Kleingärten mit Handlungsbedarf“ dar. In der Karte Kleingartenanlagen und ihre Schutzwürdigkeit aus stadtklimatischer Sicht des KEP wird ihr die höchste Schutzwürdigkeit zugewiesen. In Bezug auf die Böden wird ihr ebenfalls eine sehr hohe Schutzwürdigkeit zugewiesen. In der Karte Bedeutung von Kleingartenanlagen im urbanen Kontext wird ihr eine sehr hohe Bewertung zugeordnet.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung Wilmersdorf weist im Arbeitsplan Nutzungskonzept (Stand Oktober 2007) für den Planbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ aus. Diese Aussage hat jedoch noch keine Bindungswirkung für die Abwägung im Sinne des § 4 Abs. 2 AGBauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

3.7 sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Der Geltungsbereich liegt hinsichtlich der lebensweltlich orientierten Räume (LOR) im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf im Prognoseraum 40 Wilmersdorf Süd, in der Bezirksregion 08 - Schmargendorf und im Planungsraum 30 - Forckenbeckstraße.

Das am 12. September 2023 im Bezirksamt beschlossene Bezirkliche Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in Charlottenburg-Wilmersdorf (BAFOK) und dessen Umsetzung, u.a. mit dem Ziel Kleingartenanlagen als Klimaoasen zu qualifizieren und die Erreichbarkeit von wohnungsnahem Grün zu erleichtern, werden durch die Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage gestützt.

Der Rahmenplan Forckenbeckstraße wird voraussichtlich im Oktober 2024 beschlossen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine sonstigen vom Bezirk beschlossenen städtebaulichen Planungen vor.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 setzt in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin vom 21. November 1958 und den am 15. Juli 1891 bzw. am 27. Dezember 1904 förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien die östlich, westlich und südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans IX-205a gelegenen Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ der Baustufe III/3 (GFZ 0,9) fest. Ein sieben Meter breiter Streifen der Grundstücke entlang der Forckenbeckstraße (innerhalb des Geltungsbereiches des IX-205a sowie westlich davon) liegt vor der f. f. Straßenfluchtlinie vom 27. Dezember 1904.

Durch den Bebauungsplan IX-A vom 9. Juli 1971 wurden die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 umgestellt.

Der am 19. April 1963 festgesetzte Bebauungsplan IX-55 der nordwestlich an den Geltungsbereich (Flurstück 88/2) angrenzt, setzt Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Grünfläche“, „Private Dauerkleingärten“ sowie „private Grünfläche (Kneipp-Prießnitz-Verein)“ fest. Er hebt die in seinem Geltungsbereich befindlichen Straßen- und Baufluchtlinien auf. An der Forckenbeckstraße setzt er (entlang der Grundstücksgrenze zur Forckenbeckstraße) eine Straßenbegrenzungslinie fest.

Der am 27. September 1969 festgesetzte Bebauungsplan IX-98 sichert die für die Straßenbaumaßnahme zum Ausbau des Autobahnabzweiges Wilmersdorf zwischen der Bundesautobahn - Stadtring Berlin- und dem Mecklenburgischen Straße benötigten Straßenverkehrsflächen. Darüber hinaus setzt er das Grundstück Forckenbeckstraße 3-6 als Versorgungsfläche (Elektrizitätswerk) mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,8 fest.

Für die Grundstücke Forckenbeckstraße 9-13 sowie die Restflächen der Grundstücke Forckenbeckstraße 90-94/Mecklenburgische Straße 28-31 setzt er ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,8 sowie geschlossene Bauweise fest.

Der Zugang zum Sommerbad und zum Stadion Wilmersdorf wird als Grünfläche festgesetzt. Eine Teilfläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Forckenbeckstraße 9-13 belastet. Das Grundstück Forckenbeckstraße 15 wurde als öffentliche Parkfläche, auf der zwei Parkplatzebenen zulässig sind festgesetzt. Die obere Ebene - ohne Schutzdach - darf 49,00 m nicht überschreiten.

Der am 10. Mai 1976 festgesetzte Bebauungsplan IX-123 für die Grundstücke Friedrichshaller Straße 1-5 und Reichenhaller Straße 18-25 setzt für den Ausbau der im Geltungsbereich befindlichen Teilabschnitte der Reichenhaller Straße und der Friedrichshaller Straße Straßenbegrenzungslinien fest. Das dazwischen zu bildende Baugrundstück wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule, Schulsport, Kindertagesstätte“ in flächenmäßiger Ausweisung bei offener Bauweise sowie einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 fest.

Mit Beschluss des Bezirksamtes Wilmersdorf von Berlin vom 26. August 1986 wurde der Bebauungsplanentwurf IX-123-1 für die Grundstücke Friedrichshaller Straße 2-5A im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf eingeleitete. Ziel und Zweck des Bebauungsplanentwurfes ist es die vorhandene Kleingärtnerische Nutzung planungsrechtlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - private Dauerkleingärten - zu sichern. Im Geltungsbereich befinden sich die Kleingartenkolonien Friedrichshall mit insgesamt 41 Parzellen sowie Oeynhausener (Süd) mit 135 Parzellen.

Der Bebauungsplan IX-205b für die Kleingarten- und Heimstättengenossenschaft „Mannheim“ e.G., der westlich an den Geltungsbereich angrenzt, sieht als Festsetzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ vor.

Sonstige Vorgaben

Grunddienstbarkeiten

Für die in privatem Eigentum befindlichen Grundstücke Forckenbeckstraße 69-75 ist in der Abteilung II des Grundbuchs von Berlin Schmargendorf beim Amtsgericht Charlottenburg ein Recht zugunsten Berlin bezüglich der durch f. f. Straßenfluchtlinien vom 15. Juli 1891 bzw. 27. Dezember 1904 geplanten Straßen (Pyrmonter Straße, Oeynhausener Straße, verlängerte Kissinger Straße) eingetragen worden: Demnach ist der jeweilige Eigentümer dieses Grundstücks verpflichtet, (folgende Parzellen ... Acker zur Pyrmonter Straße, Acker zur Oeynhausener Straße, Acker zur Kissinger Straße/ die bezeichneten Flurstücke) als Straßenland unentgeltlich und kostenfrei an die Gemeinde Schmargendorf auf deren Erfordern aufzulassen.

Baulasten

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke sind keine Baulasten eingetragen.

Bodenbelastungen

Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - III D 25 - vom 22. Februar 2000 - sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205a keine Altlasten(verdachts)flächen bekannt.

Denkmalschutz

Baudenkmale und Naturdenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Es befinden sich hier keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf hat durch Beschluss in der Sitzung am 16. Dezember 1999 das Bezirksamt aufgefordert, die Kolonie Mannheim und den nördlichen Teil der Kolonie Oeynhausen durch Festsetzung eines Bebauungsplans als Dauerkleingartenflächen zu sichern.

Einen diesbezüglichen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans IX-205 hat das Bezirksamt Wilmersdorf am 20. Juni 2000 gefasst.

Aufgrund der voneinander abweichenden, spezifischen Ausgangslagen in den beiden Kolonien hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf in seiner Sitzung am 8. September 2009 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205 zu teilen und unter den Bezeichnungen IX-205a und IX-205b separat mit zwei Geltungsbereichen weiterzuführen.

Für den Bebauungsplan IX-205a wurde vom 30. August bis einschließlich 3. November 2010 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Grundstückseigentümerin hat am 2. Februar 2011 einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides zur Errichtung von Wohnhäusern sowie ein Erschießungsangebot zur öffentlichen Erschließung ihres Grundstücks abgegeben.

Angesichts der fehlenden Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans IX-205a in seiner ursprünglichen Fassung, wurde von 2013 bis 2016 mit der Grundstückseigentümerin ein Kompromiss ausgehandelt, der einerseits die vorhandenen Grundstückswerte wahrt und andererseits den Erhalt einer möglichst großen Anzahl von Kleingartenparzellen wie es kommunalpolitisch gewünscht wurde ermöglicht.

Für die westliche Teilfläche, die nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans ist, wurde über den Masterplan Forckenbeckstraße (Dezember 2015) mit anschließendem Workshop-Verfahren ein Baukonzept erarbeitet. Auf dieser Grundlage in Verbindung mit einem

städtebaulichen Vertrag wurden in der Folge Baugenehmigungen für die vier Baublöcke mit Erschließungsstraße sowie den Neubau einer Kindertagesstätte erteilt.

Für die östlichen Teilflächen des Bebauungsplans IX-205a (ca. 4,3 ha) wird das ursprüngliche Ziel, die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ weiterverfolgt.

II. Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

Zum Bebauungsplan IX-205a wird gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und das Ergebnis in einem Umweltbericht zusammengefasst, der im Folgenden dargestellt ist.

1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung.

Der Inhalt der Umweltprüfung richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 2 Abs. 4 und 2a sowie der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB). Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wies das Umweltamt des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf in seiner Stellungnahme vom 3. Dezember 2009 hin, dass grundsätzlich keine Konflikte mit den Belangen des Baumschutzes und des Artenschutzes zu erwarten sind. Bei konkreten Maßnahmen wie der Veränderung des Wegenetzes und des Zuschnitts von Parzellen ist zu prüfen, ob geschützte Bäume gefällt werden müssen bzw. Tiere der besonders geschützten Arten oder deren Entwicklungsformen gefährdet werden. Der ökologische Ausgleich (z.B. eine Ersatzpflanzung) wäre durch den Grundstückseigentümer zu erbringen. Rechtsgrundlage § 6 BaumSchVO bzw. § 42 ff BNatSchG.

Das Umweltamt stellte in seiner Stellungnahme vom 27. Oktober 2010 fest, dass die zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme von ca. 52 m² durch die geplante Wegeverbindung als unerheblich einzustufen sind, da als einzige Veränderung gegenüber dem Bestand eine ca. 26 m lange und 2 m breite Wege-trasse in östlicher Verlängerung des Dahlienweges festgesetzt werden soll. Der Vegetationsbestand dieses Geländestreifens unterscheidet sich durch nichts von den anderen Kleingartenflächen und setzt sich im Wesentlichen aus einem Obstbaum, einem Fliedergebüsch, Beeresträuchern, Ziersträuchern und Rasenflächen zusammen. Besonders wertvolle und unwiederbringliche Biotopflächen sind in einem Kleingartengelände grundsätzlich nicht zu erwarten. Auch detaillierte Kenntnisse des floristischen und faunistischen Bestands hätten somit keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans. Die Vergabe entsprechender Gutachten wäre daher nicht erforderlich.

Erkenntnisse, die über die im Bebauungsplanentwurf zitierten Darstellungen des Landschafts- und Artenschutzprogramms hinausgehen, liegen dem Umweltamt nicht vor.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan IX-205a umfasst den nördlichen Teil der auf einer privaten Grundstücksfläche befindlichen Kleingartenkolonie Oeynhausen (Nord).

Wesentlicher Inhalt und Hauptziel des Bebauungsplans IX-205 a ist die planungsrechtliche Sicherung dieses Teils der Kleingartenkolonie Oeynhausen als „private Dauerkleingärten“ sowie die Sicherung der öffentlichen Durchwegung. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4,6 ha, davon sind ca. 4,05 ha Grünfläche, 0,3 ha Wegefläche und 0,25 ha Straßenverkehrsfläche.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

1.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Dazu sollen die Auswirkungen auf die Umwelt und die Belange des Umwelt- und Naturschutzes für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter dargelegt und den Behörden und der Öffentlichkeit zur Äußerung vorgelegt werden.

Gemäß § 1a BauGB soll mit dem Grund und Boden sparsam umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarkeit von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

§ 1a Abs. 3 BauGB sieht vor, die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung) zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein „Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Die Zulässigkeit von Eingriffen ergibt sich für die Flächen im Geltungsbereich aus dem geltenden Baurecht gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans). Maßgeblich sind bislang noch die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Baunutzungsplans in Verbindung mit den f.f. Bau- und Straßenfluchtlinien vom 15. Juli 1891 bzw. 27. Dezember 1904.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts wurden diese Belange genauer untersucht und soweit erforderlich in den B-Plan mit aufgenommen.

Der Belang „Fläche“ und die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, wurden auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPModG) vom 20. Juli 2017 neu im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgenommen.

Der Belang „Fläche“ wird im Umweltbericht unter dem Schutzgut Boden mitbetrachtet.

Die Ausführungen des Umweltberichts orientieren sich an den zu prüfenden Kriterien des Baugesetzbuches. Für die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Flächen mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit werden fast ausschließlich bereits im Bestand dazu genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Flächen zählen zum Innenbereich, unzerschnittene Landschafts- und Naturräume sind nicht betroffen.

Hinsichtlich der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben bei schweren Unfällen oder Katastrophen ergibt sich ein Prüfgegenstand, soweit diese schweren Unfälle oder Katastrophen für das Vorhaben relevant sind. Dieser Belang wird in der Umweltprüfung im Schutzgut Mensch sowie Kultur- und Sachgüter, insbesondere unter dem Aspekt des Klimawandels, mit betrachtet.

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

1.2.2 Bundesnaturschutzgesetz und Berliner Naturschutzgesetz

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit, die biologische Vielfalt und der Erholungswert des Standortes und seine Bedeutung für Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet, so dass diese Belange in die Abwägung eingestellt werden können.

Die Vorschriften zur Eingriffsregelung sind in den §§ 14 bis 17 BNatschG enthalten. Im § 18 BNatschG ist das Verhältnis zum Baurecht geregelt. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatschG). Das Berliner Naturschutzgesetz enthält eine Positivliste von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 16 NatSchG Berlin). Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan IX-205a dient der planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenkolonie Oeynhausen (Nord).

Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22 ff. BNatschG noch in Natura 2000 Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000 Gebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Zugriffsverbote zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten. Danach ist es verboten Tiere der geschützten Arten zu fangen, zu töten oder Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen oder zu zerstören bzw. Pflanzen der geschützten Arten zu beschädigen oder zu vernichten. Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der seit über 100 Jahren bestehenden Kleingartenanlage. Artenschutzrechtliche Verbote sind durch die Planung nicht betroffen.

Auswirkungen auf andere Schutzgebietskategorien

Die Naturschutzgesetze weisen weitere nationale Gebietskategorien zum Schutz von Umwelt und Natur aus. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die folgenden Schutzgebietskategorien:

- Naturschutzgebiete gemäß Abs. 23 BNatSchG
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG

1.2.3. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanie-

ren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Der Bebauungsplan IX-205a setzt im Geltungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten sowie auf den Hauptwegen ein Gehrecht für die Allgemeinheit fest. Durch den Bebauungsplan wird damit den Zielen des Bundes-Bodenschutzgesetzes entsprochen, da dauerhaft Funktionen des Bodens im Bereich der unversiegelten Flächen gesichert werden.

Die bestehende Grünfläche wird gesichert, die natürlichen Bodenfunktionen werden erhalten. Den Zielen des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird entsprochen.

1.2.4 Landschaftsprogramm (LaPro)

Fachplanerische Zielsetzungen ergeben sich in Berlin insbesondere aus dem Flächennutzungsplan (FNP) und das auf ihn bezogene Landschaftsprogramm (LaPro) (einschließlich Artenschutzprogramm). Das Landschaftsprogramm stellt gemäß § 10 NatschG Bln Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der inhaltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes dar. Das Landschaftsprogramm ist in vier aufeinander abgestimmte Programmpläne gegliedert.

Folgende Inhalte werden für das Gebiet des Bebauungsplans dargestellt:

1.2.4.1 Programmplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“

Der Programmplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“ stellt empfindliche und wertvolle Räume als Vorranggebiete für die Naturgüter Klima, Boden und Wasser dar. Das Plangebiet ist als Fläche für Kleingarten/Landwirtschaft/Gartenbau dargestellt. Für diese Flächen gilt u. a., dass der Nährstoffkreislauf gefördert und die klimatische Ausgleichsfunktion erhalten und entwickelt werden soll. Bei Nahrungsmittelanbau ist die Überwachung des Schadstoffgehaltes von Böden und Pflanzen sowie die Einschränkung der Pflanzenschutz- und Düngemittelanwendung, des naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit dieser Flächen zu fördern.

Der Geltungsbereich wird zudem als sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion zu vermeiden und zu minimieren, sowie die Bodenverdichtung zu vermeiden. Bei grundwasserbeeinflussten Böden ist die Grundwasserabsenkung zu minimieren.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Innenstadt und damit auch außerhalb der Vorsorgegebiete für Luftreinhaltung und Klima.

Der Bebauungsplan IX-205a entspricht den Zielen des Programmplans Naturhaushalt und Umweltschutz. Durch die Festsetzung von privaten Dauerkleingärten auf der privaten

Grundstücksfläche wird die Bodenversiegelung im Geltungsbereich auf ein Minimum begrenzt, Ausnahme bilden die Gartenlauben, die eine Größe von 24 m² nicht überschreiten dürfen. Durch die Festsetzung wird die Klimawirksamkeit dieser Bestandsgrünfläche gesichert.

1.2.4.2 Programmplan „Biotop- und Artenschutz“

Der Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ zeigt Entwicklungsziele zur Verbesserung der Lebensbedingungen der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt auf. Er umfasst die programmatischen, räumlich darstellbaren Inhalte des Artenschutzprogramms.

Das Plangebiet ist im Programmplan Biotop- und Artenschutz in der Kategorie Biotopentwicklungsräume als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen eingestuft. In diesen werden insbesondere der Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten außerordentlich hohen biotischen Vielfalt, der Schutz, die Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturprägenden Landschaftselementen (z.B. Pfuhle, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten, die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere Obstbäume in Kleingärten) gefordert. Auf den Erhalt wertvoller Biotope und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterung und Nachverdichtungen ist zu achten.

Der Bebauungsplan IX-205a entspricht den Zielen des Programmplans Biotop- und Artenschutz. Die bestehende Kleingartenanlage auf einer privaten Grundstücksfläche wird gesichert.

1.2.4.3 Programmplan „Landschaftsbild“

Im Programmplan Landschaftsbild werden Entwicklungsräume entsprechend ihrer unterschiedlichen siedlungs- und landschaftsprägenden Merkmale dargestellt. Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung des Erscheinungsbildes der Stadtlandschaft, u. a. der Erhalt der markanten Landschaftselemente und naturräumlichen Gliederung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzungen, in dem u. a. charakteristische Stadtbildbereiche sowie markante Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung erhalten und entwickelt werden sollen. Der Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofring soll dabei als Element der Stadtstruktur erhalten und durch neue Parkanlagen etc. ergänzt werden.

Ziel ist eine Landschafts- und siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche bzw. Vegetationsbestand vom Gestalttyp Kleingärten.

Entlang der Forckenbeckstraße verläuft eine mehrere Meter hohe Böschung mit unbefestigtem Gehweg, an den die Koloniewege angeschlossen sind und der die an der Forckenbeckstraße gelegenen Parzellen erschließt. Die Böschung stellt eine deutliche Zäsur dar. Die Forckenbeckstraße liegt entsprechend tiefer als die Gärten.

Die Planung entspricht dem Programmplan. Das Landschaftsbild im Plangebiet wird maßgeblich durch die grüingeprägten Kleingärten mit ihren Vegetationsbeständen geprägt. Die bestehende Kleingartenanlage auf einer privaten Grundstücksfläche wird gesichert.

1.2.4.4 Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung stellt das Plangebiet als Freiraum Kleingarten dar. Ziel ist die Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen und deren Einbindung in die Freiflächen und Stadtstruktur. Das Plangebiet steht im Verbund mit den südlich und östlich angrenzenden Kleingartenanlagen und den nördlich der Forckenbeckstraße befindlichen Sport- und Freizeitanlagen sowie dem Sommerbad Wilmersdorf und der nördlich der Forckenbeckstraße befindlichen Kleingartenkolonie Blaupunkt.

Die Planung entspricht dem Programmplan. Durch die Festsetzung von mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen wird die Möglichkeit einer öffentlichen Durchwegung der Kleingartenanlage planungsrechtlich gesichert.

1.2.4.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm wurde im Jahre 2004 um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ergänzt. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht.

Die Priorität dieser Flächen resultiert daraus, inwieweit sie in der Lage sind, das Natur- und Freiraumsystem der Stadt zu stützen bzw. zu ergänzen. Bei der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume und Flächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des LaPro grundsätzlich vorrangig zu berücksichtigen.

Die Kleingartenfläche liegt außerhalb des Ausgleichssuchraumes Innenstadt, sie wird farblich als Teil der Fläche Parkringe dargestellt. Der Innere Parkring begleitet den S-Bahn-Ring um die dicht bebauten gründerzeitlichen Stadterweiterungen herum. Er verbindet den neuen Park auf dem Tempelhofer Flugfeld, Volkspark, grüne Stadtplätze, Friedhöfe und Kleingärten miteinander. Mit dem Bebauungsplan IX-205a soll die Fläche als Grünfläche private Dauerkleingärten gesichert werden.

1.2.4.6 Biotopverbund

Der Biotopverbund wird im Landschafts- und Artenschutzprogramm in der Karte Grundlagen: Zielartenverbreitung dargestellt. Gesetzliches Ziel des Biotopverbundes ist die Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger, ökologischer Wechselbeziehungen in der Landschaft, der gemäß § 20 NatSchG Bln mindestens 15 Prozent der Landesfläche umfasst. Der Biotopverbund soll den Austausch zwischen in Berlin vorkommenden Populationen, Tierwanderungen sowie natürliche Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse gewährleisten. Aufgrund der speziellen städtischen Bedingungen in Berlin wurde als methodischer Ansatz zur Prüfung geeigneter Flächen für den Biotopverbund ein eigenes Zielartenkonzept entwickelt. Zielarten sind Tier- und Pflanzenarten, die in besonderem Maße auf räumliche und funktionale Verknüpfungen angewiesen sind und von deren Schutz weitere Arten profitieren können.

Für die ausgewählten Organismengruppen wurden 34 Zielarten, die die Artengemeinschaft in Berlin bedrohter Lebensraumkomplexe repräsentieren und gleichzeitig einen hohen Mitnahmeeffekt für eine Reihe gleichfalls gefährdeter, anspruchsvoller Arten haben, festgelegt.

Für das Plangebiet werden keine diesbezüglichen Flächen dargestellt.

1.2.5 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0

Im Jahr 2011 wurde der StEP Klima vom Senat beschlossen und 2016 durch die Handreichung StEP Klima KONKRET fachlich vertieft. Der Stadtentwicklungsplan Klima wird angesichts veränderter Rahmenbedingungen als strategisches räumliches Konzept durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, aktualisiert.

Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise. Er wirkt sich auf das Bioklima aus und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen. Daher ist es eine der größten Herausforderungen, vor die uns der Klimawandel stellt, auch in Zukunft für die Lebensqualität in der Stadt zu sorgen.

Der StEP Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Als gesamtstädtischer Plan soll er die räumlichen Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz darstellen. Der Plan steht in Wechselwirkung mit vielfältigen vorhandenen Instrumenten und dient der Positionierung der Stadtentwicklung in der Klimaanpassung und dem Klimaschutz in der Perspektive 2030/2050.

Ziel des StEP Klima ist es:

- gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Hitzebelastungen im bebauten und unbebauten Bereich zu verhindern
- Schäden durch klimawandelbedingte Extremereignisse zu minimieren
- die ökologischen Systeme der Gewässer auch bei veränderten Niederschlagscharakteristiken zu stabilisieren
- ein häufiges Überlaufen der Mischwasserkanalisation zu verhindern
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Natur- und Freiräumen zu sichern
- Gute Erreichbarkeit mit ÖPNV zu sichern
- Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung funktionstüchtig zu halten

Das Plangebiet selbst und die umliegenden Grünflächen werden in der Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas) als Grünfläche mit überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom dargestellt, die einen Kaltluftereinwirkungsbereich in die umliegenden Siedlungsräume haben.

Die Grünflächen im Plangebiet sind als potentiell empfindlich gegenüber Niederschlagswasserrückgang im Sommer dargestellt. Der Maßnahmenplan Bioklima Grün- und Freiflächen sieht das anpassen und qualifizieren dieser Grün- und Freiflächen vor.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen des StEP Klima, da eine klimarelevante Freifläche, auf der das vor Ort anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann, dauerhaft gesichert wird. Der Bebauungsplan trägt somit den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung.

1.2.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines bezirklichen Landschaftsplanes.

1.2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205a befinden sich keine Denkmale. Es befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen im Geltungsbereich und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Dies schließt nach Auskunft des Denkmalamtes das zufällige Auftreten von Bodendenkmälern allerdings nicht aus, insbesondere bei Grundstücken, die sich in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Bei zufällig auftretenden Bodenfunden gilt die Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die Gesamtanlage mit Baudenkmalen Forckenbeckstraße 16-17, Obdachlosenunterkunft (ehem. Gasanstalt), um 1893 von Eugen Reissner (OBJ-Dok.-Nr.: 09070278).

1.2.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften, DIN 18005

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin (LImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 BImSchG).

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24. Juni 2005 wurde die EG-Umgebungslärmrichtlinie in nationales Recht umgesetzt. Schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm sind zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes.

Zu diesem Zweck werden Lärmaktionspläne erarbeitet. Der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen wird.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im Umweltatlas folgende Werte angegeben:

- Strategische Lärmkarte - Gesamtlärmindex L_N (Nacht), Summe Verkehr (KFZ-, Flug- und Schienenverkehrslärm), Raster 2017:
Nachtwert L_N: > 45-50 dB(A) bzw. Forckenbeckstraße Nr. 75 > 50-55 dB(A)

- Strategische Lärmkarten - Gesamtlärmindex L (DEN) (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex)
Summe Verkehr Raster 2017:
Tagwert L (DEN): > 55-60 dB(A) im oberen Dreiviertel des Geltungsbereiches, im unteren südlichen Viertel des Geltungsbereiches > 50-55 dB(A)

Die strategischen Lärmkarten stellen Gesamtlärmindizes dar, die nicht unmittelbar mit den maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerten der einschlägigen Normen vergleichbar sind. Sie können somit lediglich einen groben Anhaltspunkt zur Beurteilung der Lärmsituation bieten.

Nach den Darstellungen der Strategischen Lärmkarten 2017 werden nur im Bereich Forckenbeckstraße Nr. 75 Nachtwerte von bis zu 55 dB(A) erreicht. Der Lärmaktionsplan 2019-2023 sieht für den Geltungsbereich und seine Umgebung keine Maßnahmen vor. Gemäß den Darstellungen der strategischen Lärmkarten für die Lärmarten Eisenbahn/S-Bahnverkehr, Flugverkehr sowie Industrie und Gewerbe 2017 (Umweltatlas) werden von diesen Lärmarten keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich und seine nähere Umgebung dargestellt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird seit rund 120 Jahren als Kleingartenanlage genutzt (Kleingartenkolonie Oeynhausen gegründet 1904). Entsprechend weist das Gebiet eine grün geprägte, gärtnerische Nutzung mit zahlreichen Gehölzen und Bäumen auf. Die Kleingärten werden durch öffentlich zugängliche Wege erschlossen und gegliedert.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung (Ackerland bis ca. 1900) kann davon ausgegangen werden, dass die Böden keine erheblichen Belastungen aufweisen.

In den an die Kleingartenkolonie angrenzenden Straßen, der Forckenbeckstraße, der Kisinger Straße, der Reichenhaller Straße, der Helene-Jacobs-Straße, der Leonore-Goldschmidt-Straße und des Werner-Richard-Heymann-Platzes befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (Trennkanalisation). Die vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die Wasserbetriebe führen dazu regelmäßig aus: „Hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation ist mit Einschränkungen zu rechnen. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist vorzugsweise zur Versickerung zu bringen.“

Die Kleingärten sind nicht an die Kanalisation angeschlossen. Das anfallende Regenwasser versickert weitestgehend auf den Grundstücken und den unbefestigten Wegen. Anfallendes Abwasser wird auf den einzelnen Parzellen gesammelt (dichte Abwasser-Sammelgruben) und regelmäßig vom Frühjahr bis Herbst abgefahren.

In der Kolonie Oeynhausen befinden sich darüber hinaus Wasserversorgungsanlagen in Form einer Ringleitung.

Der derzeitige Umweltzustand ist der Nutzung angemessen. Das Gebiet übernimmt zudem naturschutzfachliche Funktionen sowie Erholungsfunktionen für die angrenzenden Quartiere.

Nördlich der Forckenbeckstraße schließt sich mit dem Stadiongelände Wilmersdorf und vorwiegend dem Sport dienenden Nutzungen ein heterogenes, locker bebautes Gebiet an. Westlich grenzt das neu entstandene Maximiliansquartier mit einer Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Süden und Osten befinden sich weitere Kleingärten. Das Plangebiet gehört zu einem zusammenhängenden Grünflächensystem mit Anschlüssen an den Volkspark Wilmersdorf und in Richtung Grunewald sowie weiteren Grünflächen im Süden.

Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete und auf andere Schutzgebietskategorien nach nationalem Recht bestehen nicht.

In über 2 km Entfernung in westlicher Richtung befinden sich die nächstgelegenen Naturschutzgebiete „Hundekehlefenn“ und „Grunewaldsee“. Die Planung hat unter anderem aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Nutzungen keine Auswirkungen auf diese Schutzgebiete. Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG sind ebenfalls nicht betroffen.

Da mit dem Bebauungsplan IX-205a der Kleingartenbestand festgesetzt wird, ist mit einem Abriss bzw. Neubau von Lauben nur in einem sehr eingeschränkten Maß zu rechnen. Mit den vorgenannten Baumaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB verbunden. Dies trifft auch auf die Betriebs- bzw. Nutzungsphase der Kleingärten zu (Angabe nach Anlage 1 Nr. 2b) BauGB).

Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen sind mit der Kleingartennutzung nicht verbunden (Angabe nach Anlage 1 Nr. 2cc) BauGB).

Der Bebauungsplan verursacht keine Umweltprobleme, die in Zusammenhang mit Vorhaben benachbarter Plangebiete zu betrachten sind, hat keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf Treibhausgasimmissionen und wirkt hinsichtlich der Folgen durch die Festsetzung der Kleingartenanlage den Folgen des Klimawandels entgegen, die die Hitzebelastung verringert wird.

Bei der Kleingartennutzung werden keine Techniken und Stoffe eingesetzt, die negative Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB haben (Angabe nach Anlage 1 Abs. 2hh) BauGB). Vielmehr sind mit dem Bebauungsplan positive Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB und die natürlichen Ressourcen, im Hinblick auf erzeugte Abfälle und Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe die Umwelt und die sonstigen Kriterien der Anlage 1 beschrieben.

2.1.1 Schutzgut Boden

Bewertung der Ist-Situation

Die Bodenart ist als „Parabraunerde und Sandkeilbraunerde“, die Bodengesellschaft als Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel eingeordnet. Die im Geltungsbereich liegenden Böden gelten als besonders schutzwürdig (Vorrangstufe 1). Im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz wird darauf hingewiesen, dass die Fläche den Status „sehr hohe Schutzwürdigkeit“ aufweist.

Geologie

Vorherrschende Bodentypen sind bis zu 80 cm starke Geschiebesande über Geschiebelehmen und Geschiebemergeln. Der Versiegelungsgrad liegt gemäß Umweltatlas bei 22%. Die vorhandenen Böden gelten als mäßig verändert und weisen eine hohe allgemeine Leistungsfähigkeit in Bezug auf Puffer- und Filterfunktion sowie auf die Regelungsfunktion für Wasser. Sie haben auch eine hohe Ertragsfunktion für Kulturpflanzen.

Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Schutzziele

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Gemäß § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß der Checkliste zum vorsorgenden Bodenschutz in der Bauleitplanung sind bei Böden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit Eingriffe prioritär zu vermeiden. Der Nettoverlust an unversiegeltem Boden und Funktionen sind ebenfalls zu vermeiden. Planungen sollen optimiert und Standortalternativen vorrangig entwickelt werden.

Die Empfehlungen für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umfassen u.a. die Minimierung von zusätzlicher Versiegelung, die reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen, die Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten (in Abhängigkeit der Nutzung) und die Anpassung an das Relief zur Minimierung von Erdmassenbewegungen. Gemäß § 1 BImSchG ist u. a. auch der Boden vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Berlin. Es stellt für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen zum Schutzgut Boden dar:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau:

- Überwachung des Schadstoffgehaltes von Böden und Pflanzen beim Nahrungsmittelanbau sowie Einschränkung der Pflanzenschutz- und Düngemittelanwendung, naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit.
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.
- Förderung des Nährstoffkreislaufes.

sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit:

- Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion.
- Vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben, ggf. bodenkundliche Baubegleitung.
- Vermeidung von Bodenverdichtung.
- Fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden.
- Minimierung von Grundwasserabsenkungen bei grundwasserbeeinflussten Böden.

Der Berliner Umweltatlas enthält für die Fläche die folgenden Angaben zum Schutzgut Boden:

Bodenschutz-kategorie	Bodengesellschaft	auf/ aus	Ausgangsmaterial	Bewertung Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzen-gesellschaften	Bewertung Ertragsfunktion für Kulturpflanzen	Bewertung Puffer- und Filterfunktion	Bewertung Regelungsfunktion für das Wasser	Bewertung Archivfunktion für die Naturgeschichte	Versiegelungsgrad [%]
Vorrang 1: Böden besonders schutzwürdig	1010 Parabraunerde - Sandkeilbraunerde	Grundmoränenhochfläche aus Geschiebe-mergel	Geschiebesand, <80 cm stark über Geschiebelehm/-mergel	gering	hoch	hoch	hoch	mittel	22

Als Anforderungen und Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes für die Bauleitplanung wird angegeben: „Böden besonders schutzwürdig, Eingriffe prioritär vermeiden. Standortalternative suchen. Keinen Nettoverlust an Fläche und Funktionen zulassen.“

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden

Die Aufhebung der Festsetzungen des Baunutzungsplanes und der f. f. Straßen- und Baufluchtlinien erfüllt die Anforderungen an den vorsorgenden Bodenschutz und schafft die Voraussetzung für den langfristigen Erhalt einer naturnahen Umweltsituation. Die Kleingärtnerische Nutzung wird durch die Festsetzung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ planungsrechtlich gesichert.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Bewertung der Ist-Situation

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wird mit Stufe 3, mittlere Wasserdurchlässigkeit dargestellt. Die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt wird durch die Wasserspeicher- oder Retentionsfähigkeit der Böden bestimmt und wirkt sich auf die Grund- und Oberflächenwasserabflüsse aus. Als Kriterium für diese Bodenfunktion wird die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers herangezogen. Die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers je Jahr wird für den Geltungsbereich mit < 1 Stufe 1 sehr gering dargestellt (Karte 01.11.4 Umweltatlas Berlin). Bei einer geringen Austauschhäufigkeit ist die Verweilzeit des Wassers lang und die zurückgehaltene Wassermenge im Boden hoch. Eine geringe Austauschhäufigkeit ist somit positiv für den Landschaftswasserhaushalt zu bewerten. Längere Verweilzeiten erlauben außerdem einen stärkeren Abbau eingetragener Stoffe und wirken sich somit positiv auf die Sickerwasserqualität aus. Die Grundwasserneubildungsrate ist aber bei einem hohen Speichervermögen und geringer Austauschhäufigkeit des Bodenwassers niedrig, da das Niederschlagswasser überwiegend im Boden verbleibt und von den Pflanzen aufgenommen wird. Die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt wird unmittelbar durch eine Bewertung der Austauschfähigkeit des Bodenwassers abgeleitet. Eine sehr geringe Austauschhäufigkeit wird als „hoch“ bewertet. Eine hohe Bewertung der Regelungsfunktion mit einer Austauschhäufigkeit des Bodenwassers von weniger als einmal pro Jahr erhalten zahlreiche Bodengesellschaften. Darunter fallen u.a. die Böden der Hochflächen aus Geschiebelehm/Geschiebemergel wie sie im Geltungsbereich vorliegen. Diese Böden verfügen über einen großen Speicherraum und können das anfallende Niederschlagswasser aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit gut festhalten. Ebenfalls positiv auf die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt wirkt sich die Nutzungsklasse „Kleingärten“ aus, die ebenfalls mit hoch bewertet wird.

Das Filtervermögen der Böden im Geltungsbereich wird als mittel (Stufe 2) dargestellt. Die Wasserdurchlässigkeit liegt bei 10 - < 40 cm/d Stufe 3 mittlere Durchlässigkeit. (Umweltatlas 2015). Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei 15-20 m (Karte 02.07 2009 differenziert /Umweltatlas).

Der Gesamtabfluss aus Niederschlägen beträgt im langjährige Mittel: 150-200 mm/a, die Grundwasserneubildung liegt im langjährigen Mittel bei 100-150 mm/a (Umweltatlas Stand 2017).

Schutzziele

Gemäß § 1a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 2 a Berliner Wassergesetz (BWG) sind die Gewässer (auch Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Gemäß § 1 BImSchG ist u. a. auch das Wasser vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG oder nach Landeswasserrecht werden von der Planung ebenfalls nicht berührt. Der Schutzzumfang des WHG und des BWG richtet sich hier daher auf das Grundwasser. Zielsetzung der Regenwasserbewirtschaftung ist, dass möglichst viel Wasser im Plangebiet zurückgehalten, verdunstet und versickert wird. Durch die geplante Sicherung der bestehenden Kleingartennutzung durch die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ werden die Schutzziele erfüllt.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) stellt für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen dar:

Naturhaushalt / Umweltschutz

- Rückhalt des Wassers in der Landschaft.
- Minimierung von Grundwasserabsenkungen bei grundwasserbeeinflussten Böden

Die Berliner Wasserbetriebe regen an, auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser vorzugsweise zu versickern, da nur eine begrenzte Menge in die vorhandenen Regenwasserkanäle eingeleitet werden kann. Das entspricht der bestehenden Situation.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser

Die geplante Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ erfüllt die Anforderungen des Schutzziels, da der Versiegelungsgrad der bestehenden Kleingärten nur bei etwa 20% liegt. Dieser Wert wird sich bei Festsetzung von Grünfläche „Private Dauerkleingärten“ nicht wesentlich verändern. Mit der Aufhebung der Festsetzungen des Baunutzungsplanes und der f. f. Straßen- und Baufluchtlinien wird aber eine deutlich höhere Versiegelung für die Zukunft ausgeschlossen. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

2.1.3. Schutzgut Fläche

Bewertung der Ist-Situation

Bei der Fläche im Geltungsbereich handelt es sich um eine seit rund 120 Jahren als Kleingartenanlage genutzte ehemalige Ackerlandfläche in Berlin Schmargendorf. Durch diese Nutzungen ist die Fläche schon seit einigen Jahrhunderten anthropogen verändert worden.

Schutzziele

Mit Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde das Schutzgut „Fläche“ neu in die Liste der Schutzgüter der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden wie bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen in enger Verquickung mit anderen Schutzgütern, insbesondere dem Schutzgut Boden, und werden in den jeweiligen Kapiteln behandelt.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche

Durch die geplante Aufhebung der Festsetzungen des Baunutzungsplans der hier eine Wohnbaufläche mit Erschließungsstraßen vorsah, werden stattdessen durch die geplante Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ unversiegelte Bereiche für die Zukunft gesichert.

2.1.4. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Bewertung der Ist-Situation

Dem Plangebiet wird im Umweltatlas in der Karte Klimamodell Berlin, Planungshinweise Stadtklima 2015 als Grün- und Freifläche die höchste Schutzwürdigkeit zugewiesen.

Etwas mehr als der Hälfte der Berliner Grün- und Freiflächen ist die höchste Schutzwürdigkeit zugewiesen worden. Diese Flächen umfassen die für die gegenwärtige Siedlungsstruktur besonders wichtigen klimaökologischen Ausgleichsräume. Ihre Klimafunktionen sind von sehr hoher Bedeutung. Bauliche Eingriffe sollten vermieden oder, sofern bereits planungsrechtlich vorbereitet (FNP-Bauflächen), unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Zur Optimierung der Ökosystemdienstleistung sollten eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung, eine Vernetzung mit benachbarten Grün- und Freiflächen sowie ggf. eine Erhöhung der Mikroklimavielfalt angestrebt werden.

Schutzziele

Der Klimaschutz in Berlin ruht auf drei Säulen: Energie Effizienz steigern, Energieverbrauch senken und erneuerbare Energien nutzen. Kaltluftentstehungsgebiete und der von ihnen ausgehende Frischluftzustrom müssen gesichert werden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Gemäß § 1 BImSchG ist u. a. auch die Atmosphäre vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

In Bezug auf die Luftreinhalteplanung setzt § 47 BImSchG den rechtlichen Rahmen. Nach § 47 Abs. 1 BImSchG ist für ein Gebiet ein Luftreinhalteplan aufzustellen, wenn in diesem Gebiet Grenzwerte nach der 22. BImSchV zuzüglich der festgelegten Toleranzmargen überschritten werden.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) stellt für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen dar:

Naturhaushalt / Umweltschutz

- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung).
- Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern.
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten.

Vorranggebiet Klimaschutz:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches

Luftreinhalteplanung

Das Plangebiet liegt in der Nähe, aber außerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

Als Planungshinweise für das Stadtklima (Stand 2005) werden in der Karte des Berliner Umweltatlas angegeben: Sehr hohe stadtklimatische Bedeutung, Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen. Höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Reduzierung von Immissionen und Vernetzung mit benachbarten Freiflächen.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft

Die Aufhebung der Festsetzungen des Baunutzungsplans, der ein allgemeines Wohngebiet in der Baustufe III/3 mit 3 Vollgeschossen sowie einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 zuließ, zugunsten der Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private

Dauerkleingärten“, trägt erheblich positiv zum Erhalt der klimatischen Funktionen (Kaltluftstehungsgebiet) bei. Auch die verkehrsbedingten Immissionen werden aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage nicht zunehmen.

2.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bewertung der Ist-Situation

Das Plangebiet wird seit langem als Kleingartengelände genutzt. Die Kleingartenkolonie Oeynhausens wurde im Jahr 1904 gegründet. Das Plangebiet liegt im städtischen Übergangsbereich und zeichnet sich durch eine hohe Strukturvielfalt und biotische Vielfalt aus. Das Plangebiet wird in der Karte Biototypen des Umweltatlas als Biototyp Kleingärten dargestellt. In der Karte 05.08.5 Biotopwerte (Umweltatlas) wird der Geltungsbereich der Biotopwert-Klasse 3 zugeordnet.

Ziel dieser Karte ist es mit dem Biotopwert auch das Konfliktpotential von Eingriffen in Natur und Landschaft deutlich zu machen. Der Biotopwert wird in einem differenzierten Punkterfahren ermittelt. Die Gesamtpunktzahl des Biotopwertes setzt sich aus der Summe von Grund- und Risikowert zusammen. Für die Darstellung in der Karte wurde die für jeden Biototyp ermittelte Gesamtpunktzahl (Biotopwerte) in acht Biotopwertklassen eingeteilt. Dabei entspricht ein Biotopwert von 0 einer Biotopwertklasse 1 mit einem kleinen Biotopwert bzw. Konfliktpotential. Die höchste Biotopwertklasse ist die Klasse 8 mit einem extrem hohen Biotopwert bzw. Konfliktpotential.

Die Biotopwertklasse 3 wird mit einem geringen Biotopwert bzw. Konfliktpotenzial beschrieben.

In der „Beschreibung der Biototypen (Berlin, Mai 2005)“ wird ab Seite 118 der Biototyp - 10150 Kleingärten - wie folgt beschrieben: „Kleingartenanlagen sind durch Hecken, Ziersträucher, Blumenbeete, Rasenflächen sowie durch Obst- und Gemüseanbauflächen geprägt. In älteren Anlagen sind meist Obstbäume charakteristisch, wogegen in neueren Anlagen oft Koniferen kultiviert werden.“

Kleingärten weisen als vom Menschen geschaffenen Kulturen von gepflanzter Vegetation nur eine geringe Lebensraumfunktion für naturnahe / seltene Pflanzengesellschaften auf.

Schutzziele

In Kapitel 5 des BNatSchG wird der Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope (§§ 37 - 55) geregelt. Insbesondere sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) zu beachten.

Gemäß § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBIn sind bestimmte Biotope gesetzlich geschützt. Gemäß § 1 BImSchG sind u. a. auch Tiere und Pflanzen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Zugriffsverbote zum Schutze wildlebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten. Danach ist es verboten Tiere der geschützten Arten zu fangen, zu töten oder Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen oder zu zerstören bzw. Pflanzen der geschützten Arten zu beschädigen

oder zu vernichten. Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Grünflächen und Grünbeständen der Kleingartenkolonie Oeynhausen Nord. Die Verletzung von Artenschutzrechtlichen Verboten durch die Planung ist nicht zu erwarten, da in einem Kleingartengelände besonders wertvolle und unwiederbringliche Biotopflächen grundsätzlich nicht zu erwarten sind. Das Umweltamt hat in seinen Stellungnahmen im Rahmen der TÖB darauf hingewiesen, dass bei konkreten Maßnahmen wie der Veränderung des Wegenetzes und des Zuschnitts von Parzellen, zu prüfen ist, ob geschützte Baume gefällt werden müssen bzw. Tiere der besonders geschützten Arten oder deren Entwicklungsformen gefährdet werden. Der ökologische Ausgleich (z.B. eine Ersatzpflanzung) wäre durch den Grundstückseigentümer bzw. Nutzungsberechtigten zu erbringen. Rechtsgrundlage § 6 BaumSchVO bzw. § 39 BNatSchG.

In der Stellungnahme vom 27. Oktober 2010 stellte das Umweltamt fest, dass die zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme von ca. 52 m² durch die geplante Wegeverbindung als unerheblich einzustufen sind, da als einzige Veränderung gegenüber dem Bestand eine ca. 26 m lange und 2 m breite Wegetrasse in östlicher Verlängerung des Dahlienweges festgesetzt werden soll. Der Vegetationsbestand dieses Geländestreifens unterscheidet sich durch nichts von den anderen Kleingartenflächen und setzt sich im Wesentlichen aus einem Obstbaum, einem Fliedergebüsch, Beeresträuchern, Ziersträuchern und Rasenflächen zusammen. Besonders wertvolle und unwiederbringliche Biotopflächen sind in einem Kleingartengelände grundsätzlich nicht zu erwarten.

Auch detaillierte Kenntnisse des floristischen und faunistischen Bestands hätten somit keine Auswirkungen auf den Inhalt des B-Plans. Die Vergabe eines entsprechenden Gutachtens ist daher nicht erforderlich und wäre somit unangemessen.

Erkenntnisse, die über die im Bebauungsplanentwurf zitierten Darstellungen des Landschafts- und Artenschutzprogramms hinausgehen, liegen uns (dem Umweltamt) nicht vor.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) stellt für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen dar:

Biotop- und Artenschutz / Biotopentwicklungsräume

städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturprägenden Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere [...] Obstbäume in Kleingärten),
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterung und Nachverdichtungen

Der Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz stellt den Geltungsbereich als Fläche Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau dar mit sonstigem Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit.

Anforderungen an Nutzungen gemäß LaPro

- Überwachung des Schadstoffgehaltes von Böden und Pflanzen beim Nahrungsmittelanbau sowie Einschränkung der Pflanzenschutz- und Düngemittelanwendung
- Förderung des Nährstoffkreislaufes
- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung)
- Rückhalt des Wassers in der Landschaft
- Beseitigung von Barrieren die den Kaltluftabfluss behindern
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten

In der Karte Biotoptypen wird das Plangebiet in die Kategorie „Haus- und Kleingarten“ eingestuft.

In der Karte Lebensraumfunktion für naturnahe / seltene Pflanzengesellschaften 2015 des Umweltatlas wird das Plangebiet als Gebiet mit der Stufe 1 = geringer Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften eingestuft.

In der Karte Bilanzierung des Brutvogelbestandes 1994 (Umweltatlas) wird der Anteil des Artenbestandes mit > 80 - 100 % angegeben. Die Bewertung der Lebensräume aus vogelkundlicher Sicht wird mit Klasse V Vogellebensräume, die in Berlin häufig sind und nur wenig oder gar keine rückläufigen oder seltenen Arten beheimaten (34 Kleingärten) bewertet.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ohne Umsetzung der bislang durch den Baunutzungsplan zulässigen Bebauung können die vorhandenen Qualitäten im Artenspektrum und in der Intensität erhalten bleiben. Der Bebauungsplan entspricht dem LaPro. Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange (Flora und Fauna). Von der Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bewertung der Ist-Situation

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird maßgeblich durch die grüne geprägten Kleingärten mit ihren Vegetationsbeständen geprägt und führt zu einer spezifischen Artenvielfalt und Erholungsqualität im Plangebiet. Entlang der Forckenbeckstraße verläuft eine mehrere Meter hohe Böschung mit unbefestigtem Gehweg, die eine deutliche Zäsur darstellt. Die Straße liegt entsprechend tiefer als die Gärten.

Schutzziele

Gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB ist die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei der Planung zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden oder auszugleichen.

Gemäß § 20 BNatschG in Verbindung mit § 29 BNatschG und § 26 NatschGBIn können auch Landschaftsbestandteile unter Schutz gestellt werden.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) stellt das Plangebiet im Programmplan Landschaftsbild als Entwicklungsraum städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen mit der Landschaftsbildstruktur Landschafts- und siedlungsraumtypische Freifläche mit Vegetationsbestand vom Gestalttyp Kleingärten dar. Für diesen werden u.a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen aufgelistet:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ im Geltungsbereich in seiner heutigen Erscheinungsform weitestgehend erhalten.

2.1.7 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, Risiken für die menschliche Gesundheit

Bewertung der Ist-Situation

Für das menschliche Wohlbefinden und für einen sozialen Zusammenhalt leisten die Kleingartenkolonien als Freizeit- und Erholungsbereiche auch im Plangebiet einen erheblichen Beitrag.

Die Kleingärten sind teilweise schädlichen Umwelteinwirkungen von außen ausgesetzt.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) stellt das Plangebiet im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung als Freiraum Kleingarten mit folgendem Entwicklungsziel - Maßnahmen dar:

- Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen, Einbindung in die Freiflächen und Stadtstruktur

Schutzziele

Immissionen (Lärm, Stäube, Gerüche, Stoffe, Erschütterungen, Wärme, Strahlen)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Planung zu berücksichtigen. Dazu gehört auch der Immissionsschutz.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7e BauGB sind bei der Planung Emissionen zu vermeiden und mit Abfällen und Abwässern ist sachgerecht umzugehen.

Gemäß § 1 BImSchG sind u.a. auch Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Für die Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau sind außerdem die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des Gebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Bei Kleingartenanlagen ist aufgrund der besonderen Charakteristik lediglich der Tageswert als Orientierungswert maßgeblich. Dieser beträgt 55 dB(A). Nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) müssen beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen als Grenzwert 64 dB(A) eingehalten werden. Dieser Grenzwert kann in die Betrachtung einfließen, da davon auszugehen ist, dass bei diesem Wert eine „erhebliche Belästigung“ oder Gesundheitsgefährdung nicht zu befürchten ist.

Lärm

Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen vorbelastet. Hauptschallemissionsort ist der nahegelegene Autobahnzubringer Schmargendorf als Teil der Bundesautobahn BAB 100, Stadtring, der die Forckenbeckstraße östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Hochlage überquert.

Der digitale Umweltatlas Berlin (Ausgabe 2017) stellt verschiedene Daten zur Lärmsituation bereit.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz hat die Lärmkartierung 2017 (Stufe 3 als Aktualisierung der Kartierung von 2012) für das Land Berlin nach Maßgabe der Anforderungen der Verordnung über die Lärmkartierung (34. BImSchV) in Verbindung mit §§ 47 a-f BImSchG und der Richtlinie 2002/49/EG (Umgebungslärmrichtlinie) sowie unter Berücksichtigung der aktuellen LAI-Hinweise zur Lärmkartierung beauftragt und durchgeführt. In den strategischen Lärmkarten (Umweltatlas Berlin) werden u. a. Daten zur Gesamtlärmbelastung (Summe Verkehrslärm) angegeben. Diese Karten stellen den Versuch dar, eine summarische Betrachtung der einzelnen untersuchten Lärmquellen zu ermöglichen.¹

¹ Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Kartendarstellungen zur Gesamtlärmbelastung nicht Bestandteil der in der Verordnung über die Lärmkartierung vorgeschriebenen Lärmkarten sind. Da jedoch bisher die Dosis-Wirkungs-Beziehungen bei gleichzeitigem Einwirken mehrerer Schallquellen aus medizinischer und psychologischer Sicht äußerst schwierig zu beurteilen sind, wird von einem vereinfachten Ansatz ausgegangen: Alle Immissionswerte für die verschiedenen Hauptlärmquellen weisen einen gleichen Belästigungsgrad auf; d.h. geräuschart-spezifische Belästigungsfaktoren durch ein Bonus-Malus-System werden nicht vergeben. Die einzelnen Geräuschpegel werden nur energetisch addiert. Es sind bei der Betrachtung der Summenwerte

Die Aussagen der Karten beziehen sich auf ein Raster von 10 m x 10 m.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Werte angegeben:

- Strategische Lärmkarten - Gesamtlärmindex LN (Nacht), Summe Verkehr (KFZ-, Flug- und Schienenverkehrslärm), Raster 2017 (Umweltatlas): Nachtwert L (N): > 45-50 bzw. die Teilfläche Forckenbeckstraße 75 > 50-55 dB(A)
- Strategische Lärmkarten - Gesamtlärmindex L (DEN) (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe Verkehr Raster 2017 (Umweltatlas): Tagwert L (DEN): > 55-60 dB(A) im oberen nördlichen Dreiviertel des Geltungsbereiches, im unteren südlichen Viertel des Geltungsbereiches > 50-55 dB(A)

Die strategischen Lärmkarten stellen Gesamtlärmindizes dar, die nicht unmittelbar mit den maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerten der einschlägigen Normen vergleichbar sind. Sie können somit lediglich einen groben Anhaltspunkt zur Beurteilung der Lärmsituation bieten.

Gemäß den Darstellungen der strategischen Lärmkarten für die Lärmarten Eisenbahn/S-Bahnverkehr, Flugverkehr sowie Industrie und Gewerbe 2017 (Umweltatlas) werden von diesen Lärmarten keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich und seine nähere Umgebung dargestellt.

Für die Bauleitplanung sieht die DIN 18005: 2023-07 „Schallschutz im Städtebau“ im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vor, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des Gebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Für Kleingartenanlagen werden tags und nachts 55 dB als Orientierungswert angegeben. Da im vorliegenden Fall die Dauerkleingärten nicht dem Übernachten dienen, ist der Orientierungswert tags im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Lärmkarten bieten somit einen Anhaltspunkt dafür, dass die in der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte am Tag möglicherweise überschritten werden könnten. Der Grad einer möglichen Überschreitung läge nach den Aussagen der strategischen Lärmkarten nahezu im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen 0 und 5 dB(A). Bei einigen Parzellen im Nordosten des Geltungsbereichs könnten Überschreitungen von etwas über 5 dB(A) auftreten.

Im Rahmen der Abwägung sind die Belange der Betroffenen sowohl bezüglich des Schallschutzes als auch bezüglich der von den Pächterinnen und Pächtern gewünschten kleingärtnerischen Nutzung der Flächen einzustellen. Die Kleingartenanlage im Geltungsbereich wird seit Jahrzehnten kleingärtnerisch genutzt.

Zur Abwägung der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr können vergleichend auch andere Regelungen herangezogen werden. Dabei ist u.a. auch zu berücksichtigen, dass es sich nach geltender Rechtsprechung bei der kleingärtnerischen Nutzung zwar um schutz-

der Lärmbelastung die Besonderheiten der logarithmischen Dezibel Skala zu berücksichtigen. Z.B. addieren sich die Lautstärken zweier 50 dB(A) lauter Ereignisse auf 53 dB(A); diese Erhöhung um 3 dB(A) wird vom Ohr aber als Verdoppelung der Lästigkeit wahrgenommen. Die Betrachtung des Gesamtlärms kann demzufolge der Belastungswirkung der einzelnen Lärmquellen nicht abschließend gerecht werden.

würdige „sonstige“ Gebiete i. S. d. § 2 Abs. 2 Satz 2 der VerkehrslärmschutzVO - 16. BImSchV - vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) handelt, der Grad der Schutzbedürftigkeit von Kleingartenanlagen grundsätzlich jedoch dem Tagesimmissionsgrenzwert für ein Dorfgebiet (64 dB(A)), nicht aber dem für reine und allgemeine Wohngebiete sowie Kleinsiedlungsgebiete entsprechen könne (vgl. BVerwG, Beschluss vom 17.3.1992-4B 230.91, 151=DVBl. 1992, 1103= NJW 1992, 2908). In der Abwägung ist dieser Grenzwert der 16. BImSchV zumindest als anerkannter, zumutbarer Wert heranzuziehen. Gemäß der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm ist nach Aussage des Umweltamtes das Schutzinteresse für Kleingartenanlagen hinreichend gewahrt, wenn ein Immissionswert von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

Aufgrund der bestehenden baulichen und gärtnerischen Situation und der jahrzehntelangen Nutzung als Kleingärten besteht ein reges Interesse an der Erhaltung der bestehenden Nutzung, welches auch in eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens deutlich wurde. Im Rahmen der Abwägung wird dem Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung hohe Priorität beigemessen. Eine etwaige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Kleingärten von 55 dB(A) um 0 und etwas über 5 dB(A) kann nach geltender Rechtsprechung als zumutbar eingeschätzt werden.

Erholung

Gemäß § 1 (6) Nr. 3 BauGB sind die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bei der Planung zu berücksichtigen.

Gemäß §§ 9 und 10 des BNatSchG sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der ihrer Verwirklichung dienenden Erfordernisse und Maßnahmen in der Landschaftsplanung zu konkretisieren. Im NatSchGBIn werden in Kapitel 2 Landschaftsplanung § 7 die Inhalte der Landschaftsplanung und in § 8 das Landschaftsprogramm als Teil der Landschaftsplanung definiert. Gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 4 ist der Sachbereich Freiraumnutzung und Erholung im Landschaftsprogramm als eigener Sachbereich darzustellen. Im Landschaftsprogramm wird im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ für die Flächen im Geltungsbereich als Ziel die Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen benannt.

Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit

Eine Verdrängung der Kleingartennutzung für die Teilfläche der Kolonie Oeynhaus Nord kann durch die Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ verhindert werden. Der Freizeit- und Erholungswert dieser Fläche bleibt erhalten. Die Verkehrsimmissionen werden als zumutbar eingeschätzt. Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu befürchten.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter, Risiken für das kulturelle Erbe

Gemäß § 1 BImSchG sind u.a. auch Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen. Denkmale sind Baudenkmale, Denkmalbereiche, Gartendenkmale sowie Bodendenkmale.

Bewertung der Ist-Situation / Bestand

Aufgrund der Nutzungsgeschichte ist das Plangebiet von keiner denkmalpflegerischen Bedeutung. Vor seiner Nutzung als Kleingartenfläche wurde es landwirtschaftlich (als Ackerland) genutzt. Im Plangebiet befinden sich keine in amtlichen Listen oder Karten verzeichneten Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale. Es befinden sich hier auch keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Somit sind im Geltungsbereich keine Kultur- oder Sachgüter bekannt, die einem besonderen Schutz unterliegen. Im Norden angrenzend an das Plangebiet befinden sich das Baudenkmal / Gesamtanlage ehemaliges Verwaltungsgebäude Forckenbeckstraße 16 - 17. Es wurde von Architekt Eugen Reissner um 1893 errichtet. 1931 und 1958 wurde es umgebaut. Es wird als Unterkunft für Personen ohne festen Wohnsitz genutzt.

Empfindlichkeit

Im Plangebiet selbst besteht keine Empfindlichkeit für Kultur und Sachgüter, die geplante Festsetzung der bestehenden Dauerkleingärten führt auch zu keiner Empfindlichkeit der auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Gesamtanlage auf dem Grundstück Forckenbeckstraße 16-17. Das Landesdenkmalamt schließt allerdings nicht das zufällige Auftreten von Bodendenkmälern in der Umgebung von ehemaligen Dörfern von Berlin aus. Bei zufällig auftretenden Bodenfunden gelten die Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln sowie die Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans IX-205a ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter. Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu befürchten.

Störfallrisiken und Risiken für die Umwelt

Im Zuge raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sind diese gemäß § 50 Satz 1 BImSchG so zu verorten, dass betriebs- oder unfallbedingte schädliche Umwelteinwirkungen auf wichtige Gebiete für die Funktionen Wohnen, öffentliche Nutzung (Gebiete/Gebäude), Verkehr, Freizeitnutzung und Naturschutz soweit wie möglich vermieden werden. Unbeschadete dieser Vermeidungsvorgabe sind gemäß Anlage 1 zum BauGB Auswirkungen zu beschreiben, die durch die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben für

schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Im Falle der vorliegenden Planung sind keine Störfallrisiken zu besorgen.

Wirkfaktoren des Vorhabens

Wirkfaktoren sind Bestandteile der Planung, die geeignet sind, Veränderungen/Wirkungen in Bezug auf die Schutzgüter der Umweltprüfung auszulösen.

Geplant ist die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten sowie die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit.

Mögliche von der Planung ausgehende Wirkfaktoren sind:

Baubedingt:

- Temporäre Geräusch- und Staubentwicklungen (Abbruch u. Neubau Lauben),
- Ggf. Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Entnahme einzelner Gehölze durch Neuanlage der untern genannten Wegeverbindung

Anlagenbedingt:

- Neuanlage einer Wegeverbindung in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau mit einer Fläche von ca. 52 m².

Risiken für die Umwelt sind mit dem Bebauungsplan nicht verbunden.

Abfallanfall und Abfallbeseitigung

Die im Rahmen der Kleingartensaison anfallenden Müllsorten Restmüll, Plastik und Papier werden von Anfang April bis Ende Oktober jeweils samstags von 10.00 Uhr bis 13:00 Uhr am Vereinsbüro Nelkenweg 1 des Kleingartenvereins Oeynhausen entgegengenommen und von dort aus entsorgt. Die Entsorgung von Gartenabfälle und Sondermüll obliegt den Unterpächtern in eigener Verantwortung. Gartenabfälle und Biomüll werden weitestgehend auf den Parzellen kompostiert.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Beziehungen der verschiedenen Schutzgüter untereinander lassen sich vereinfacht in zwei Gruppen einteilen: die biotischen und die abiotischen/humanökologischen Faktoren. Beispielsweise hängen die Standortvoraussetzungen des Bodens im Zusammenspiel mit den klimatischen Bedingungen und dem Wasserhaushalt stark voneinander ab. Ändern sich diese Faktoren, ändert sich die Artenzusammensetzung der Vegetation, die wiederum Änderungen der Tierwelt nach sich ziehen.

Die abiotischen/humanökologischen Faktoren wie Landschaftsbild, Mensch und Kulturgüter hängen nicht in diesem Maße unmittelbar voneinander ab, da das Erleben der Landschaft und die Wertschätzung der Kulturgüter jeweils vom Betrachter geprägt wird.

Da der Status Quo durch den Bebauungsplan kaum verändert wird, bleiben die vorhandenen Wechselwirkungen unverändert.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplans IX-205a ist eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes verbunden. Der bestehende Umweltzustand bleibt somit zukünftig weitgehend unverändert. Negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Durch die Sicherung der Kleingärten werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Fläche, Luft / Klima, Tiere und Pflanzen, menschliche Gesundheit sowie Orts- und Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter vor negativen Veränderungen, wie zusätzlicher Versiegelung oder intensiverer Nutzungen, geschützt. Die vorhandenen Funktionen bleiben erhalten.

Die Festsetzung privater Dauerkleingärten schützt somit die günstigen Umweltbedingungen im Plangebiet und entspricht den Zielen der übergeordneten Flächennutzungsplanung sowie den Zielen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms.

Der bestehende Vegetationsanteil bleibt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten, die Erholungsfunktion der Kleingärten bleibt bestehen.

Grundsätzlich sind keine Konflikte mit den Belangen des Baumschutzes und des Artenschutzes zu erwarten. Bei konkreten Maßnahmen wie der Veränderungen des Wegenetzes und des Zuschnitts von Parzellen, ist zu prüfen, ob geschützte Bäume gefällt werden müssen bzw. Tiere der besonders geschützten Arten oder deren Entwicklungsformen gefährdet werden. Der ökologische Ausgleich (z.B. eine Ersatzpflanzung) wäre durch den Grundstückseigentümer bzw. Nutzungsberechtigten zu erbringen.

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

- Errichtung von eingeschossigen Lauben von je höchstens 24 m² Grundfläche,
- Beschränkung der Ergänzung der Wegeverbindung im Geltungsbereich auf eine Verlängerung des Dahlienweges in östliche Richtung in einer Breite von 2 m auf der rund 26 m tiefen Parzelle 37 des Veilchenweges. Für diese Wegeverbindung würden rund 52 m² der Parzelle beansprucht.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bliebe die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches als Kleingärten zunächst bestehen. Gemäß den Festsetzungen des Baunutzungsplans wäre eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 möglich. Durch die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien könnten darüber hinaus zusätzliche Versiegelungen durch den Bau von Erschließungsanlagen erfolgen. Die kleingärtnerische Nutzung müsste bei Realisierung des Baurechts aufgegeben, die Kleingartenanlage würde geräumt werden. Es entstünde in diesem Fall ein Verlust dieser gärtnerisch genutzten Flächen.

Eine Bebauung der Flächen und die Erstellung der dazugehörigen Erschließungsstraßen hätte eine erhebliche Zunahme von versiegelten Flächen und die damit einhergehenden, vorne beschriebenen negativen Folgen für die Umwelt zur Folge. Weitere Auswirkungen auf die Umwelt würden durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen entstehen (Lärm- und Luftemissionen).

Das Orts- und Landschaftsbild würde sich erheblich und nachhaltig verändern.

2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB

Die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht. Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für das Plangebiet gelten bisher die Maßgaben des Baunutzungsplans. Dieser weist mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 mittlere bauliche Dichten für eine Wohnbebauung in geschlossener Bauweise aus.

Eine planerisch nicht gewünschte Veränderung der bestehenden Situation wird durch die Festsetzung privater Dauerkleingärten vermieden. Dadurch werden auch mögliche negative Entwicklungen bezüglich des Umweltzustandes vermieden. Die zulässige überbaubare Fläche und der Versiegelungsgrad werden deutlich herabgesetzt. Auch eine negative Beeinträchtigung der anderen Schutzgüter ist mit der planungsrechtlichen Sicherung der Dauerkleingärten nicht verbunden. Durch die geplante Festsetzung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ erfolgt ein Erhalt des Bestandes und gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation ergeben sich positive naturschutzfachliche Auswirkungen.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verbunden. Daher sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen

Keine

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Beschränkung der zulässigen Laubengröße gemäß Bundeskleingartengesetz sowie Beschränkung der Ergänzung des Wegenetzes um eine max. 52 m² große Fläche durch gezielte Festsetzung des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit.

Voraussichtliche Erfordernisse zum Artenschutz

Keine

Zusammenfassung der verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Keine

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planungsziel der Sicherung und Erhaltung der Kleingärten ist nur in bestehenden Kleingartenanlagen möglich, da im Umfeld keine weiteren Flächenpotenziale zur Verfügung stehen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

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

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht sind nicht aufgetreten.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gegenstand des Monitorings gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen durch die Umsetzung der Planung. Mit Hilfe des Monitorings sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig erkannt und abgewendet werden. Da der Bebauungsplan die kleingärtnerische Nutzung festsetzt sind keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.

Verantwortlich für die frühzeitige Erkennung nachteiliger Umweltauswirkungen bei Plandurchführung ist die Gemeinde bzw. die für den Natur- bzw. Umweltschutz zuständigen Fachbehörden. Den Behörden obliegt in diesem Zusammenhang eine Informationsschuld. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens unterrichten die Fachbehörden demnach die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB, sobald sie anhand bestehender Überwachungssysteme nachteilige Umweltauswirkungen bemerken. Erhält die Gemeinde davon Kenntnis, wird sie entsprechend darauf reagieren.

Da der Bebauungsplan weitgehend den Bestand festschreibt, sind mit der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt verbunden. Über das bestehende Berliner Umwelt Monitoring hinausgehende Überwachungsmaßnahmen nach § 4c 2. Halbsatz BauGB sind nicht erforderlich.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Baunutzungsplan setzt in Verbindung mit den f. f. Straßen- und Baufluchtlinien ein allgemeines Wohngebiet in der Baustufe III/3 und die dazugehörigen Straßenverkehrsflächen fest.

Die aktuelle Situation im Bestand des Geltungsbereiches mit den vorhandenen Kleingärten zeigt eine deutlich naturnähere Umweltsituation. Das Bebauungsplanverfahren IX-205a sieht die Sicherung dieser Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ vor.

Die Umweltprüfung für das Plangebiet wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Abwägung überprüft. Die Festsetzungen des Bebauungsplans IX-205a gehen konform mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Die im Bebauungsplan vorgesehenen bestandsorientierten Festsetzungen lassen nach Prüfung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten.

Der Bebauungsplan IX-205a soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Sicherung der bestehenden kleingärtnerischen Nutzung als Dauerkleingartenanlage bilden. Damit trägt er zum Erhalt eines 4,3 ha großen Freiraumes im Ortsteil Schmargendorf bei, der wiederum Teil eines ca. 22,7 ha großen Kleingartenareals ist.

Zusammen mit dem nördlich angrenzenden Sportgelände bildet es einen großen, stadtklimatisch wirksamen Freiraum.

Das Plangebiet verfügt über eine hohe Erholungsfunktion, die in ihrem Bestand gesichert und erhalten werden soll.

Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird aufgrund des hohen Vegetationsanteils weitestgehend erhalten. Bei konkreten Maßnahmen wie der Veränderung des Wegenetzes und des Zuschnitts von Parzellen, ist zu prüfen, ob geschützte Bäume gefällt werden müssen bzw. Tiere der besonders geschützten Arten oder deren Entwicklungsformen gefährdet werden. Ersatz nach BaumSchVO, Artenschutzrechtliche Belange werden im Zulassungsverfahren geprüft.

Die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens und die Funktionen des Grundwasserhaushalts werden im Plangebiet auf Grund der geringen zulässigen Versiegelung gesichert.

Die stadtklimatischen Funktionen bleiben bestehen.

Das Stadt- und Landschaftsbild bleibt erhalten.

Von der Planung gehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die im Umfeld arbeitenden und wohnenden Menschen oder auf die Erholungsfunktion aus. Das Plangebiet ist jedoch schalltechnisch durch die Nähe zur Autobahn vorbelastet. Aufgrund der bestehenden baulichen und gärtnerischen Situation und der jahrzehntelangen Nutzung als Kleingärten besteht ein reges Interesse an der Erhaltung der bestehenden Nutzung, dass auch in eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens deutlich wurde. Im Rahmen der Abwägung wird dem Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung hohe Priorität beigemessen. Eine etwaige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zwischen 0 und etwas über 5 dB(A) kann nach geltender Rechtsprechung als zumutbar eingeschätzt werden.

Kulturgüter (Denkmale) und naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen verursachen im Vergleich zur vorhandenen Situation keine erhebliche Veränderung. Es erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft. Durch die Planung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

III. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Entwicklung der Planungsüberlegung

Die Diskussionen um die Erhaltung des großen Schmargendorfer Kleingartenbereiches zwischen Forckenbeckstraße und Mecklenburgische Straße/ Friedrichshaller Straße begannen Mitte der siebziger Jahre des vorigen Jahrhunderts anlässlich der Planung und Errichtung des Großprojektes „Autobahn-Überbauung an der Schlangenhader Straße“. Zahlreiche Beschlüsse der Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf sowie Änderungsanträge des Bezirksamtes Wilmersdorf zum Flächennutzungsplan dokumentieren seitdem den bezirklichen Willen zur Erhaltung dieses Freiraumes.

Mit dem Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes im Jahre 1983 wurde die Aufmerksamkeit auf die planungsrechtliche Sicherung der auf privaten Grundstücken liegenden Kleingartenflächen gelenkt, da diese im Gegensatz zu den berlineigenen Grundstücken nicht wie Dauerkleingärten zu behandeln sind sowie entschädigungsfrei gekündigt werden können.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 stellte erstmals das Grundstück der Genossenschaft „Mannheim“ sowie einen Teil des Grundstückes der Kolonie Oeynhaus (zwischen der verlängerten Kissinger Straße und der verlängerten Reichenhaller Straße) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ dar. Mit dem Flächennutzungsplan von 1994 wurde diese Darstellung auf fast das gesamte Schmargendorfer Kleingartengebiet ausgedehnt. Ausgenommen war lediglich eine 6.500 m² große gewerbliche Erweiterungsfläche auf Teilen der Kolonien Kissingen und Alt-Rheingau.

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat am 26. August 1986 für den gesamten Kleingartenbereich zwischen Forckenbeckstraße und Friedrichshaller Straße/ Mecklenburgische Straße die Bebauungsplanverfahren IX-123-1 und IX-150 zur Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung eingeleitet.

Grundlage für alle oben genannten Bebauungsplanverfahren bildete ein Gestaltungskonzept des Büros für Landschaftsplanung - Prof. Dr. Klaus Neumann und Partner.

Diese Bebauungspläne sahen im Maßstab 1:4.000 die Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ vor. Darüber hinaus enthielten sie generelle Vorgaben für die zum späteren Zeitpunkt beabsichtigte detaillierte Ausarbeitung im Maßstab 1:1.000 bezüglich der Lage und Größe der öffentlichen Durchwegung, der Kinderspielplatz- und Bewegungsflächen und der Kfz-Stellplätze gemäß der damaligen Bauordnung für Berlin.

Diese Vorgaben entsprechen jedoch nicht mehr in allen Punkten den heutigen Zielsetzungen anlässlich der Sicherung und Umwandlung in Dauerkleingärten. Beispielsweise sollen Kfz-Stellplätze nicht mehr angelegt werden. Kinderspielflächen sollen nicht mehr pauschal in einer Größe von 10% der Kleingartenfläche gefordert, sondern in Lage und Größe dem tatsächlichen Bedarf angrenzender Wohnquartiere entsprechend nachgewiesen werden.

Das Bebauungsplanverfahren IX-150 hat nach dem Aufstellungsbeschluss vom 26. August 1986 und der Amtsblattveröffentlichung vom 26. September 1986 keinen weitergehenden Planungsstand erreicht. Die Bebauungsplanverfahren IX-123-1 und IX-150 wurden seither nicht mehr aktiv bearbeitet.

Das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan IX-55-2a für die südöstlichen Teilflächen der Kleingartenkolonien Alt-Rheingau und Kissingen konnte am 26. September 1994 festgesetzt werden.

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf hat durch Beschluss in der Sitzung am 16. Dezember 1999 das Bezirksamt aufgefordert, die Kleingartenkolonie Mannheim und den nördlichen Teil der Kolonie Oeynhausen durch Festsetzung eines Bebauungsplanes als Dauerkleingartenflächen zu sichern.

Hierzu hatte das Bezirksamt Wilmersdorf in seiner Sitzung am 20. Juni 2000 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan IX-205 gefasst und zuvor das Bebauungsplanverfahren IX-150 eingestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-205 war identisch mit dem des „Vorläufer-Bebauungsplanes“ IX-150.

Zur Bewertung des Entschädigungsrisikos wurde ein Rechtsgutachten beauftragt, welches für den Bereich der Kolonie Oeynhausen-Nord erstellt wurde. Das Gutachten wurde im Ausschuss für Stadtplanung der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf am 24. Juni 2009 vorgestellt. Im Ergebnis wurde die unverzügliche Weiterführung des Verfahrens bis zur Festsetzung empfohlen, da aus Sicht dieses Gutachtens kein Entschädigungsanspruch gegeben sei.

Aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse der beiden Kleingartenanlagen (Pachtverhältnis auf privatem Grundstück bzw. selbstgenutztes Genossenschaftseigentum) und der daraus resultierenden Interessenslagen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205 durch BA-Beschluss vom 8. September 2009 geteilt und in den separaten Verfahren IX-205a bzw. IX-205b weiterbearbeitet, um den unterschiedlichen rechtlichen Ausgangssituationen gerecht zu werden.

2008 wurde das Grundstück von der Deutschen Post AG veräußert. Die neue Eigentümerin reichte mit dem Antrag auf Bauvorbescheid vom 1. Februar 2011 ein Erschließungsangebot beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf ein. Sie kündigte an, im Falle der Festsetzung des Bebauungsplans IX-205a Übernahme- und Entschädigungsansprüche in Höhe von 50 Millionen Euro geltend zu machen. Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf ging davon aus, dass bei Festsetzung des Bebauungsplans IX-205a Entschädigungsansprüche in Höhe von ca. 25 Millionen drohen würden.

Das Verwaltungsgericht Berlin hat mit Urteil vom 16. August 2013 entschieden, dass die Kosteneinschätzung des Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf nicht zu beanstanden ist. (Az.: VG 2 K 50.13)

Am 25. Mai 2014 wurde im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ein Bürgerentscheid zur Zukunft der Kleingartenkolonie Oeynhausen durchgeführt. Die abstimmenden Bürgerinnen

und Bürger haben mehrheitlich dafür gestimmt, das Bezirksamt „aufzufordern“ (d. h. zu ersuchen), den Bebauungsplan trotz der vom Bezirksamt angegebenen Entschädigungsrisiken in Höhe von ca. 25 Millionen Euro festzusetzen.

Mit Beschluss vom 8. Juli 2014, BVV-Drucksache 0988/4, Ziffer 1, hat die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf aufgefordert, ihr bis zum 30. November 2014 den Bebauungsplan IX-205a zur Beschlussfassung vorzulegen. Im Bebauungsplan seien ein mögliches Entschädigungsrisiko und seine Auflösung darzustellen. Zudem hat die BVV das Bezirksamt unter Ziffer 2 des Beschlusses aufgefordert, ein Wertgutachten des Gutachterausschusses des Landes Berlin zur Höhe des möglichen Entschädigungsrisikos einzuholen sowie mit dem Kleingartenverband Oeynhausen und dem Bezirksverband der Kleingärtner sowie gegebenenfalls weiteren Akteuren eine verbindliche Verpflichtung zur Übernahme eines etwaigen Entschädigungsrisikos zu vereinbaren. Unter Ziffer 3 des Beschlusses hat die BVV zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen. Eine Begründung enthielt der BVV-Beschluss nicht.

Das Bezirksamt hat Ziffer 3 dieses BVV-Beschlusses mit Beschluss vom 15. Juli 2014 (Vorlage Nr. 214) beanstandet, da für die Veränderungssperre kein Rechtsschutzbedürfnis bestehe. Es müsse von Entschädigungsforderungen der Grundstückseigentümerin in unbestimmter Millionenhöhe ausgegangen werden. Haushaltsmittel für die Entschädigung stünden nicht zur Verfügung. Der Bebauungsplan IX-205a sei damit nicht festsetzbar.

Die BVV-Charlottenburg-Wilmersdorf hat mit Beschluss vom 4. August 2014 die Entscheidung der Bezirksaufsichtsbehörde gemäß § 18 Satz 2 des Bezirksverwaltungsgesetzes (BezVG) beantragt, die mit Schreiben vom 14. Oktober 2015 die Entscheidung traf, dass die Ziffer 3 des BVV-Beschlusses zur BVV-Drucksache 0988/4 aufgehoben wird.

In der Begründung wurde erläutert, dass die von der BVV für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205a beschlossene Veränderungssperre rechtswidrig ist, da insbesondere das erhebliche Risiko von Entschädigungsansprüchen, die finanziell weder durch den Bezirk noch durch andere Akteure abgesichert werden können, absehbar ist. Die Einholung weiterer Gutachten zur Klärung der Rechtslage, wie von der BVV angestrebt, würde an der Risikoprognose nichts ändern. Das erhebliche Entschädigungsrisiko folgt daraus, dass bei einer Festsetzung des Bebauungsplans mit erheblicher Wahrscheinlichkeit die Voraussetzungen eines Entschädigungsanspruchs nach § 42 Abs. 1 in Verbindung mit § 42 Abs. 2 BauGB gegeben wäre.

Da davon auszugehen ist, dass eine Wohnbebauung entsprechend dem geltenden Baunutzungsplan erst mit Abgabe des Erschließungsangebots der Eigentümerin im Februar 2011 im Sinne von § 30 BauGB zulässig wurde, war die 7-Jahres-Frist in § 42 Abs. 2 BauGB noch nicht abgelaufen und die Entschädigung würde sich daher nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt bemessen. (zweistellige Millionenhöhe).

Die bauplanerischen Festsetzungen des Baunutzungsplans sind nicht funktionslos geworden, da die kleingärtnerische Nutzung bereits seit 1904 besteht und der Baunutzungsplan

mit seinem Inkrafttreten 1960 hier ein Baugebiet festgesetzt hat. Auch die durch die f. f. Straßen- und Baufluchtlinien getroffenen Festsetzungen sind nicht funktionslos geworden, da sich die tatsächlichen Straßenverhältnisse nicht so abweichend entwickelt haben, dass die der Verwirklichung der f. f. Fluchtlinien entgegen stünden. Damit erfüllt der Baunutzungsplan hier die in § 30 Abs. 1 BauGB gestellten Anforderungen.

Kompromisslösung

Angesichts der fehlenden Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans IX-205a in seiner ursprünglichen Fassung, wurde von 2013 bis 2016 mit der Grundstückseigentümerin verhandelt und schließlich ein Kompromiss ausgehandelt. Dieser wahrt einerseits die vorhandenen Grundstückswerte und ermöglicht andererseits den Erhalt einer möglichst großen Anzahl von Kleingartenparzellen wie es kommunalpolitisch gewünscht wurde.

Für die westliche Teilfläche, die nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans ist, wurde über den Masterplan Forckenbeckstraße (Dezember 2015) mit anschließendem Workshop-Verfahren ein Baukonzept erarbeitet. Auf dieser Grundlage in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag wurden in der Folge Baugenehmigungen für die vier Baublöcke mit Erschließungsstraße sowie den Neubau einer Kindertagesstätte erteilt.

Für die östlichen Teilflächen des Bebauungsplans (ca. 4,3 ha) wird das ursprüngliche Ziel, die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ weiterverfolgt.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Der Bebauungsplan IX-205a soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Sicherung der bestehenden kleingärtnerischen Nutzung als Dauerkleingartenanlage sowie für die öffentlich-rechtliche Sicherung der Durchwegung zugunsten der Allgemeinheit bilden.

Wesentlicher Planinhalt

Entsprechend den planerischen Zielen ist beabsichtigt, die bestehende Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten zu sichern.

Darüber hinaus erfolgt die Sicherung der öffentlichen Durchwegung des Areals zur Anbindung der angrenzenden Quartiere an das bestehende Grünflächensystem über die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit.

Die bestehenden förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 27. Dezember 1904 und die förmlich festgestellten und Baufluchtlinien vom 15. Juli 1891 werden aufgehoben.

Der im Geltungsbereich befindliche Teil der Forckenbeckstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie wird entsprechend dem angestrebten Ausbauzustand neu festgesetzt. Als Bezugslinie wird die östlich angrenzende festgesetzte Straßenbegrenzungslinie vom 19. April 1963 gewählt.

Die östliche Grenze des Flurstücks 90/6, auf der die Geltungsbereichsgrenze liegt, wird ebenfalls als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Hier grenzt die neu angelegte Straßenverkehrsfläche (Helene-Jacobs-Straße) des Maximiliansquartiers an den Geltungsbereich.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205a insgesamt als Grünfläche mit dem Symbol „Kleingarten“ dar.

Die Fläche ist Teil eines Grünzuges, der die Dahlemer Grünflächen im Süden mit den nördlich angrenzenden Sport- und Freiflächen verbindet und Anschluss an die grüingeprägten Verbindungen in Richtung Schöneberg und Grunewald ermöglicht.

Demnach entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile des großen Kleingartenareals im Ortsteil Schmargendorf mit insgesamt ca. 560 Parzellen auf einer Fläche von rund 16,2 ha. Zusammen mit dem nördlich angrenzenden Sportgelände bildet es einen großen, stadtklimatisch wirksamen Freiraum, der insgesamt in seinen Funktionen gesichert werden soll. Dieser steht darüber hinaus im räumlichen Zusammenhang mit den öffentlichen Grünzügen, die den Bezirk in Nord-Süd- bzw. West-Ost- Richtung durchqueren.

Der Bebauungsplan sieht dementsprechend für das Grundstück Forckenbeckstraße 69 teilweise, Forckenbeckstraße 71 und Forckenbeckstraße 75 Flurstück 88/2 die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vor. Dauerkleingärten sind die in § 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) bestimmten Kleingärten. Dies sind Gärten, die den Nutzerinnen und Nutzern zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dienen. Zudem müssen sie in einer Anlage liegen, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen (z.B. Wegen, Vereinshäusern) zusammengefasst sind (Kleingartenanlage). Gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG ist ein Dauerkleingarten ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist. Stellplätze für die kleingärtnerische Nutzung sind in Dauerkleingartenanlagen als Zubehör ohne besondere Festsetzung planungsrechtlich zulässig.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan IX-205a sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) Berlin entwickelt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Vorgaben des Kleingartenentwicklungsplans 2030 die Kleingartenkolonie dauerhaft zu erhalten.

Den Vorgaben des StEP Klima die Kleingärten als Grün- und Freiflächen zu erhalten wird entsprochen.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl.S.1314) benennt im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ als Ziel die Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen. Der Teilplan Naturhaushalt/ Umweltschutz weist auf die Bedeutung dieses Kleingartengeländes für die stadtklimatische Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung) hin. Zudem sind Belange des Bodenschutzes in die Abwägung einzustellen.

Die Festsetzung der kleingärtnerischen Nutzung entspricht den Vorgaben der Landesplanung / Vorgaben sind in die Abwägung eingegangen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird die Nutzung genauer bestimmt:

„In den privaten 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. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung in Einklang stehen, können zugelassen werden.“ (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für die Kleingärten gelten die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes, die insbesondere Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Größe der Gartenlauben beinhalten. So sind nach § 3 Abs. 2 BKleingG nur Lauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Die Festsetzung wird durch eine abweichende Festsetzung für eingeschossige Vereinshäuser ergänzt.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen werden das Ziel der Sicherung und Erhaltung der Kleingärten im Plangebiet umgesetzt und darüber hinaus Rahmenbedingungen der baulichen Nutzungen in Dauerkleingärten entsprechend dem Bundeskleingartengesetz spezifiziert. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans erfolgt keine Legalisierung/Duldung der abweichend von der Laubenverordnung (LaubenVO) bzw. dem Bundeskleingartengesetz errichteten Baulichkeiten im Bestand.

3.2 Gehrechte

Für die vorhandenen Wege sowie eine geplante Ost-West-Wegeanbindung soll ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt werden (Textliche Festsetzung Nr. 1: „Die Flächen A, B und C sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.“). Damit wird die Möglichkeit einer öffentlichen Durchwegung / Durchquerung der Kleingartenanlage planungsrechtlich gesichert. Die Sicherung erfolgt durch textliche und durch zeichnerische Festsetzung. Diese mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belasteten Flächen sind die Fläche A, nördlicher Teil des Kastanienweges, die Fläche B, Nelkenweg zwischen der Forckenbeckstraße und dem Helene-Jacobs-Weg und die Fläche C welche den Veilchenweg, den Dahlienweg und den Rosenweg umfasst. Es handelt sich dabei fast ausschließlich um die bestehenden Koloniewege, die Privatnützigkeit dieser Flächen ist aufgrund der erforderlichen Erschließung der Parzellen gewahrt. Lediglich für die östliche Verlängerung des Dahlienweges wird eine ca. 52 m²

große Teilfläche einer Parzelle mit einem Gehrecht festgesetzt, diese Fläche kann bei einer späteren Umsetzung der Durchwegung nicht mehr kleingärtnerisch genutzt werden. Bei der Festsetzung dieser Fläche ist in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 6 BauGB zu würdigen, dass diese Fläche lediglich einen sehr kleinen Umfang an der Gesamtfläche der insgesamt ca. 43.800 m² großen Kleingartenkolonie in Anspruch nimmt. Die privaten Belange müssen an dieser Stelle gegen die in Folgenden benannten öffentlichen Belange zurückstehen. Auch auf der Ebene der Landesplanung und den dazugehörigen Planwerken, dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsprogramm, dem Mobilitätsgesetz Berlin (MobG BE) sowie dem Kleingartenentwicklungsplan wird die Zugänglichkeit von Kleingärten für die Allgemeinheit gefordert. Gemäß § 50 Abs. 4 MobG BE ist die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen, sogenannten Blockdurchwegungen systematisch zu fördern und bei allen Planungen zu berücksichtigen. Gemäß § 52 Abs. 6 MobG BE ist dies auch bei Verfahren der Bauleitplanung zu bedenken.

Die textliche Darstellung Nr. 3 Satz 1 und Satz 2 des Flächennutzungsplans Berlin lautet: "Ermöglichung von Zugänglichkeit: Zur Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten Vernetzung von Grünflächen sollen Bebauungspläne innerhalb von Flächen für Sportanlagen und Dauerkleingärten öffentlich zu nutzende Durchwegungen festsetzen." Dazu wird im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ausgeführt: „Insbesondere wohnungs- und siedlungsnahe Kolonien sollen verstärkt auch Erholungsfunktionen für die Allgemeinheit wahrnehmen; sie sind daher öffentlich zugänglich zu machen und entsprechend zu gestalten und auszustatten“.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (LaPro) benennt im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ als Ziel für den Freiraum Kleingarten ebenfalls die Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen und deren Einbindung in die Freiflächen und Stadtstruktur.

Der Kleingartenentwicklungsplan Berlin führt dazu aus: "Kleingartenanlagen sollen sich jedoch nicht nur in das Gefüge der öffentlichen Grünflächen einordnen, sondern auch durch Öffnung der Anlagen, Schaffung von Rahmengrün-, Sitz- und Spielflächen vermehrt Erholungsfunktionen für die Allgemeinheit erfüllen, insbesondere für die in der Umgebung von Kleingartenanlagen lebende Bevölkerung."

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf verknüpft die Sicherung der Kleingärten durch Bebauungspläne auch immer mit der Öffnung für die Allgemeinheit.

Der Kleingartenbereich in Schmargendorf im räumlichen Zusammenhang mit dem angrenzenden Sportgelände liegt außerdem in einem übergeordneten Grünzug, der den Bewohnerinnen und Bewohnern aus der Innenstadt eine fußläufige Wegeverbindung in die landschaftlich geprägten Wohngebiete in Dahlem ermöglicht.

Die Sicherung der übergeordneten Grünverbindung/Durchwegung und die Anbindung der angrenzenden Wohngebiete sowie eine insgesamt verbesserte Durchlässigkeit sind unverzichtbar und im öffentlichen Interesse. Um eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Durchwegung zu gewährleisten, sollen Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

belastet werden. Die Ausgangsbasis hierfür bildet das bestehende Wegenetz, das bereits jetzt der Allgemeinheit offensteht.

Unter dem Aspekt des Brandschutzes und der Gefahrenabwehr wurden die bestehenden Wege im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205a aus Sicht der Berliner Feuerwehr in einem Abstimmungsgespräch im Januar 2010 für ausreichend eingestuft. Zufahrtsmöglichkeiten bestehen nach Änderung / Verkleinerung des Geltungsbereiches von Süden von der Friedrichshaller Straße aus über den Rosenweg sowie über den Friedrichshaller Weg zum Veilchenweg. Von Westen aus über die Helene-Jacobs-Straße in den Dahlienweg und in den Nelkenweg. Die Löschwasserversorgung ist über die bestehenden Hydranten in den anliegenden Straßen ausreichend gewährleistet.

Die Veränderungen der bestehenden Parzellenstruktur und des bestehenden Wegenetzes durch die Festsetzung von Flächen, die mit Gehrechten zu belasten sind, wurde reduziert und weitgehend an das bestehende Wegenetz angepasst. In Verlängerung der Reichenhaller Straße wurde auf eine Festsetzung von Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten sind, verzichtet. Die geplante Ost-West-Wegeverbindung in Verlängerung der Reichenhaller Straße sollte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans IX-205a weiter südlich erfolgen, und zwar auf dem landeseigenen Teil der Kolonie Oeynhausens ohne Inanspruchnahme von Lauben. Nach der Räumung der westlichen Teilfläche der Kolonie Oeynhausens (Nord) und der Anlage der Erschließungsstraße für das Maximiliansquartier besteht nun eine Wegeverlängerung über die Helene-Jakobs-Straße (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) bis zum Nelkenweg. Mit der geplanten Wegeverlängerung des Dahlienweges in östlicher Richtung, die auf eine Breite von 2,0 m reduziert wird, ergibt sich ein geringfügiger Eingriff in eine Parzelle, ohne Inanspruchnahme der Laube. Die Realisierung dieser Wegeverbindung ist jedoch erst möglich, wenn im angrenzenden Bereich der Kolonie Mannheim der weitere Verlauf des geplanten Weges durch Festsetzung des Bebauungsplans IX-205b planungsrechtlich gesichert ist.

Über den festgesetzten Bebauungsplan IX-55 ist der Anschluss der Wegeverbindung zum Claire-Waldoff-Weg über eine festgesetzte öffentliche Grünfläche sichergestellt. Auf dieser befindet sich derzeit noch eine verpachtete Parzelle der Kleingartenanlage Kissingen.

Die Wegeverbindung war schon Bestandteil der Planung in den Bebauungsplanentwürfen IX-150 und IX-205. Der Eingriff im Bereich der Kolonie Mannheim sollte in analoger Breite (2 m) bei einer Parzellentiefe von 26 m ebenfalls eine Fläche von ca. 52 m² in Anspruch nehmen. Die Umsetzung / Änderung im Bereich der Kolonie Mannheim ist im weiteren Verfahren des Bebauungsplanentwurfs IX-205b vorzunehmen.

Mit der Umsetzung der Ost-West-Wegeverbindung kann zukünftig ein abkürzender Fußweg eingerichtet werden, wie es gemäß § 50 Abs. 4 Mobilitätsgesetz (MobG Be) zur Stärkung des Fußgängerverkehrs gefordert wird. (Hinweis von SenUVK)

Neben den Belangen von zu Fuß gehenden Menschen wurden auch die von Rad fahrenden und mobilitätseingeschränkten Menschen in die Abwägung einbezogen. Aufgrund der Böschungssituation an der Forckenbeckstraße sind dafür jedoch alle auf den Höhenweg füh-

renden Wege gleichermaßen ungeeignet. Die kürzeste fußläufige Anbindung an die weiterführende überörtliche Grünverbindung zu den Sportanlagen nördlich der Forckenbeckstraße und zum Volkspark Wilmersdorf bzw. der Seenkette im Ortsteil Grunewald, sowie zu den Grünvernetzungen im Ortsteil Dahlem und im Botanischen Garten erfolgt über den Claire-Waldoff-Weg auf dem berlineigenen Gelände der Kolonie Kissingen (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans IX-205a). Diese Verbindung sollte auch für Radfahrende, mobilitätseingeschränkte Menschen, Kinderwagen usw. genutzt und entsprechend beschildert werden. Sie ist im festgesetzten Bebauungsplan IX-55 vom 2. Mai 1963 als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Sie mündet allerdings auch auf dem schmalen unbefestigten Gehweg „Höhenweg“ an der Forckenbeckstraße. Zwischen Gehweg und Fahrbahn verläuft eine Böschung, die steil zu der tiefer gelegenen Fahrbahn hinabfällt. Der Höhenunterschied zwischen dem Weg und der Fahrbahn beträgt bis zu 3 m. Die Breite dieses Weges variiert von knapp 1 m Breite bis zu gut 2 m Breite. Dieser „Höhenweg“ führt bisher an seinem östlichen Ende in ca. 175 m Entfernung vom Claire-Waldoff-Weg über eine Treppe mit seitlicher Kinderwagenrampe auf den ausgebauten Geh- und Radweg. Der Höhenweg soll im Rahmen des Bauvorhabens auf dem gewerblich genutzten Grundstück Forckenbeckstraße 86, Mecklenburgische Straße 32 um rund 70 m verkürzt werden und kurz vor dem Rosenweg soll eine neue Treppenanlage mit Kinderwagenrampe entstehen. In westlicher Richtung verläuft der Höhenweg vom Claire-Waldoff-Weg in einer Länge von fast 225 m bis zum Nelkenweg, hier geht es zukünftig über eine geplante 9 stufige Treppenanlage mit Kinderwagenrampe hinunter zum Gehweg vor der hier befindlichen Kindertagesstätte. Vor der Kita verläuft der Gehweg in Höhe des Straßenniveaus weiter zur Einmündung der Helene-Jacobs-Straße in die Forckenbeckstraße. Die dargestellten Verbindungen sind unter Würdigung obiger Darstellungen nicht barrierefrei, da die Rampen im östlichen und westlichen Bereich eine mehr als 5%ige Steigung aufweisen und die Wegebreite des „Höhenweges“ ebenfalls insbesondere für die gemeinsame Nutzung von Radfahrenden und Zufußgehenden viel zu gering ist.

Die kürzeste Nord-Süd-Verbindung für Radfahrende liegt westlich des Geltungsbereiches und führt von Süden aus von der Friedrichshaller Straße über den Nelkenweg und die Helene-Jakobs-Straße zur Forckenbeckstraße. Die Anbindung der im Geltungsbereich befindlichen Kleingartenkolonie Oeynhausens nach Süden führt über den Veilchenweg in Verlängerung über den Friedrichshaller Weg sowie über den Rosenweg zur Friedrichshaller Straße und in Ost-West-Richtung über den Dahlienweg zur Helene-Jakobs-Straße.

3.3 Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Teil der Forckenbeckstraße wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche umfasst auch die auf dem Straßenflurstück gelegene Böschung (zwischen der Fahrbahn und dem nicht ausgebauten Gehweg in Hochlage) parallel zu der bestehenden Flurstücksgrenze. Damit wird die östlich angrenzende, am 19. April 1963 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie (Bebauungsplan IX-55) aufgenommen und neu festgesetzt. Von der Festsetzung der Verkehrsfläche und der Straßenbegrenzungslinie sind Teilflächen bestehender Gärten betroffen, allerdings in deutlich geringerem Umfang als durch die bislang förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 27. Dezember 1904 sowie den südlich gelegenen förmlich festgestellten Baufluchtlinien vom 15. Juli 1891, die aufgehoben werden. Damit wird die Abgrenzung der Nutzungen entsprechend den bestehenden Eigentumsverhältnissen definiert. Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Zur Abwägung dieser Festsetzung siehe insb. Kapitel V. 12 Seiten 119-125.

Über die textliche Festsetzung Nr. 4 wird außerdem die Straßenbegrenzungslinie zur östlichen Erschließungsstraße (Helene-Jacobs-Straße) des Maximiliansquartiers in diesem Teilabschnitt festgesetzt. Die textliche Festsetzung lautet: „Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D und E ist zugleich Straßenbegrenzungslinie“. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.4 Sonstige Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 5 haben insbesondere klarstellenden Charakter. Die textliche Festsetzung Nr. 3 stellt klar, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche lediglich Bestandteil der Plangrundlage ist und nicht Gegenstand einer Festsetzung. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die textliche Festsetzung Nr. 5 lautet: „Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.“

Damit wird klargestellt, dass nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens IX-205a allein dieser Plan die planungsrechtliche Zulässigkeit bestimmt. Die planungsrechtlichen Bestimmungen des Baunutzungsplans und die vorhandenen f. f. Straßen- und Baufluchtlinien werden hiermit aufgehoben. Es erfolgt eine Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinie entlang der Forckenbeckstraße in Verlängerung der über den Bebauungsplan IX-55 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abwägungsrelevanten Belange werden nach Kenntnis der Anregungen, Bedenken und Einwendungen, die bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht werden, ergänzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere die folgenden öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt.

Öffentliche Belange

- Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Klimaschutzes sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden
- Belange von Freizeit und Erholung
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Belange des Verkehrs, insbesondere der Zufußgehenden

Der Bebauungsplan IX-205a berücksichtigt in besonderer Weise Belange der Freizeit und Erholung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes. Durch Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten werden langfristig Flächen für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts planungsrechtlich gesichert. Auf diese Weise werden die stadtklimatisch bedeutsamen Flächen mit Erholungsfunktion für die Bevölkerung bewahrt. Sie sind Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen und somit für den Erhalt der biologischen Vielfalt von Bedeutung. Aufgrund der hohen Verdunstungsleistung der Vegetation haben die Flächen positive Effekte auf das Stadtklima als Kaltluftentstehungsgebiet. Bodennahe Kaltluftströme sorgen für den lokalen Luftaustausch und die Belüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche. Eine Bebauung der Flächen im Geltungsbereich des IX-205a ist durch die Festsetzung als Grünfläche künftig ausgeschlossen.

Die positiven Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht (s. Kapitel II) dargelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht werden. Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung, Boden, Wasser, Klima/Luft, Fläche und Landschaftsbild ist von positiven Wirkungen auszugehen.

Die vorhandenen Wege und Lauben nehmen nur einen untergeordneten Teil der Grünfläche in Anspruch, so dass die festgesetzte Grünfläche überwiegend unversiegelt bleibt. Den Belangen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird hiermit Rechnung getragen.

Als wichtiger öffentlicher Belang wurde darüber hinaus das bestehende Orts- und Landschaftsbild im Bebauungsplan berücksichtigt. Dieses wird durch die Festsetzung der auf privatem Grundstück gelegenen Teilfläche der Kleingartenanlage Oeynhausens als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ gesichert. Bauliche Nutzungen, die nicht diesem Nutzungszweck entsprechen, sind unzulässig.

Der Bebauungsplan berücksichtigt auch verkehrliche Belange. Die Kleingartenanlagen sind durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) derzeit teilweise erschlossen. Durch die geplante Erweiterung des Busnetzes mit einer Anbindung durch die Linie 215

über die Forckenbeckstraße sind sie zukünftig durch den ÖPNV erschlossen (s. Kap. I 2.5) und auch zu Fuß oder per Rad gut erreichbar. Durch die Festsetzung von Gehrechten für die Allgemeinheit wird insbesondere der Fußverkehr gestärkt. Dies entspricht auch der gesamtstädtischen Strategie der Förderung einer klimafreundlichen und umweltschonenden Mobilität.

Während des Bebauungsplanverfahrens wurden verkehrliche Belange vorgetragen.

Als verkehrlicher Belang im Sinne von § 7 AGBauGB wurde eine Breite der Forckenbeckstraße von 33 m gefordert, also eine um 7 m größere Breite als die im Bebauungsplan festgesetzte Breite von 26 m. Forderungen nach einer größeren Breite der Straßenverkehrsfläche basierten auf den Ausführungsvorschriften für den Bau von Geh- und Radwegen (AV Geh- und Radwege), insbesondere im Hinblick auf den Fußverkehr, wonach die Anlegung eines regelkonformen barrierefreien Gehwegs auf der Südseite der Forckenbeckstraße bei einer Breite der Straßenverkehrsfläche von 26 m nicht möglich ist.

Obwohl die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist, waren die verkehrlichen und sonstigen Auswirkungen der beiden vorgenannten Breiten der Straßenverkehrsfläche bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu würdigen.

Bei der Festsetzung einer Breite der Straßenverkehrsfläche von 33 m standen sich zum einen der Belang der Schaffung eines barrierefreien Gehwegs auf der Südseite der Forckenbeckstraße und zum anderen der Erhalt der Kleingartenanlage mit ihren ökologischen und stadtklimatischen Bedeutungen und auch der Schutz des Orts- und Landschaftsbilds gegenüber.

Ein Ausbau der Forckenbeckstraße mit beidseitigen barrierefreien Gehwegen ist auch in einer Breite von 26 m gemäß Stellungnahme des bezirklichen Fachbereichs Tiefbau möglich. Hierbei müsste die vorhandene Böschung abgetragen werden und es wäre möglich, beidseitige Geh- und Radwege inkl. der erforderlichen Schutzstreifen, Baumscheiben und Unterstreifen entsprechend der AV Geh- und Radwege anzulegen. Eine Anlage von Parkstreifen wäre jedoch nicht möglich.

Mit der erforderlichen Abtragung der Böschung wird eine Stützmauer mit einer Höhe von 1,70 bis zu 2,90 m erforderlich, um die höher gelegenen Kleingärten zu sichern. Diese hätte jedoch negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Pflanzen und Klima. Daher wurde weitergehend betrachtet, welche Auswirkungen der Erhalt der Böschung bei der Errichtung eines barrierefreien Fußwegs auf dem Niveau des Höhenwegs hätte. Dies ist prinzipiell möglich, wenn ein ca. 1 bis 2,5 m tiefer Streifen der auf Straßenland vorhandenen Kleingärten in Anspruch genommen werden würde. Der dann der Regelbreite nach AV Geh- und Radwege entsprechende barrierefreie Höhenweg würde jedoch zu ca. 30% aus Wegefächern mit Gefälle bestehen und insofern nach Einschätzung der Plangeberin unattraktiv für Mobilitätseingeschränkte sein.

Alternativ wäre die Einrichtung von Übergängen für den Fußverkehr durch Anordnung der Straßenverkehrsbehörde vor den vorhandenen/geplanten Rampenanlagen denkbar, um den Gehweg auf der Nordseite der Forckenbeckstraße zu erreichen.

Die Plangeberin hat außerdem in die Abwägung eingestellt, dass die Forckenbeckstraße keine einheitliche Straßenverkehrsbreite aufweist. Eine Straßenbreite von 26 m ist östlich des Geltungsbereichs im Bebauungsplan IX-55 festgesetzt und im Bebauungsplanentwurf IX-55-3 übernommen worden. Eine Verlegung der Straßenbegrenzungslinie um 7 m in diesem Bereich ist aufgrund des genehmigten Bestandes und des damit verbundenen Eingriffs in das Privateigentum schwer durchsetzbar. Gegenwärtig wird der Umbau der Forckenbeckstraße im Bereich des Bebauungsplans IX-55 bzw. des Bebauungsplanentwurfs IX-55-3 innerhalb der festgesetzten Breite von 26 m geplant. Insofern ist an dieser Stelle nach Einschätzung der Plangeberin mittel- bis langfristig keine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche zu erwarten. Die Weiterführung der Straßenführung in östlicher Richtung in einer Breite von 33 m wäre letztendlich auch aufgrund der geringen Breite der Straßenverkehrsfläche im Bereich des Brückenbauwerks nicht möglich. Jenseits der Brücke schließen sich Gewerbe- bzw. beschränkte Arbeitsgebiete an, in denen die Bebauung bis an die Straßenbegrenzungslinie bei einer Breite der Straßenverkehrsfläche von 26 m heranrückt.

Auch in westlicher Richtung des Geltungsbereichs im Maximiliansquartier bis zu Cunostraße wird zwar eine Breite der Straßenverkehrsfläche von 33 m gewahrt, es wurden jedoch bauliche Anlagen innerhalb eines Teils der nicht gewidmeten Straßenverkehrsfläche errichtet, die einer geplanten Gehwegverbreiterung auf der Südseite der Forckenbeckstraße im Wege lägen. Westlich der Cunostraße verengt sich die Straßenverkehrsfläche bis zum Hohenzollerndamm auf eine Breite von 20 m.

In die Abwägung wurde auch eingestellt, dass der Abschnitt der Forckenbeckstraße zwischen Mecklenburgischer Straße und den Wohngebieten südlich der Forckenbeckstraße im Fußverkehrsplan Berlin außerhalb der Grundkulisse für eine eingehendere Betrachtung in späteren Vertiefungsphasen liegt und dem Fußverkehrsbasisnetz zuzuordnen ist. Nach Einschätzung der Plangeberin hat die Forckenbeckstraße westlich des Geltungsbereichs für die dort gelegenen Wohngebiete einen räumlichen Bezug bzw. eine Verbindungsfunktion zu den Wohngebieten um den Hohenzollerndamm und zum Ortsteilzentrum Berkaer Straße, während sie in ihrem östlichen Verlauf Richtung Mecklenburgische Straße aufgrund der Gewerbegebiete eine eher untergeordnete Bedeutung für den Fußverkehr aufweist. Der Fußverkehr der Gewerbegebiete selbst wird sich eher an die Mecklenburgische Straße / den Heidelberger Platz wegen der dort vorhandenen ÖPNV-Verbindungen orientieren als in Richtung Hohenzollerndamm. Die Bereiche östlich der Wohngebiete an der Forckenbeckstraße und nördlich des Geltungsbereichs sind zudem von ihrer Nutzungs- und Dichtestruktur nicht mit innerstädtisch gelegenen, dichter bebauten Siedlungsflächen vergleichbar und weisen niedrigere bauliche Dichte auf.

Im Rahmen der Abwägung wurde weiterhin dem Aspekt der Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Pflanzen, Fläche, Boden und Klima sowie die ausgeübte Nutzung bzw. das Privateigentum Vorrang gegenüber verkehrlichen Belangen gegeben.

Die Plangeberin hat die Forderung nach einer 33 m breiten Straßenverkehrsfläche in dem erforderlichen Gewicht in die Abwägung eingestellt, diese musste jedoch bei der Gewichtung der öffentlichen Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und der Abwägung der öffentlichen mit den privaten Belangen gegeneinander zugunsten einer Festsetzung einer 26 m breiten Straßenverkehrsfläche zurückgestellt werden.

Private Belange

- Wunsch nach Erhalt und Sicherung der vorhandenen Kleingartenanlage zur Eigenversorgung und Erholung
- Wirtschaftliche Interessen des privaten Eigentümers an der Erzielung von Einnahmen aus der Kleingartennutzung

Der Bebauungsplan berücksichtigt die privaten Interessen der Kleingartenpächterinnen und Pächter am Erhalt der vorhandenen Kleingartenanlage. Diese ermöglicht die wohnungsnaher Erholung und Freizeitgestaltung bei ausreichend Privatsphäre in einem stark durchgrüntem Umfeld. Zugleich ist sie in Verbindung mit den angrenzenden Kleingartenanlagen und den nördlich der Forckenbeckstraße gelegenen ungedeckten Sportanlagen für das lokale Klima bzw. den Luftaustausch mit den angrenzenden Siedlungsbereichen von Bedeutung.

Mit der Festsetzung der Kleingartenanlage werden auch die privaten Belange des Eigentümers nach Erzielung von Einnahmen aus dieser Nutzung gewürdigt. Durch die Entscheidung, die Straßenbegrenzungslinie in der Forckenbeckstraße nicht zu verlegen, kann das Kleingartengelände in seinem bisherigen Umfang auf dem Grundstück des privaten Eigentümers genutzt werden.

IV. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenkolonie Oeynhaus Nord wirkt sich positiv auf die Umwelt aus. Sie wird in ihrem derzeitigen Bestand gesichert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt gewürdigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind mit dem Bebauungsplan nicht verbunden. Im Vergleich zum bestehenden Baurecht (Baunutzungsplan, Baustufe III/, GRZ 0,3, GFZ 0,9) ergibt sich eine Verbesserung für alle vorgenannten Schutzgüter.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan IX-205a wird die Kleingartenanlage planungsrechtlich in ihrem Fortbestand gesichert. Hierdurch wird insbesondere für Bewohnerinnen und Bewohner der umliegenden, dicht besiedelten Gebiete, insbesondere auch von Familien mit Kindern, die Möglichkeit aufrechterhalten, in räumlicher Nähe einen Garten zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung zu pachten. In Verbindung mit den umliegenden Grün- und Kleingartenanlagen und Sportflächen wirkt sich die Sicherung der Grünflächen auch positiv auf das Bioklima der benachbarten Wohngebiete und der angrenzenden Arbeitsstätten aus.

Eine Wohnnutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mehr vorhanden. Die letzte Laube mit einem (ererbten) Dauerwohnrecht wurde im Rahmen der Aufgabe/Räumung der westlichen Hälfte der Kleingartenkolonie aufgegeben, die Pächter wurden vom Eigentümer mit Ersatzwohnraum versorgt. Alle Unterpachtverträge werden mit einer gemäß Bundeskleingartengesetz zulässigen Laubengröße von max. 24 m² geschlossen. Eine Wohnnutzung der Lauben ist gemäß Bundeskleingartengesetz nicht zulässig. Bei Pächterwechsel werden alte übergroße Lauben zurückgebaut.

Mit der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ erfolgt die Aufhebung des Baurechtes.

Der StEP Wohnen 2030 als gesamtstädtisches Instrument stellt für die ehemalige westliche Teilfläche der Kolonie Oeynhausen einen in Realisierung befindlichen Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohnungen dar (Stand 30. Juni 2018). Die östliche Teilfläche wird im Kleingartenentwicklungsplan 2030, der mit dem StEP Wohnen abgestimmt ist, als dauerhaft zu sichernde Kleingartenfläche dargestellt. Auch im StEP Wohnen 2040 keine andere Darstellung.

Negative Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten sind nicht zu erwarten.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes IX-205a erfolgt eine Umwidmung vom Allgemeinen Wohngebiet (Baustufe III/3) gemäß Baunutzungsplan zur Grünfläche (private Dauerkleingärten).

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages hat das Land Berlin vertreten durch den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit dem Eigentümer des Grundstücks Forckenbeckstraße 64-75 und Kissinger Straße 27 Kompromisslösungen für zwei Teilflächen seines Grundstücks dahingehend geregelt, dass er eine Wohnnutzung verwirklichen kann und im Gegenzug für die im Geltungsbereich verbliebenen Teilflächen seines Grundstücks auf alle denkbaren Entschädigungsansprüche hinsichtlich einer Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ verzichtet.

Schadenersatzansprüche nach § 42 BauGB sind daher mit der Aufhebung des Baurechts im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

4. Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Der Bebauungsplan IX-205a sichert die vorhandene Kleingartenanlage „Kolonie Oeynhaus Nord“. Bauliche Veränderungen, die ein zusätzliches Verkehrsaufkommen induzieren können, sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan IX-205a hat aus diesen Gründen keine Auswirkungen auf den Verkehrsablauf im bestehenden Verkehrsnetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte.

Mit der Festsetzung der 26 m breiten Straßenverkehrsflächen können die verkehrlichen Anforderungen nach Einschätzung der Plangeberin gewahrt werden, insbesondere können beidseitig der Forckenbeckstraße Radstreifen und Fußwege hergestellt werden (sowohl bei Beseitigung der Böschung als auch bei Beibehaltung des Höhenwegs).

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 26 m müssen die beidseitig der Forckenbeckstraße vorhandenen Parkplätze (30 an der südlichen und ca. 55 an der nördlichen Fahrbahnseite) entfallen. Dies nimmt die Plangeberin im Rahmen der Abwägung hin, dass die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs in Form des ruhenden Verkehrs zugunsten des Erhalts der Kleingartenkolonie zurückstehen müssen. In diese Abwägungsentscheidung floss insbesondere ein, dass das Land Berlin nicht verpflichtet ist, öffentliche Parkplätze zugunsten privater Nutzungen im öffentlichen Straßenland nachzuweisen. Künftig muss der motorisierte Individualverkehr u.a. auf die Verkehrsmittel des Umweltverbundes sowie durch den Einsatz umweltfreundlicher Technologien entsprechend § 8 des Mobilitätsgesetzes verlagert werden. Die Plangeberin nimmt ein zeitweise höheres Verkehrsaufkommen durch Parksuchverkehr hin. Weiterhin wurde in die Abwägung eingestellt, dass eine geplante Busverbindung in der Forckenbeckstraße einen Anteil des bisherigen motorisierten Individualverkehrs aufnehmen kann. Es wurde auch betrachtet, dass bei der späteren Ausbauplanung der Forckenbeckstraße einer der beiden Unterstreifen breiter ausgebaut werden könnte, um neben den Baumscheiben auch Parkplätze unterzubringen. Diese Entscheidung obliegt jedoch dem bezirklichen Fachbereich Tiefbau.

5. Weitere Auswirkungen

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

Maßnahmen zur Sicherung der Planung nach §§ 14, 15 BauGB

Eine Zurückstellung von Vorhaben nach § 15 BauGB oder der Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB_waren nicht erforderlich

Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen ist bei deren Verwirklichung nicht zu erwarten, dass sich diese negativ auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet als kleingärtnerische Nutzerinnen und Nutzer betroffenen Menschen auswirken werden.

Gender Mainstreaming

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Sicherung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten sowie von Gehrechten für die Allgemeinheit betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen; eine einseitige und unausgewogene Auswirkung der Planung auf eine der Betroffenengruppen ist nicht erkennbar.

Es ist davon auszugehen, dass diese Planung keine geschlechterspezifisch differenzierten Auswirkungen mit sich bringt.

V. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, den Bebauungsplan IX-205 aufzustellen, sind die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (gemäß § 5 AGBauGB) und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (nach Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrages) mit Schreiben vom 3. Januar 2000 informiert worden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben - BWV II E - vom 3. Februar 2000 der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt und das Verfahren nach § 7 AGBauGB eingestuft sowie mit Schreiben - I A - vom 18. Januar 2000 die Übereinstimmung mit den übergeordneten bauleitplanerischen und landschaftsplanerischen Zielen sowie mit den Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Feststellung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung bestätigt.

2. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat mit der Vorlage Nr. 329 in der Sitzung am 20. Juni 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-205 für die Grundstücke Forckenbeckstraße 64-75, Kissinger Straße 27 und Friedrichshaller Straße 1 / Mecklenburgische Straße 44 im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf (Reg.-Nr. 2127) gemäß § 6 Abs. 1 AGBauGB beschlossen.

In derselben Sitzung hat das Bezirksamt unter Aufhebung des in der 68. Bezirksamtssitzung am 26. August 1986 zur Vorlage Nr. 152 gefassten Beschlusses (Aufstellungsbeschluss), die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens IX-150 für die Grundstücke Forckenbeckstraße 64-75 und Friedrichshaller Straße 1 / Mecklenburgische Straße 44 im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf gemäß § 6 Abs. 1 AGBauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 AGBauGB beschlossen (Amtsblatt für Berlin Nr. 52, Seite 1628).

Information über den Aufstellungsbeschluss

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - I C und I D - wurde am 28. Juni 2000 über die Einstellung des Bebauungsplanes IX-150 und Aufstellung des Bebauungsplanes IX-205 informiert.

Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Die Beschlüsse zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens IX-150 und zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens IX-205 wurden im Amtsblatt für Berlin Nr. 30 am 7. Juli 2000 auf Seite 2374 bekannt gemacht.

Vorlage zur Kenntnisnahme an die Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 703 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 10. Juli 2000 über die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens IX-150 und die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens IX-205 in Kenntnis gesetzt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 8. September 2000 sind in den Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ amtliche Anzeigen erschienen, die auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hingewiesen haben, die im Zeitraum vom 11. September bis zum 13. Oktober 2000 stattgefunden hat.

Parallel dazu erfolgten entsprechende Hinweise im Landespressedienst (LPD) sowie in einer Pressemitteilung des Bezirksamtes Wilmersdorf (Pressestelle) am gleichen Tag.

Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (a. F.) fand in der Zeit vom 11. September bis einschließlich 13. Oktober 2000 im Stadtplanungs- und Vermessungsamt statt.

Während der Auslegungsfrist kamen 67 Besucherinnen und Besucher zu den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, um sich persönlich zu informieren. Darüber hinaus haben viele Bürgerinnen und Bürger die Ausstellung im Flurbereich des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes besucht, ohne die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes anzusprechen. 5 Personen haben telefonisch um Auskunft gebeten.

Es sind 13 individuell verfasste Briefe eingegangen, darunter auch Schreiben der beiden betroffenen Grundstückseigentümer. Außerdem wurden 255 gleichlautende, vervielfältigte Schreiben eingereicht, die das geplante Konzept für die öffentliche Durchwegung und die Belange der Feuerwehr kritisieren.

Insbesondere die beabsichtigte Planung zusätzlicher Wegeverbindungen zugunsten der Allgemeinheit (öffentliche Durchwegung) sowie die Veränderungen bestehender Wege zur Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr (Wegeverbreiterungen, Kurvenausbildungen, Aufstellflächen) werden wegen des damit verbundenen Verlusts von Gartenflächen abgelehnt. Es wird vorgeschlagen in Abstimmung mit der Feuerwehr stattdessen ein Netz von Hydranten zu installieren.

Das vorhandene Wegenetz wird als ausreichend bezeichnet. Die Wege sind auf freiwilliger Basis tagsüber für die Allgemeinheit geöffnet. Abends und nachts sollten sie aus Sicherheitsgründen geschlossen sein. Durch neue Wege bzw. -verbindungen müssten Parzellen verkleinert oder aufgegeben werden. Die Herrichtung der Wege sowie die Entschädigung für die Inanspruchnahme von Teilflächen der Parzellen würde unnötig Steuergelder verbrauchen.

Eine Stellungnahme weist auf den Hydranten an der Forckenbeckstraße hin und hält daher Feuerwehrezufahrten von dieser Straße aus nicht für notwendig.

Durch den damaligen Eigentümer der Fläche wurde die Festsetzung von privaten Dauerkleingärten als nicht interessengerecht und städteplanerisch fehlerhaft abgelehnt (Stellungnahme der Deutschen Post AG vom 11. Oktober 2000). Die geplanten Festsetzungen entsprächen nicht den Interessen der Pächter, des Eigentümers sowie den Belangen der Allgemeinheit. Für eine solche Festsetzung bestünde kein Bedürfnis, die letzte große gestaltungsfähige Fläche im weiteren Umfeld würde dauerhaft der Planung entzogen und das

städteplanerische Potenzial nicht ausgeschöpft. Zudem wäre die Durchsetzung der Nutzung mit hohen Kosten für die öffentliche Hand und einer Beeinträchtigung des sozialen Friedens verbunden. Begründet wird das mangelnde Bedürfnis an privaten Dauerkleingärten damit, dass die wesentlichen Ziele der Festsetzung, die in einer Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung und der Gewährleistung einer naturnahen Erholung der ortsansässigen Bevölkerung bestünden, auch im Rahmen einer Bebauung mit hohem Grünflächenanteil realisiert werden könnten. Die angestrebte Erholungsfunktion käme nicht der Allgemeinheit, sondern nur dem engen Kreis der Pächter zugute. Zudem befänden sich zahlreiche Grünflächen in erreichbarer Nähe, so dass kein Mangel an Naherholungsflächen erkennbar sei. Die bestehende Kleingartennutzung sei seitens des damaligen Eigentümers stets als Zwischenlösung, mit entsprechend kurzfristigen Vertragslaufzeiten, angesehen worden. Die angestrebte Durchwegung sei auch im Rahmen von Wohn- oder Mischgebietsfestsetzungen möglich. Mit der Festsetzung privater Dauerkleingärten wäre die Fläche dauerhaft einer städtebaulichen Neugestaltung entzogen, da nur im Einvernehmen mit den Pächtern Veränderungen zu erreichen wären. Dies entspräche nicht dem städteplanerischen Potenzial der Fläche, die verkehrs- und versorgungstechnisch sehr gut angebunden bzw. ausgestattet sei. Die Herabzonung der Fläche würde Schadenersatzansprüche und kostenintensive Neuordnungsmaßnahmen auslösen, da die bestehenden Wege und teilweise auch die bauliche Nutzung nicht den Anforderungen des Bundeskleingartengesetzes entsprächen. Eine wirtschaftliche sinnvolle Nutzung der Fläche seitens des Eigentümers sei nicht mehr gegeben.

Die Grundzüge der Abwägung sind mit dem aktuellen Flächennutzungsplan erfolgt, der als Planungsziel für die Fläche den Erhalt der Grünfläche mit kleingärtnerischer Nutzung darstellt, wie sie seit mehr als 100 Jahren an dem Standort besteht. Zudem erfüllt die Grünfläche Vernetzungsfunktionen im Grünflächenverbund. Die geplante Festsetzung Dauerkleingärten entspricht im Wesentlichen der bestehenden Nutzung und entwickelt die Darstellungen des Flächennutzungsplans weiter. Zudem sind landschaftsplanerische Ziele gemäß dem Landschaftsprogramm in die planerischen Überlegungen eingeflossen. Dazu zählen die klimatischen Funktionen der Fläche sowie weitere naturschutzfachliche Belange wie die Vernetzung des Grünflächensystems (s.o.), der Boden-, Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Berlin und das Flächenangebot (erhebliches Potential an „Brachflächen“) ließen zum damaligen Zeitpunkt keine Nachfrage nach Wohnbauflächen erwarten (vgl. Stadtentwicklungsplan Wohnen - Stand Juni 2000). Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs würde eine Änderung des FNP voraussetzen, für die nicht das Bezirksamt, sondern die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zuständig ist.

Die angeführten Erholungsmöglichkeiten im Grunewald (1,5 km entfernt) oder im Volkspark Wilmersdorf sind als wohnungsnaher Grünflächen für die westlich und südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs gelegenen Wohngebiete zu weit entfernt. Wohnungs-

nahe Grünflächen sollen in 500 m maximal erreichbar sein. Die genannten kleineren Grünflächen und Plätze reichen nicht aus, um den Sollwert von 6,0 m² wohnungsnaher Grünfläche pro Einwohnerin und Einwohner zu erfüllen.

Das planerische Ziel der Sicherung und Erhaltung der bestehenden Kleingartenanlage berücksichtigt zudem auch die sozialpolitische Bedeutung der Kleingartenvereine (menschliches und gesellschaftliches Miteinander unterschiedlicher sozialer Schichten mit gemeinsamen Interessen, bürgerschaftliches Engagement etc.).

Die Abwägung zugunsten der Erhaltung der Kleingartenflächen ist langfristig angelegt. Zwar böte der Planbereich grundsätzlich auch gute Voraussetzungen für einen attraktiven Standort für andere Nutzungsarten, er ist jedoch gleichsam auch für die bestehende Nutzung attraktiv.

In die Abwägung eingeflossen sind auch die wirtschaftlichen Belange des damaligen Eigentümers der Kleingartenflächen. In der Stellungnahme im Jahr 2000 wurde auf die „unberechtigte Beeinträchtigung des Eigentums“ und die möglichen Schadensersatzansprüche hingewiesen, die durch eine Herabzonung von einem „Allgemeinen Wohngebiet“ in eine Grünfläche „Dauerkleingarten“ entstände. In der Abwägung zwischen dem berechtigten Verwertungsinteresse des Eigentümers gegenüber den benannten städtebaulichen Gründen wurde insbesondere aufgrund der städtebaulichen Bedeutung (s. o.), der seit über 100 Jahren bestehenden Nutzung als Kleingärten und dem kontinuierlichen Abwägungsprozess, der sich in den Darstellungen des FNP und in den zahlreichen informellen Planungen niedergeschlagen hat, der Erhaltung der Kleingartenflächen der Vorrang gegeben.

Die im Zusammenhang mit der Umwidmung von Bauland in Grünfläche möglichen finanziellen Auswirkungen für das Land Berlin sind bereits innerhalb des FNP-Verfahrens bekannt gewesen und wurden im Rahmen der Abwägung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs durch ein Rechtsgutachten konkretisiert (Gaßner, Groth, Siederer & Coll., 6/2009). Demnach sind im konkreten Fall erfolgreiche Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche nicht zu erwarten. Diese Einschätzung gründet sich u. a. auch darauf, dass die existierende nicht überfahrbare Böschung entlang der Forckenbeckstraße dazu führt, dass die Flächen nicht nur rechtlich, sondern auch faktisch nicht als für eine Wohnbebauung erschlossen gelten können. Zudem ist eine zumutbare wirtschaftliche Nutzung der Fläche auch mit den geplanten Festsetzungen möglich.

Das Bezirksamt Wilmersdorf hatte im Jahre 1987 das Büro für Landschaftsplanung Prof. Dr. Klaus Neumann & Partner beauftragt, für den gesamten Kleingartenbereich zwischen Forckenbeckstraße und Friedrichshaller Straße/ Mecklenburgische Straße ein Gestaltungskonzept (Wegesystem und Kinderspielflächen) zu entwickeln, das die Grundlage für die Bebauungspläne zur Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung bildete.

Nach Abwägung der zum Bebauungsplanentwurf IX-205 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im September / Oktober 2000 vorgebrachten Anregungen wurde am Ziel der Verbesserung der Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung festgehalten. Jedoch wurden die Eingriffe in die bestehende Wege- und Parzellenstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-205a minimiert.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum damaligen Bebauungsplanentwurf IX-205 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus dem Jahr 2000 führte nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen dazu, dass die Größe der Lauben gemäß § 3 Abs. 3 BKleingG einheitlich sowohl für Dauerkleingärten als auch für Eigentümergeärten (im Bereich der Genossenschaft Mannheim, jetzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-205b) durch textliche Festsetzung geregelt wird. Die Größe der Lauben wird nach § 3 Abs. 2 und 3 BKleingG für „Private Dauerkleingärten“ auf eine Grundfläche von höchstens 24 m² begrenzt. Somit besteht keine Möglichkeit, den Bestand größerer Lauben durch entsprechende textliche Festsetzungen zu legalisieren.

Nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen wurde das Ergebnis der Anhörung mit dem Änderungsbeschluss des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 30. Juli 2002 eingearbeitet.

Das Ergebnis der Auswertung und Abwägung führte zum Änderungsbeschluss vom 30. Juli 2002 mit Bebauungsplanentwurf vom 23. Juli 2002 (Reg.-Nr. 2127A).

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB a. F.

Änderungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB a. F.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat nach Vorliegen des Ergebnisses der „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ in der Sitzung am 30. Juli 2002 mit der Vorlage Nr. 60 beschlossen, den Bebauungsplan IX-205 mit dem Entwurf vom 23. Juli 2002 (Reg. Nr. 2127 A) zu ändern.

Außerdem hat das Bezirksamt mit dieser Vorlage in der gleichen Sitzung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 AGBauGB beschlossen, die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, zu beteiligen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB a. F. zum Bebauungsplan IX-205

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB a. F. fand in der Zeit vom 22. November 2002 bis einschließlich 31. Dezember 2002 statt.

Es wurden 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es sind insgesamt 27 Stellungnahmen eingegangen. Davon haben 18 Institutionen keine Anregungen oder Bedenken geäußert oder deren Belange wurden nicht berührt. Zwei Institutionen gaben Hinweise zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen

Sieben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder Bedenken.

Das Umweltamt des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf regt mit Stellungnahme vom 7. Januar 2003 an, zumindest einen durchgehenden Weg von der Forckenbeckstraße im Norden bis zur Friedrichshaller bzw. Mecklenburgischen Straße im Süden als Teil des

Grünzugs Richtung Dahlem auch für Radfahrer, Rollstuhlfahrer und Kinderwagen auszubauen. Vorgeschlagen wird dazu eine Rampe (Steigung von 5%) im Böschungsbereich der Forckenbeckstraße.

Das Amt für Öffentliches Bauen, Fachbereich Verwaltung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf weist in der Stellungnahme vom 19. Dezember 2002 darauf hin, dass die öffentliche Durchwegung zur Einbindung des Koloniegeländes in eine übergeordnete Grünverbindung und als Anbindung der benachbarten Wohngebiete unverzichtbar und als Festsetzung im öffentlichen Interesse zu erhalten sei. Die endgültige Herstellung der Forckenbeckstraße im Abschnitt Mecklenburgische Straße / Cunostraße hätte erschließungsrechtliche Auswirkungen. Zur endgültigen Herstellung wäre hauptsächlich die vollständige Gehwegherstellung durchzuführen. Ferner sollte geprüft werden, ob im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden kann, dass anfallende Abfälle im Bereich des Kleingartengeländes gesammelt und vorschriftsmäßig entsorgt können, damit keine illegale Gartenabfallentsorgung auf Straßenland mehr erfolgt.

Durch den damaligen Eigentümer der Fläche wurde die Festsetzung von privaten Dauerkleingärten als nicht interessengerecht und städteplanerisch fehlerhaft abgelehnt (Stellungnahme der Deutschen Post AG vom 18. Dezember 2002, siehe auch Abschnitt Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB).

Auch die Senatsverwaltung für Finanzen lehnt in der Stellungnahme vom 23. Dezember 2002 die Umwidmung ab, da der Bedarf nicht zwingend dargestellt werden würde und grundsätzlich kein Interesse daran bestünde, als Wohngebiet ausgewiesene Grundstücke rechtsverbindlich für kleingärtnerische Nutzung zu sichern. Zudem bestehen Bedenken bezüglich der finanziellen Auswirkungen durch etwaige Übernahme- oder Entschädigungsansprüche. Ähnliche Bedenken zu letzterem äußert auch die Abt. Finanzen, Bildung und Kultur - SE Finanzen - FB Haushalt des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Stellungnahme vom 5. Dezember 2002).

Die Berliner Wasserbetriebe weisen in der Stellungnahme vom 18. Dezember 2002 darauf hin, dass das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser vorzugsweise zur Versickerung zu bringen sei, da nur eine begrenzte Menge in die vorhandenen Regenwasserkanäle eingeleitet werden kann.

Das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt weist in der Stellungnahme vom 17. Dezember 2002 darauf hin, dass hinsichtlich der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) die Beteiligung der Feuerwehr am Bebauungsplanverfahren zwingend erforderlich sei. Dies ist erfolgt.

Die Beteiligung der Behörden fand vom 22. November bis 31. Dezember 2002 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB a. F. statt. Hierbei hatte die Senatsverwaltung für Finanzen Bedenken wegen möglicher haushaltsmäßiger Auswirkungen geäußert, weil aufgrund der Umwidmung der beiden in Privateigentum befindlichen Grundstücke vom Allgemeinen Wohngebiet in Grünfläche unter Umständen das Risiko von Übernahmekosten bestünde, die even-

tuell auf den Landeshaushalt zukommen könnten. Die Abteilung Finanzen, Bildung und Kultur (SE Finanzen - FB Haushalt) des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf hatte ebenfalls Bedenken wegen der möglichen haushaltsmäßigen Auswirkungen geäußert. Daher ruhte das Bebauungsplanverfahren dann seit Anfang 2003.

Durch ein Rechtsgutachten (Gaßner, Groth, Siederer & Coll., Juni 2009) wurde geprüft, ob aus den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs für die Grundstücke Forckenbeckstraße 64-75, Kissinger Straße 27 Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche nach §§ 40 und 42 BauGB erwachsen könnten. Das Gutachten wurde im Ausschuss für Stadtplanung der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf am 24. Juni 2009 vorgestellt. Im Ergebnis wird die unverzügliche Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens bis zur Festsetzung empfohlen, da weder ein Entschädigungs- noch ein Übernahmeanspruch gegeben ist (siehe auch Abschnitt Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB).

Da das o. g. Rechtsgutachten sich nur auf die Grundstücke Forckenbeckstraße 64-75, Kissinger Straße 27 bezieht, erfolgt im weiteren Verfahren durch Teilung des Geltungsbereichs eine Entkoppelung von der spezifischen Situation des Grundstücks der Kleingarten- und Heimstättengenossenschaft „Mannheim“ e. G. (Friedrichshaller Straße 1 / Mecklenburgische Straße 44).

Als Ergebnis der Auswertung haben sich darüber hinaus keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs IX-205 ergeben.

5. Teilungsbeschluss zum Bebauungsplan IX-205

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in der Sitzung am 8. September 2009 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf IX-205 zu teilen und unter den Bezeichnungen IX-205a und IX-205b separat weiterzuführen. Der Bebauungsplanentwurf IX-205a umfasste nunmehr die Grundstücke Forckenbeckstraße 64-75 und Kissinger Straße 27 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf (Reg. Nr. 2198). Die weitere Bearbeitung erfolgte im regulären Verfahren einschließlich Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Bekanntmachung vom 9. September 2009 zur Teilung wurde im Amtsblatt von Berlin vom 18. September 2009 bekannt gemacht.

Die Weiterführung des Verfahrens IX-205a erfolgte auf der Grundlage des BauGB in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009. Wegen der neu eingeführten Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB musste die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB neuer Fassung wiederholt werden, um den Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung im Vorfeld der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu klären.

6. Beschluss zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 8. September 2009 beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und zur Äußerung zu den Umweltbelangen - auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung - nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Das Stadtplanungs- und Vermessungsamt hat mit Schreiben vom 6. November 2009 acht Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, Stellungnahmen abzugeben. Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 11. Dezember 2009 gesetzt. Sechs Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert. Fünf Behörden haben Hinweise oder Anregungen geäußert. Zwei Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben und sich somit nicht am Verfahren beteiligt.

Zudem wurde am 25. Januar 2010 ein Abstimmungstermin mit Vertretern der Berliner Feuerwehr durchgeführt.

Folgende Hinweise wurden gegeben:

Das Grünflächen- und Tiefbauamt, Abteilung Bauwesen des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf weist in der Stellungnahme vom 22. Dezember 2009 darauf hin, dass die Festsetzungen den bestehenden Vermögensgrenzen des Straßenlandes entsprechen. Die Böschung zur Forckenbeckstraße bleibt demnach Straßenbegleitgrün. Bei der Böschung und dem darauf angelegten Gehweg handelt es sich lediglich um eine provisorische Befestigung. Eine endgültige Herstellung der Verkehrsanlage würde Auswirkungen auf die zukünftige Haushaltsplanung haben. Gemäß § 15 a Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) sind für die Forckenbeckstraße zwischen Mecklenburgische Straße und Cunostraße Erschließungsbeiträge nicht mehr zu zahlen. Möglicherweise sind für künftige Ausbaumaßnahmen an dieser Verkehrsanlage Straßenausbaubeiträge nach dem Straßenausbaubeitragsgesetz (StrABG) zu erheben.

Prüfung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die endgültige Herstellung der Verkehrsanlage Forckenbeckstraße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Auswirkungen auf den B-Planentwurf - keine. Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Das Umweltamt, Abteilung Soziales, Gesundheit, Umwelt und Verkehr des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf weist in der Stellungnahme vom 3. Dezember 2009 darauf hin, dass grundsätzlich keine Konflikte mit den Belangen des Baumschutzes und des Artenschutzes zu erwarten sind. Bei konkreten Maßnahmen wie der Veränderung des Wegenetzes und des Zuschnitts von Parzellen, zu prüfen ist, ob geschützte Bäume gefällt werden

müssen bzw. Tiere der besonders geschützten Arten oder deren Entwicklungsformen gefährdet werden. Der ökologische Ausgleich (z.B. eine Ersatzpflanzung) wäre durch den Grundstückseigentümer zu erbringen. Rechtsgrundlagen § 6 BaumSchVO bzw. § 42 ff BNatSchG.

Prüfung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da keine grundsätzlichen Konflikte mit den Belangen des Baum- und Artenschutzes zu erwarten sind, erscheint die Vollzugsfähigkeit des Plans nicht gefährdet. Eine detaillierte Prüfung bezüglich Arten- und Baumschutz kann bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen erfolgen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf - keine. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Die Berliner Wasserbetriebe weisen in der Stellungnahme vom 7. Dezember 2009 darauf hin, dass sich in der Forckenbeckstraße, der Kissinger Straße sowie der Reichenhaller Straße Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe befinden. Die vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation mit Einschränkungen zu rechnen. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist vorzugsweise zur Versickerung zu bringen. Baumaßnahmen sind derzeit im Geltungsbereich von den Berliner Wasserbetrieben nicht vorgesehen.

Prüfung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht keine Veränderungen bezüglich der bestehenden Wasserver- und entsorgung vor.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf - keine. Derzeit versickert das anfallende Regenwasser im Bereich der Kleingärten in den Boden. Eine Änderung der Nutzung ist nicht vorgesehen. Ein Regelungsbedarf bezüglich der Versickerung von Regenwasser wird im Bebauungsplan nicht gesehen.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz - Ref. II D - als Wasserbehörde des Landes Berlin erhob in ihrer Stellungnahme vom 17. November 2009 keine Einwände gegen die Planungsziele.

Prüfung nicht erforderlich, keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - VII B 11 - weist in der Stellungnahme vom 27. November darauf hin, dass der Abschnitt IV.2. der Begründung um den Zusatz ergänzt werden sollte, als eine Nutzung der Wege auch für Radfahrende zu gewährleisten ist.

Prüfung

Die kürzeste Anbindung des Sommerbadweges (nördlich der Forckenbeckstraße) erfolgt über den Claire-Waldoff-Weg auf dem berlineigenen Gelände der Kolonie Kissingen (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfs IX-205a). Diese Verbindung soll auch für Radfahrer, Rollstuhlfahrer und Ähnliches genutzt werden. Die öffentliche Durchwegung in Form von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit wird im Bebauungsplanentwurf grundsätzlich beibehalten.

Eine abschließende Abwägung erfolgt nach Abstimmung mit den Belangen der Berliner Feuerwehr.

Stellungnahme der Berliner Feuerwehr vom 8. Dezember 2009: Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, ist nach Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007 - zu gewährleisten.

Sonstige Bemerkungen: Ist geplant, dass Feuerwehrfahrzeuge die geplanten Zufahrten nutzen sollen, so müssen diese Zufahrten/Wege den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007 - entsprechen. Bei einer Einrichtung von Hydranten auf dem Gelände der Dauerkolonie sind Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr direkt neben den Hydranten gemäß Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007 - zu errichten. (Anlage 5 Seitige Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)

Prüfung

Zur Klärung der Belange der Feuerwehr wurde ein Abstimmungstermin mit der Feuerwehr durchgeführt.

Die Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr ergab, dass die bestehenden Wege im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-205a aus Sicht der Berliner Feuerwehr ausreichend sind. Eine Zufahrtsmöglichkeit besteht von Süden von der Friedrichshaller Straße über den Nelkenweg bis zu der Fläche vor dem Vereinsheim. Diese Fläche sollte als Bewegungsfläche erhalten, entsprechend beschildert und einschließlich Zufahrt freigehalten bleiben. Weiterführende Regelungen / Vereinbarungen können durch den Kleingartenverein der Anlage in der Satzung geregelt werden. Die Löschwasserversorgung ist über die bestehenden Hydranten in den anliegenden Straßen ausreichend gewährleistet. Es besteht kein zusätzlicher Regelungsbedarf im Bebauungsplan.

Die in der Stellungnahme der Berliner Feuerwehr vom 8. Dezember 2009 übersandten Musterrichtlinien dienen der Ausführung des Bauordnungsrechts und sind somit für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht unmittelbar relevant. Die Ausführungsvorschriften sind zudem hier nicht anzuwenden, da keine Wohnnutzung besteht und eine solche gemäß BKleingG nicht zulässig wäre.

Die Klärung der Belange der Berliner Feuerwehr hat unter gleichzeitiger Berücksichtigung weiterer Belange und Hinweise, die während des Planaufstellungsverfahrens geäußert wurden, zu den folgenden inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs geführt:

Die Veränderungen der bestehenden Parzellenstruktur und des bestehenden Wegenetzes durch die Festsetzung von Flächen, die mit Gehrechten zu belasten sind, wird reduziert und weitgehend an das bestehende Wegenetz angepasst. Auf die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind, wird insgesamt verzichtet. Auf die bisherige Festsetzung von Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten sind, in Verlängerung der Reichenhaller Straße sowie auf zusätzliche Aufstellflächen und andere Ausbauten wird verzichtet. Die geplante Ost-West-Wegeverbindung in Verlängerung der Reichenhaller Straße soll weiter südlich erfolgen, und zwar auf dem landeseigenen Teil der Kolonie Oeynhausen ohne Inanspruchnahme von Lauben. Die geplante Veränderung des Wegenetzes in Verlängerung des Dahlienweges in östlicher Richtung ist weiterhin vorgesehen, um eine zusätzliche Ost-West-Durchwegung zu ermöglichen, die im öffentlichen Interesse liegt. Dadurch wird geringfügig in eine Parzelle ohne Inanspruchnahme der Laube eingegriffen.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird neu formuliert: „Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.“

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Auf die geplanten Wegeverbreiterungen zugunsten der Berliner Feuerwehr wird verzichtet. Der Hinweis zur notwendigen Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche am Vereinsheim wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die geplante Wegeverbindung in Verlängerung der Reichenhaller Straße entfällt zugunsten einer Verbindung außerhalb des Geltungsbereichs, so dass keine Lauben betroffen sind.

Die geplante Verlängerung des Dahlienweges, von der nur eine Parzelle betroffen ist, wird auf eine Breite von 2,0 m reduziert.

Auf die Nutzbarkeit des Claire-Waldoff-Weges für Radfahrer, Rollstuhlfahrer, Kinderwagen usw. wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Auf die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind, kann insgesamt verzichtet werden, da bei der Beteiligung der Träger keine diesbezüglichen Stellungnahmen eingingen.

7. Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs IX-205a

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 27. April 2010 beschlossen, den Bebauungsplan IX-205a vom 8. September 2009 (Reg.-Nr. 2198) nach Vorliegen des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Entwurf vom 20. April 2010 (Reg.-Nr. 2198 A) zu ändern.

8. Erneuter Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan IX-205a (Durchführungsbeschluss)

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfs IX-205a am 27. April 2010 erneut beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf IX-205a vom 20. April 2010 (Reg.-Nr. 2198 A) und der Begründung aufzufordern sowie Informationen über ihre Planungen und Maßnahmen zu geben.

Das Stadtplanungs- und Vermessungsamt hat 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21. Mai 2010 zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf IX-205a vom 20. April 2010 mit Begründung vom 10. Mai 2010 bis zum 28. Juni 2010 aufgefordert.

Bis zum o. g. Termin sind 20 Stellungnahmen im Stadtplanungs- und Vermessungsamt eingegangen. Eine Behörde hat um Fristverlängerung gebeten. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert. Zehn Behörden haben Hinweise oder Anregungen geäußert. Vier Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben und sich somit nicht am Verfahren beteiligt.

Die Auswertung der Stellungnahmen führte zu folgendem Ergebnis:

*Das **Umweltamt Charlottenburg-Wilmersdorf** gibt überwiegend redaktionelle Hinweise zu der Planbegründung. Zum Immissionsschutz wird der Hinweis gegeben, dass zur Abwägung der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr vergleichend auch die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen werden kann. Hier gilt, dass das Schutzinteresse für Kleingartenanlagen in der Regel hinreichend gewahrt ist, wenn ein Immissionswert von 60 dB(A) nicht überschritten wird. Der Schutzanspruch für Kleingartenanlagen u.a., in denen Wohnnutzung nach Bebauungsplan nicht zugelassen ist, ergibt sich in der Regel nur für die Tagzeit.*

Zum ökologischen Ausgleich wird angemerkt, dass dieser durch den Grundstückseigentümer bzw. Nutzungsberechtigten zu erbringen sei.

Zudem wurde ein Abstimmungstermin mit dem Umweltamt zum Thema Immissionsschutz durchgeführt. Im Rahmen der Erörterung wurde deutlich, dass die vorhandenen Daten zur Schallsituation nur Anhaltspunkte für die Beurteilung bieten können. Im Rahmen der Abwägung können darüber hinaus auch andere Regelwerke wie die TA Lärm oder die 16. BImSchV sowie die aktuelle Rechtsprechung herangezogen werden. Demnach kann ein Immissionswert von etwas über 60 dB(A) zumutbar sein.

Im Ergebnis werden die redaktionellen Hinweise berücksichtigt und der Umweltbericht im Abschnitt Lärm geändert und fortgeschrieben.

*Das **Grünflächen- und Tiefbauamt** regt an, die südlich der Forckenbeckstraße verlaufende Böschung in dem Bebauungsplan einzuzeichnen. Gegenwärtig existieren keine beabsichtigten oder eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen mit zeitlicher Zuordnung,*

die für die Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Ein Ausbau der Forckenbeckstraße ist zurzeit nicht geplant.

Die Böschung auf der südlichen Seite der Forckenbeckstraße wird durch das Vermessungsamt in die Kartengrundlage zum Bebauungsplan aufgenommen („Reinplan“).

*Die **Abt. Finanzen und Kultur, SE Finanzen - FB Haushalt** weist darauf hin, dass etwaige Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehen, nicht zusätzlich durch den Bezirk getragen werden können. Insbesondere stehen keine Mittel zur Verfügung, um ggf. Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche, die in diesem Zusammenhang auch zu einem späteren Zeitpunkt entstehen können, zu befriedigen. (s. a. Nr. V. 1 des Bebauungsplans und Rechtsgutachten Gaßner, Groth, Siederer & Coll., 6/2009) In der aktuellen Investitionsplanung 2009-2013 sind keine Mittel für das Plangebiet vorgesehen.*

Prüfung:

Das im Auftrag des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf erstellte Rechtsgutachten vom 17. Juni 2009 (Kanzlei Gaßner, Groth, Siederer & Coll) kommt zu dem Ergebnis, dass durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche gegenüber der Plangeberin entstehen können.

*Die **Abt. Bauwesen, SE Hochbau und Immobilienwirtschaft** weist darauf hin, dass seitens der SE keine Planungen oder sonstigen Maßnahmen, die für die Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können, beabsichtigt sind oder eingeleitet wurden.*

*Die **Abt. Bauwesen, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt** teilt mit, dass sich hinsichtlich der geplanten Art der Nutzung und des geplanten Maßes der Nutzung sich in Bezug auf § 3 BauO Bln aufgrund der Festsetzung „Grünfläche mit Zweckbestimmung Private Dauerkleingärten“ keine weitergehenden allgemeinen Anforderungen ergeben. Die Anforderungen an die Erschließung sind erfüllt, da im Geltungsbereich des B-Planentwurfs ein Wegenetz vorhanden ist, das an öffentliche Straßen angebunden ist. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist eine Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr erfolgt. Aus Sicht des Brandschutzes sind die bestehenden Wege ausreichend. Eine Zufahrtsmöglichkeit ist im Süden von der Friedrichshaller Straße über Nelkenweg bis zu der Fläche vor dem Vereinsheim gegeben. Diese Fläche sollte als Bewegungsfläche erhalten, entsprechend beschildert und einschließlich Zufahrt freigehalten bleiben. Gemäß Stellungnahme der Berliner Feuerwehr ist die Löschwasserversorgung über bestehende Hydranten in den anliegenden Straßen ausreichend gewährleistet.*

Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten für Lauben in Kleingartenkolonien die Vorschriften des § 6a BauO Bln. Hiernach ergeben sich folgende Anforderungen: Lauben dürfen innerhalb von Abschnitten mit höchstens 30 Lauben zu den Grenzen der Einzelgärten (Parzellengrenzen) in einem Abstand von mindestens 1,5 m errichtet werden. Zulässig ist auch die Errichtung von Lauben bis an die Parzellengrenze, wenn auf andere Weise sichergestellt ist, dass der Abstand zwischen den benachbarten Lauben 3 m beträgt. Zwischen den Lauben verschiedener Abschnitte sind mindestens 8 m breite Flächen (freizuhaltende Flächen)

vorzusehen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind. Inwieweit die vorhandenen Lauben diese erforderlichen Mindestabstände einhalten ist anhand des vorliegenden Plans nicht prüfbar.

Weitergehende bauordnungsrechtliche Anforderungen in Hinblick auf die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke gemäß § 8 BauO Bln und Stellplätze / Fahrradabstellmöglichkeiten gemäß § 50 BauO Bln ergeben sich aufgrund der Festsetzung „Grünfläche mit Zweckbestimmung Private Dauerkleingärten“ nicht. Gegen die vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen bauordnungsrechtlich keine Bedenken.

*Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - X F 3 Li** - gibt Hinweise zum Umgang mit Kampfmittelbelastungen und Beleuchtungsanlagen:*

***SenStadt X OA:** Die Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Gelände ergeben. Es werden daher keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich kann nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden. Sollte sich bei der Durchführung von Erd- und Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin ist unter der Notrufnummer 110 umgehend zu verständigen.*

***SenStadt X OB:** Die Beleuchtungsanlagen sind zum Großteil überaltert. Bei den, nicht nach dem Berliner Straßengesetz, öffentlich gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen sind erforderlichenfalls Anlagentrennungen vorzunehmen. Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, derzeit Vattenfall GmbH, abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität. Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers. Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen. Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden. Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt bei dem Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen. Das Straßenausbaubeitragsgesetz ist zu berücksichtigen.*

Prüfung:

Gegenwärtig existieren laut der Stellungnahme des Tiefbauamtes (siehe oben) keine beabsichtigten oder eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen mit zeitlicher Zuordnung, die für die Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Ein Ausbau der Forckenbeckstraße ist zurzeit nicht geplant. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen bezüglich der Beleuchtung, die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die gegebenen Hinweise zu Kampfmitteln und den Beleuchtungsanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine hierzu vom Grünflächen- und Tiefbauamt zusätzlich eingeholte interne Stellungnahme (Schreiben Bau III V 26 - vom 05. August 2010) bestätigt dieses Ergebnis.

*Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft - Gemeinsame Landesplanungsabteilung** weist darauf hin, dass sich seit der letzten Beteiligung die landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen wesentlich verändert haben. Der Bebauungsplanentwurf ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier möglich. Der Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP BB) ist durch Verordnung vom 31. März 2009 neu gefasst worden.*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dort als „Gestaltungsraum Siedlung“ festgelegt.

***Vattenfall Europe** weist darauf hin, dass die bestehenden Leitungsrechte zu sichern sind.*

Prüfung: Die im Lageplan dargestellten Kabelanlagen bzw. Fernwärmeleitungen befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfs bzw. in der Forckenbeckstraße.

Leitungen in Straßenverkehrsflächen mit ihren Hausanschlüssen erfordern kein Leitungsrecht im Bebauungsplan.

*Die **WGI GmbH** (für die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg) weist darauf hin, dass Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten sind. Es liegen jedoch keine Erkenntnisse zu eventuell vorhandenen außer Betrieb genommenen Gasleitungen vor.*

*Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Landesdenkmalamt - LDA** teilt mit, dass sich im unmittelbaren Planungsgebiet keine Baudenkmale bzw. bekannten archäologischen Fundstellen befinden. Denkmalpflegerische Belange sind somit nicht betroffen, gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen seitens des LDA keine Einwände.*

Die Beteiligungen führten nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen zu folgenden Änderungen:

- Die Eingriffe in die bestehende Parzellenstruktur wurden reduziert.
- Auf die Festsetzung von Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten sind, in Verlängerung der Reichenhaller Straße wurde verzichtet.
- Auf die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind, wurde insgesamt verzichtet, da von den Trägern keine diesbezüglichen Stellungnahmen eingegangen sind, die sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs bezogen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sommer 2010 ergaben sich keine weiteren Änderungen.

Im Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB werden die vorgebrachten Hinweise und Anregungen in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Keine Stellungnahme enthält grundsätzliche Bedenken oder gibt Anregungen, die Planinhalte zu verändern, so dass die Beteiligungsergebnisse keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs haben. Die Begründung wird entsprechend ergänzt und fortgeschrieben.

9. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan IX-205a (Offenlegungsbeschluss)

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfs IX-205a am 27. April 2010 erneut die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs IX-205a gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 AGBauGB beschlossen

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 30. August 2010 bis einschließlich 3. November 2010 im Stadtplanungs- und Vermessungsamt während der Dienststunden (Montag bis Mittwoch 8.30 bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 bis 15.00 Uhr) sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten durchgeführt.

Den Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplanentwurf IX-205a vom 20. August 2010 mit der Begründung vom 20. August 2010 im Stadtplanungs- und Vermessungsamt, Zimmer 4131 im Rathaus Wilmersdorf, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um den Umweltbericht (Teil III der Begründung) ergänzt. Im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangene Hinweise und Ergänzungen zu umweltbezogenen Informationen sind ebenfalls in die Begründung aufgenommen worden. Die Interessierten konnten sich informieren und Stellungnahmen vorbringen. Zu diesem Zweck lagen Listen aus, in die sich Einsichtnehmende eintragen konnten.

Die Bekanntmachungen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgten in den Amtsblättern für Berlin am 20. August 2010 Seite 1417, am 10. September 2010, Seite 1513 und auf Grund von Formfehlern erneut am 24. September 2010 auf Seite 1591 und durch amtliche Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost), sowie auf der Homepage des Bezirks.

Im Internet konnte der Bebauungsplanentwurf sowie die Begründung mit Umweltbericht während der Auslegungszeit eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist kamen 24 Besucher zu den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, um sich persönlich zu informieren. Insgesamt wurden fünf schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23. August 2010 über den Zeitraum der öffentlichen Auslegung informiert. Zudem erfolgte eine

nachgereichte Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege sowie eine Anfrage des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin.

Auflistung, Prüfung und Auswertung der schriftlich vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (22. September 2010)

„Wir begrüßen das Vorhaben, das beschriebene Gebiet als private Dauerkleingärten zu sichern. Allerdings ist der Umweltbericht zu kritisieren, da dieser kaum Aufschluss über die vorhandene Vegetation und Tierwelt gibt. Zusätzlich ist nicht zu erkennen, inwiefern die Veränderungen des Wegenetzes eventuell vorhandenen Biotope zerstören werden.“

Prüfung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das planerische Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt der bestehenden kleingärtnerischen Nutzung. Veränderungen sind auf den einzelnen Parzellen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen für Kleingärten möglich. Das betrifft auch die Freiflächengestaltung. Die beteiligten Umweltfachbehörden haben in den durchgeführten Beteiligungsverfahren keine diesbezüglichen Anforderungen geäußert. Andere gesetzliche Regelungen wie z.B. die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Für die Flächen, die zusätzlich zu den bestehenden Wegen mit Gehrechten zu belasten sind, wird eine bislang kleingärtnerisch genutzte Fläche mit einer im Verhältnis zum gesamten Plangebiet marginale Größe von etwa 52 m² beansprucht, die zudem jederzeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen für Kleingartenflächen umgestaltet werden könnte.

Diese Einschätzung wird durch eine konkret auf diese Forderung angeforderte Stellungnahme des Umweltamtes Charlottenburg-Wilmersdorf - Untere Naturschutzbehörde - vom 27. Oktober 2010 bestätigt. In der Stellungnahme wird noch einmal klargestellt, dass die einzige Veränderung gegenüber dem Bestand eine 26 m lange und 2 m breite Wegetrasse in der östlichen Verlängerung des Dahlienweges darstellt. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden deshalb als unerheblich eingeschätzt. Der Vegetationsbestand ist charakteristisch für Kleingartenflächen, „besonders wertvolle und unwiederbringliche Biotope sind in Kleingartenflächen grundsätzlich nicht zu erwarten. Auch detaillierte Kenntnisse des floristischen und faunistischen Bestandes hätten somit keine Auswirkungen auf den Inhalt des B-Plans. Die Vergabe eines entsprechenden Gutachtens ist somit nicht erforderlich und wäre unangemessen.“

Da der Bebauungsplan keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Bestand vorsieht, erscheint eine über die im Umweltbericht dargelegten Ausführungen hinausgehende vertiefende Untersuchung der Tiere und Pflanzen nicht verhältnismäßig.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes. Die Begründung wird um die oben genannte Klarstellung ergänzt.

2. Kleingartenpächterinnen und Pächter (30. September 2010)

„Bis auf zwei Dinge sind wir mit dem Flächennutzungsplan einverstanden.

Erstens: Wo ist der südliche Teil, heißt Senatsgelände von Oeynhausen und Friedrichshall geblieben? Warum sind die nicht als Grünfläche ausgeschrieben?

Zweitens: Alle Bauten auf der Kolonie, die größer als 25 m² und vor 1945 als Behelfsheime errichtet wurden müssten einen Bestandsschutz erhalten, es sind historische Bauwerke (ca. 4 St.).“

Prüfung

Zu 1: Die südlichen Teilflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin und sind im Flächennutzungsplan Berlin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt. Gemäß Kleingartenentwicklungskonzept sind diese Flächen als „fiktive Dauerkleingärten“ eingestuft. Eine Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung durch Bebauungspläne ist insbesondere auf privaten Flächen erforderlich, was für den südlichen Teil nicht der Fall ist. Die Festsetzung von Kleingärten auf den südlichen Teilflächen der Kolonien Oeynhausen und Friedrichshall ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens IX-205a.

Zu 2: Bestehende, rechtmäßig errichtete Gebäude genießen, ungeachtet der Festsetzungen des Bebauungsplans den gesetzlich gesicherten Bestandsschutz.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes.

3. Stellungnahme eines Bürgers (1. November 2010)

„Ich finde es städtebaulich nicht zu rechtfertigen, hochwertiges innerstädtisches Bauland mit fußläufiger Anbindung an U-Bahn und S-Bahn-Ring dauerhaft kleingärtnerischer Nutzung vorzubehalten. Wir haben inzwischen Leerstand von Kleingärten. Zudem gibt es Quadratkilometergroße Flächen an den Flughäfen Tempelhof und Tegel, für die mehrere Senatsverwaltungen extra Arbeitskreise eingerichtet haben, um geradezu händeringend irgendeine Nachnutzung zu finden. Da gibt es weitaus genug Platz für Kleingärten, zumal es sich dabei um Grünanlagen handelt.“

Prüfung:

Die Entscheidung, die Kleingärten im Bereich der Kolonie Oeynhausen dauerhaft zu erhalten, spiegelt einen längeren Abwägungsprozess wieder, der darin mündete, dass spätestens mit dem Flächennutzungsplan 1994 der Erhalt der Kleingartenflächen als Zielstellung festgeschrieben wurde. Dies spiegelt sich auch in sämtlichen städtischen Planungen wieder (u.a. Bereichsentwicklungsplanung, Landschaftsprogramm, Kleingartenentwicklungsplan,

Stadtentwicklungsplan Klima). In den Planungen der Vergangenheit erfolgten unter Berücksichtigung der Bestandsnutzungen grundsätzlich auch Diskussionen, welche Eignungen einzelne Flächen aufweisen und wie die Entwicklungsziele zu definieren sind. Grundsätzlich wäre das Plangebiet auch für Wohnnutzung geeignet. Die Funktionen für die Umwelt und die sozialen Aspekte des Kleingartenwesens haben in der Abwägung der unterschiedlichen Interessen jedoch dazu geführt, dass diesen Belangen an diesem Standort ein höheres Gewicht beigemessen wurde. Die Lage der Kleingartenflächen muss sich zudem auf die Wohnnutzungen beziehen und eine gewisse Nähe zu ihnen aufweisen, insofern ist eine Verlagerung der Kleingärten nach Tegel oder Tempelhof für die Versorgung im Umfeld des Plangebietes nicht zielführend. Die Nachfrage nach Wohnungsbauflächen und nach Kleingärten schwankt naturgemäß innerhalb eines größeren Zeitraumes. Dennoch lässt sich nicht bestätigen, dass die Nachfrage nach Kleingärten im Bezirksverband Wilmersdorf der Kleingärtner derzeit gering ist und zu relevanten Leerständen führt. So hat z.B. die Kolonie Oeynhausen einen (teilweise umsetzungsbedingten) Leerstand von unter 7 % (30 von 436 Parzellen, Quelle: <http://www.kleingartenverein-oeynhausen.de>, Entnahme 26.4.2012).

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs.

4. Kleingartenverein Oeynhausen e.V. (7. Oktober 2010)

„Nachdem wir uns eingehend mit dem Bebauungsplan für unsere Kolonie befasst haben, möchten wir uns herzlich dafür bedanken, dass Sie und die Mitarbeiter/innen in Ihrem Haus einen B-Plan erstellt haben, der sowohl positiv für die Kleingärtner aber auch im Sinne der Bürger und Nachbarn der Kolonie Oeynhausen, dieses Grün dauerhaft erhält.

Der ökologische Wert dieser Kleingartenkolonie lässt sich langfristig sicher auch ökonomisch beziffern, weil sie ein gesundes Klima für diesen begrenzten Raum schafft. Etwas worum andere Großstädte in Europa Berlin beneiden.

Es ist gut zu wissen, dass die zuständige Verwaltung unseres schönen Bezirks im Sinne der Mehrzahl der Bürger entscheidet und im Rahmen ihrer Möglichkeiten gegen private und rein wirtschaftliche Interessen das Gemeinwohl bewahren hilft. Hiermit geben wir auch die positive Rückmeldung aus dem Wohnumfeld der Kolonie an sie weiter.

Wir hoffen, dass dieses Beispiel Schule macht und wünschen uns den Erhalt möglichst aller Berliner Kleingartenanlagen.

Im Namen aller Kleingärtner: Der Vorstand des Kleingartenvereins Oeynhausen e.V.“

Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs.

5. Anfrage Bezirksamt Lichtenberg (26. August 2010)

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat einen Antrag des Eigentümers (Ausnahmege-
nehmigung gemäß § 5 Abs. 3 Straßenreinigungsgesetz) auf Minderung des Straßenreini-
gungsentgeltes erhalten und fragt hierzu:

*„Im Amtsblatt Nr. 34 vom 20. August 2010 haben Sie bekannt gegeben, dass der Entwurf
des Bebauungsplans für die Grundstücke Forckenbeckstraße 64-75 und Kissinger Straße
27 öffentlich ausliegt. Im Rahmen der Amtshilfe bitte ich um Mitteilung:*

Verliert damit die Kleingartenanlage ihren Status als Kleingartenanlage?

Wäre davon die gesamte Anlage betroffen oder nur Teile?

Ist schon absehbar, wann die Aufhebung als Kleingartenanlage erfolgen wird?“

Prüfung

Es erfolgte vom FB Stadtplanung eine Antwort am 2. September 2010, mit der das Pla-
nungsziel Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingär-
ten“ zur Kenntnis gebracht wurde.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

6. Stellungnahme des Grundstückseigentümers (Eingang 2. November 2010)

„Als Eigentümer aller planbetroffenen Grundstücke wird wie folgt Stellung genommen:“

Thema: Beteiligung, Vertrauensschaden

*1. Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im September/Oktober 2000 ist nichts weiter
für den Eigentümer erkennbares in diesem Bebauungsplanverfahren erfolgt, weshalb
aus Sicht der Eigentümer das Planungsverfahren offenbar nicht weiterverfolgt wurde. Im
Rahmen eines Paketkaufs von der Deutschen Post AG mit insgesamt 1.300 Immobilien
haben wir am 01. April 2008 auch die planbetroffenen Grundstücke erworben und be-
liehen, um die Grundstücke entsprechend dem bestehenden Baurecht ganz - oder ent-
sprechend weithin in Berlin geübter Praxis im Wege eines Kompromisses zumindest teil-
weise - für eine Bebauung zu entwickeln. Von den in der Begründung erwähnten Träger-
beteiligungen Ende 2009 und Frühjahr 2010 haben wir ebenso wenig Kenntnis erhalten
wie von den beiden ebenfalls erwähnten Offenlegungsbeschlüssen vom 08. September
2009 und 27. April 2010. Im Hinblick auf den nunmehr seit 10 Jahren aus Sicht des
betroffenen Eigentümers offenbar nicht mehr verfolgten Bebauungsplan haben wir am
29. Juli 2010 das Architekturbüro Wittmer sowie den Vermessungsingenieur Seibt mit
der Erstellung eines Vorbescheidsantrages für die Grundstücke beauftragt, um in Ab-
stimmung mit dem Stadtplanungsamt zu einer städtebaulich wünschenswerten Auflocke-
rung der festgesetzten geschlossenen Bauweise zu gelangen. Hierzu sind wir Verbind-
lichkeiten für Planungs- und Vermessungshonorar in Höhe von 99.405,46 € brutto ein-
gegangen. Bezüglich der Grundstücke sind wir zu Vorsteuerabzug nur zum Teil berech-
tigt. Da nur noch wir als einziger Eigentümer von der Planung betroffen sind, wäre es*

unaufwändig möglich gewesen, uns von der Wiederaufnahme der Planungen zu informieren. Nach deutschem Recht sollen Sie zwar dazu nicht verpflichtet sein, gleichwohl wäre es für Sie ein Leichtes gewesen, die Vertrauensgrundlage des bestehenden Baurechts zu zerstreuen. Da haben Sie leider unterlassen. Wir werden deshalb den Planungs- und Vermessungsaufwand als Vertrauensschaden geltend machen, sollte der Bebauungsplan festgesetzt werden.

Prüfung

Zum Aufwendungsersatz nach § 39 BauGB bezieht sich der Grundstückseigentümer auf das Rechtsgutachten von Rechtsanwalt Dr. Bernhard Haaß von der Kanzlei Probandt & Partner 11/2010, das zum Aufstellungsvorgang genommen werden sollte. Hier wird ebenfalls dargestellt (Seite 27), dass der Eigentümer im Vertrauen auf einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan die benannten Investitionen in Planungs- und Vermessungshonorare getätigt hat.

Diese Aussagen sind nicht uneingeschränkt zutreffend. Nach Erwerb des Grundstücks von der Deutschen Post im April 2008 gab es am 7. August und am 16. Oktober 2008 Gespräche zwischen dem neuen Eigentümer und dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Zielstellung des Erhalts der Kleingartenflächen mit einer Sicherung über den Bebauungsplan bestand zu diesem Zeitpunkt bereits seit Jahren und wurde deutlich vermittelt.

Die Teilung des Bebauungsplans IX-205 in die Verfahren IX-205a und IX-205b wurde im Amtsblatt Berlin am 18. September 2009 ortsüblich bekannt gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in den Amtsblättern Berlin vom 20. August 2010, 10. September 2010 und vom 24. September 2010 ebenfalls ortsüblich bekannt gemacht. Eine persönliche Benachrichtigung des Eigentümers ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Da sich die Zielstellung von Bebauungsplänen zur Sicherung von Kleingartenflächen seit spätestens 1994 in allen Planungen widerspiegelt und auch im Jahr 2008 mit dem Eigentümer diskutiert wurde, wäre es – auch wenn der Eigentümer keine Kenntnis von der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens gehabt hätte – erforderlich gewesen, sich über die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet aktuell zu informieren. Auch zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs war die Planbefangenheit durch den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan IX-205 dem Eigentümer hinreichend bekannt. Das Eingehen von Verbindlichkeiten für Planungs- und Vermessungshonorare unterliegt unter dieser Voraussetzung dem Risiko des Eigentümers.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Eine Geltendmachung eines Vertrauensschadens ist unbegründet

Thema: Unzureichende Berücksichtigung privater Belange, Eigentumsgarantie

2. Die Beseitigung des bisher bestehenden Baurechts für alle unsere planbetroffenen Grundstücke ist nicht Ausdruck gerechter Abwägung und unverhältnismäßig. Selbst wenn die Indienstnahme der privaten Grundstücke für das Allgemeininteresse am Erhalt von Kleingärten im Rahmen der Sozialpflicht gerechtfertigt sein sollte, ist die Gemeinde

verpflichtet, die öffentlichen und privaten Interessen in einen gerechten Ausgleich zu bringen. Gerade wenn die Gemeinde - wie hier ausweislich der Planbegründung - der Auffassung ist, dem Eigentümer drastische Wertschmälerungen seines Eigentums entschädigungslos auferlegen zu können, muss die Verhältnismäßigkeit in ganz besonderem Maße in die Abwägung eingestellt werden. Dabei ist der Gemeinde auferlegt, durch administrative und technische Vorkehrungen, wie beispielsweise die Reduzierung von Maximalzielen oder eine Beschränkung der Eingriffsintensität, die privaten Eigentümerinteressen nicht vollständig zurücktreten zu lassen. Gerade die in Berlin traditionell weit hin geübte Praxis, privaten Eigentümern von Kleingärten auf Bauland im Wege des Kompromisses zumindest einen Teilwert des Eigentums zu erhalten, ist Ausfluss dieser verfassungsrechtlichen Vorgabe an eine gerechte Abwägung.

Das zur Auslegung gekommene Planvorhaben missachtet diesen Ausgleich. Obschon wir der einzige planbetreffene Eigentümer sind, haben Sie mit uns keinerlei Gespräch gesucht und uns nicht einmal von der Auslegung informiert. Schon die bloße Gestaltung eines Verfahrens widerspiegelt die auch sachlich gegebene Ignorierung der Belange des Eigentümers und dessen vollständige Zurücksetzung gegenüber den von Ihnen als öffentliches Interesse definierten Planungszielen.

Zur Eigentumsgarantie, zum Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und zu Abwägungsmangel gibt es ein ergänzendes Schreiben des Rechtsanwalts Dr. Bernhard Haaß vom 15. März 2012 weitere Hinweise. Die Hinweise beziehen sich insbesondere auf die städtebaulich beachtlichen Abwägungsbelange, die bei zunehmenden Einschränkungen der Privatnützigkeit entsprechend höheren Anforderungen unterliegen. Bei vollständigem Entzug der Baulandqualität wäre nach Auffassung von Herrn Rechtsanwalt Dr. Haaß im vorliegenden Plan ein erheblicher Abwägungsmangel gegeben.

Thema: Städtebauliche Rechtfertigung zum Erhalt der Kleingärten

3. Die vollständige Beseitigung des bestehenden Baurechts ist auch städtebaulich nicht zu rechtfertigen. Nach der Broschüre „Kleingärten in Berlin“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom Juli 2010 verfügte keine Metropole vergleichbarer Größe über eine so große Zahl privat nutzbarer Gärten im unmittelbaren Einzugsbereich der Innenstadt wie Berlin. Hier gibt es rund 75.000 Kleingartenparzellen. Schon im Hinblick auf die Gesamtstadt ist daher das kompromisslose Maximalziel nicht gerechtfertigt. Das gilt für Charlottenburg-Wilmersdorf umso mehr, wohnen dort doch nur 9 % der Berliner, während 12% der Kleingartenparzellen in diesem Bezirk liegen.

Hinzu kommt der bereits von der Deutschen Post in der Stellungnahme vom 11. Oktober 2000 gerügte Umstand, dass die alte West-Berliner Kleingartenplanung 20 Jahre nach der Wiedervereinigung nicht mehr gerechtfertigt ist. Wir nehmen daher vollinhaltlich Bezug auf Ziff. 1 und 2 der Stellungnahme vom 11. Oktober 2000.

Thema: Sozialpolitisch fragwürdig, Last für Allgemeinheit

4. *Der Einwand unverhältnismäßiger Eigentumsbeeinträchtigung gilt auch gegenüber den in der Planänderung zu Ziff. 4. ausgeführten sozialpolitischen Zielen der Festsetzung. Vor dem Verkauf an die derzeitige Eigentümerin hatte die Deutsche Post die Grundstücke den Kleingärtnern zu einem äußerst günstigen Preis von unter 15,00 € pro m² angeboten. Diese meinten jedoch – im Gegensatz zu anderen Kleingartenkolonien – für ihre private Gartennutzung keine finanziellen Mittel aufbringen zu müssen, sondern politisch so stark zu sein, der Allgemeinheit das Risiko von Entschädigungszahlungen auferlegen zu können (vgl. Berliner Morgenpost, 20. Juni 2008 Seite 18). Eingedenk des damals erheblich unter dem Marktpreis liegenden Angebotspreises der Post (Eigentümer-Kleingärten mindestens 25,00 € pro m²) ist diese Risikoverlagerung sozialpolitisch nicht zu rechtfertigen.*

Thema: Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

5. *Sollte der Bebauungsplan tatsächlich zur Festsetzung kommen, werden wir Übernahme bzw. Entschädigung verlangen. Der Finanzierungsaufwand für den Erwerb einschließlich Erwerbsnebenkosten sowie die nicht abwälzbaren Betriebskosten übersteigt die jährlichen Pachteinahmen von rund 27.000 € erheblich und dauerhaft. Wir haben den Erwerb vorgenommen und finanziert in der Absicht, die Grundstücke ganz oder zumindest teilweise entwickeln zu können.*

Eine Festsetzung als private Dauerkleingärten würde unserem Eigentum die Privatnützigkeit nehmen. Diese Festsetzung erfolgt in der Sache und ausweislich der Bebauungsplanbegründung ausschließlich fremdnützig („heteronom“). Gerade gegenüber den westlich unmittelbar angrenzenden Grundstücken auferlegt uns der Plan ein Sonderopfer aus allein von Ihnen so definierten Allgemeinwohlgründen. Die Planbetroffenen sind nicht gleichheitsgemäß von den Begünstigungen und Belastungen betroffen. Vielmehr will der Plan einen Privateigentümer mit einer drastischen Wertminderung seines Eigentums belasten zugunsten der Allgemeinheit. Wenn die Gemeinwohlinteressen eine solche Wertvernichtung überhaupt rechtfertigen sollten, gebietet der Grundsatz der Lastengleichheit, dass die Allgemeinheit auch die Kosten dafür trägt.

Thema: Entschädigung nach § 42 BauGB, gesicherte Erschließung

6. *Die in der Begründung Seite 36 f. wiedergegebene Einschätzung, wonach die Böschung in der Forckenbeckstraße dazu führe, dass die Flächen nicht nur rechtlich, sondern auch faktisch nicht als für eine Wohnbebauung erschlossen gelten würden, ist nicht richtig. Unsere Grundstücke grenzen direkt an das Flurstück 175 (Forckenbeckstraße), das ausweislich des Straßenblattes von Wilmersdorf Blatt 210 i. V. m. dem in Bezug genommenen Kartenausschnitt vom 14.11.1972 in seiner ganzen Breite – also einschließlich der Böschung – rechtlich für den öffentlichen Verkehr gewidmet ist. Hinsichtlich der tatsächlichen Erschließung haben wir Ihnen mit unserem Vorbescheidsantrag ein verlässliches und konkretes Erschließungsangebot unterbreitet, das auch eine Sicherheitenstellung und die Bereitschaft zum Abschluss eines Erschließungsvertrages nach den Vorgaben*

des Bezirksamtes umfasst. Danach verdichtet sich die Erschließungspflicht der Gemeinde zu einem Erschließungsanspruch des Eigentümers mit der Folge, dass die Bebaubarkeit gegeben ist.

Unter Berücksichtigung der am 27. Dezember 1904 förmlich festgesetzten Baufluchtlinien beträgt die Fläche unseres Baulandes 71.456 m². Der westlich unmittelbar angrenzende Bodenrichtwert beträgt 520,00 € bei einer GFZ von 0,4 für Wohnbauland. Aufgrund der im Baunutzungsplan 1958/60 für unsere Grundstücke festgesetzten GFZ von 0,9 und dem Umrechnungskoeffizienten gemäß Anlage 11 Wertermittlungsrichtlinien von 1,44 ergibt sich ein Bodenrichtwert von 750,00 € pro m². Davon wären 50,00 € pro m² für die Erschließung abzuziehen, so dass sich ein Bodenwert von 700,00 € errechnet. Der Entschädigungswert bei Übernahme beträgt damit 50.019.200,00 €

Zur Begründetheit unserer Entschädigungsansprüche beziehen wir uns auf das Rechtsgutachten von Rechtsanwalt Dr. Bernhard Haaß von der Kanzlei Probandt & Partner, das Ihnen gesondert zugeht. Wir bitten Sie, das Rechtsgutachten auch zum Aufstellungsvorgang zu nehmen.

Bitte informieren Sie uns über das Ergebnis Ihrer Abwägung. Selbstverständlich gilt für uns weiterhin, dasselbe wie für die Deutsche Post: Gern sind wir bereit, an einer einvernehmlichen Lösung mitzuwirken.

Zur Anwendbarkeit der Entschädigungsansprüche wird Bezug auf das Rechtsgutachten von Herrn Rechtsanwalt Dr. Haaß 11/2010 (s.o.) genommen. In dem Gutachten vertritt Herr RA Dr. Haaß die Auffassung, dass eine Entschädigung nach § 42 BauGB zu zahlen wäre, da eine zulässige Nutzung aufgehoben würde. Zulässig wäre die bauliche Nutzung, da ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt und das die Erschließung dadurch formal gesichert ist (Grundstück des Eigentümers liegt an einer gewidmeten Verkehrsfläche). Die faktische Erschließung wäre bereits über ein nach seiner Einschätzung zumutbares Erschließungsangebot mit Bankbürgschaft sichergestellt, in dem sich der Eigentümer rechtsverbindlich und unwiderruflich verpflichtet, die Erschließung nach den Vorgaben des Bezirks herzustellen.

Auch bei den mit einem festgesetzten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen stellt das Rechtsgutachten von Herrn Rechtsanwalt Dr. Haaß (S. 26) eine ausschließlich fremdnützige Festsetzung fest, die nach seiner Auffassung eine Entschädigung oder eine Übernahme hervorrufen würde.

Hinweis: Parallel zur Stellungnahme hat der Eigentümer einen Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung von Wohnhäusern sowie ein Erschließungsangebot (11/2010, vervollständigt 2/2011) abgegeben.

Prüfung

Bis Ende 2015 wurde rund ein Dutzend Gutachten / Gegengutachten zum Thema Planungsschadenersatz und Übernahmeanspruch verfasst. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die geplante Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-205a ein Entschädigungs- und Übernahmeanspruch in einem erheblichen finanziellen Umfang

ausgelöst würde. Insofern standen hier die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und mussten einer gerechten Abwägung unterworfen werden.

Von 2013 bis 2016 wurde daher mit der Grundstückseigentümerin ein Kompromiss ausgehandelt. Dieser wahrt einerseits die vorhandenen Grundstückswerte sowie die zulässige bauliche Dichte und ermöglicht andererseits den Erhalt einer möglichst großen Anzahl von Kleingartenparzellen, wie es kommunalpolitisch gewünscht wurde.

In einem städtebaulichen Vertrag wurde 2016 geregelt, dass das Grundstück geteilt wird. Für die westliche Teilhälfte, die nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes ist, wurde über den Masterplan Forckenbeckstraße (Dezember 2015) mit anschließendem Workshopverfahren ein Bebauungskonzept erarbeitet. Es sieht eine Geschossfläche von ca. 90.000 m² auf vier Baublöcke verteilt vor. Auf dieser Grundlage in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag vom Oktober 2016 wurden in der Folge Baugenehmigungen für vier Baublöcke mit Erschließungsstraßen sowie den Neubau einer Kindertagesstätte erteilt. Die Wohnungsbauinvestorin hat sich außerdem zur Finanzierung von Grundschulplätzen und zum Bau von 65 geförderten Wohnungen auf einer Teilfläche verpflichtet.

Für die östliche Teilfläche des Bebauungsplanentwurfes mit einer Größe von ca. 4,4 ha verzichtete die Eigentümerin/Wohnungsinvestorin auf jegliche Entschädigung hinsichtlich der Umwidmung der Kleingartenfläche von Bauland in Kleingartenland. Für diese Fläche wird das ursprüngliche Ziel, die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ durch den Bebauungsplanentwurf IX-205a weiterverfolgt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Reduzierung des Geltungsbereiches.

Ergebnis der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Von den sechs vorliegenden Stellungnahmen haben drei im Wesentlichen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans begrüßt. Anregungen und Fragen wurden insbesondere zu einzelnen Details oder Flächen außerhalb des Geltungsbereichs geäußert. Die eingegangenen Stellungnahmen enthalten mit zwei Ausnahmen keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen.

Ein Bürger äußert Bedenken, dass die Kleingartennutzung keine adäquate Nutzung an diesem Standort darstellt.

Die Stellungnahme des Eigentümers führte dazu, dass nach langem Ringen ein Kompromiss zwischen den öffentlichen und den privaten Belangen gefunden wurde und im Ergebnis der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes um rund die Hälfte der Fläche reduziert wurde.

10. Beschluss zur Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans IX-205a

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat mit Vorlage Nr. 231 in der Sitzung am 7. Januar 2020 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205a um die Grundstücke Forckenbeckstraße 64, 67, Kissinger Straße 27 sowie um Teilflächen des Grundstücks Forckenbeckstraße 69 (Flurstück 90/6 sowie die neu gebildeten Flurstücke 436, 438, 440 und 443) im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf, zu verkleinern.

Der Titel des Bebauungsplans wird geändert und lautet wie folgt:

Bebauungsplan IX-205a für die Grundstücke Forckenbeckstraße 69 (teilweise) / 71 und 75 (Flurstück 88/2) im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf

Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss zur Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans IX-205a wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 35 am 21. August 2020 auf Seite 4521 verkündet.

11. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i.v.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 7. Januar 2020 die Änderung des Bebauungsplanentwurfes IX-205a - Verkleinerung des Geltungsbereiches / Deckblatt vom 2. Dezember 2019 - eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes IX-205a gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde in Folge eines Formfehlers bei der ersten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB wurde vom 20. September 2021 bis einschließlich 22. Oktober 2021 durchgeführt. Die Betroffenen und die Öffentlichkeit konnten sich an Hand des Bebauungsplanentwurfes IX-205a vom 20. August 2010 (Reinplan) mit Deckblatt vom 2. Dezember 2019, des Grundstücksverzeichnisses und der Begründung vom 16. September 2021 über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung informieren. Aufgrund der Maßnahmen zum Infektionsschutz konnte eine Einsichtnahme in die Unterlagen nach vorheriger Terminvereinbarung in der Zeit vom 20. September 2021 bis einschließlich 22. Oktober 2021 von Montag bis Mittwoch von 8:30 bis 16:30, Donnerstag von 8:30 bis 18:00 Uhr und Freitag von 8:30 bis 15:30 Uhr im Dienstgebäude Hohenzollerndamm 174-177 erfolgen.

Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 10. September 2021 Seite 3626 f. und durch amtliche Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) am 17. September 2021, im Internet über www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de sowie über die Beteiligungsplattform <http://mein.berlin.de>.

Die am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17. September 2021 über die Durchführung der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und Hinweis auf das Internet informiert.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich Personen durch die Wortwahl der erneuten Bekanntmachung bzw. der Zeitungsannoncen abhalten haben lassen, an der Beteiligung teilzunehmen.

Während der Auslegungsfrist haben zwei Personen von der Möglichkeit vor Ort Einsicht in die Unterlagen zu nehmen Gebrauch gemacht. Sie äußerten keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.

Es gingen insgesamt 16 Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. v. m. § 3 Abs. 2 BauGB ein.

15 der eingegangenen Stellungnahmen begrüßten die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine davon enthielt noch Hinweise, die zu redaktionellen Änderungen in der Begründung führten.

Eine Stellungnahme ging von den Rechtsanwälten der angrenzenden Kleingarten- und Heimstättengenossenschaft Mannheim eG ein. Diese wenden sich gegen die geplante Festsetzung einer Ost-West-Wegeverbindung (Teil der Fläche C mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit). Diese soll über eine Teilfläche einer Parzelle der Kolonie Oeynhausen und im angrenzenden Bebauungsplanentwurf IX-205b im weiteren Verlauf über eine Parzelle der Kolonie Mannheim weitergeführt werden. Es wird u.a. kritisiert, dass der Anschluss dieser geplanten Ost-West-Wegeverbindung in die östlich angrenzende Kolonie Kissingen auch nicht vorhanden wäre.

Die Planung ist im Bereich der Kolonie Kissingen (Bebauungsplan IX-55) über eine Teilfläche gesichert, die betroffene/n Parzelle (Parzellen) werden derzeit aber noch kleingärtnerisch genutzt. Die geplante Ost-West-Wegeverbindung würde hier in den Claire-Waldoff-Weg einmünden.

Auflistung, Prüfung und Auswertung der schriftlich vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Stellungnahme eines Bürgers (20. September 2021)

Die Bauplanung und das Vorhaben, den östlichen (privaten) Teil der Kolonie Oeynhausen als Dauerkolonie festzuschreiben werden begrüßt. Die nun durch den Bauträger erstellten 963 Wohnungen auf dem Westteil des ehemaligen Koloniegeländes stellten einen guten Kompromiss und eine Win-Win-Situation dar, da

- 1. Der Bauträger seine Wohneinheiten durch deutlich gesteigerte Geschossflächenzahlen und damit deutlich geringere Erschließungskosten erstellen konnte*
- 2. Durch diesen Kompromiss nur ca. 50 % der Bodenfläche versiegelt wurde und*

3. Hierdurch rd. 50 % der Kolonie als Lebensraum für seltene Tiere aller Gattungen (Insekten, Amphibien, Vögel, Säuger), Wild - und Nutzpflanzen sowie als Luftreservat erhalten geblieben sind.

Es wird die Hoffnung geäußert, dass der Bebauungsplan so festgesetzt wird.

Auswertung

Die Stellungnahme stützt die Ziele des Bebauungsplanentwurfs.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf: Keine

Stellungnahme der Bürgerinitiative „Schmargendorf braucht Oeynhausen e.V.“

Die Mitglieder der Bürgerinitiative freuen sich über den Bebauungsplan-Entwurf IX-205a und setzen darauf, dass er auch so festgesetzt werde. Der Stellenwert, die Wichtigkeit für den Erhalt der Kleingärten im Geltungsbereich, auch für Anwohner und Nachbarschaft, sei ja bereits ausführlich in den Begründungen des Entwurfes deutlich gemacht. Es wird die Hoffnung geäußert, dass einem B-Plan IX-205a noch weitere folgen werden, um alle Kleingärten in diesem Areal dauerhaft sichern zu können.

Auswertung

Die Stellungnahme stützt die Ziele des Bebauungsplanentwurfs.

Es werden Anmerkungen zur aktuellen Auslegungsbegründung abgegeben:

1. Himmelsrichtungen: die Kleingärten Oeynhausen Süd und Friedrichshall liegen nicht östlich, sondern südlich des Plangebietes. (Seite 5)

2. Flächenmaß: Auf Seite 6 der Begründung steht, die nordöstliche Teilfläche von Oeynhausen habe eine Größe von rd. 82.000 m² und rd. 300 Parzellen.

Damit dürften Maße und Parzellenzahl der ursprünglichen Kolonie-Fläche auf dem gesamten Groth-Gelände genannt sein - vor Beginn der Bauarbeiten. Und es gäbe einen Widerspruch in den Flächenangaben (u.a. auf S. 17: 4,6 ha). Es dürfte im Plangebiet heute in etwa jeweils die Hälfte sein.

3. „Sickergruben“: auf S. 8 und 24 der Begründung steht, dass das Abwasser auf den einzelnen Parzellen gesammelt werde (Sickergruben) und

Sickergruben sind lange verboten. Der Begriff „Abwassersammelgruben“ sei korrekt.

Auswertung

Zu 1. Die Begründung wird redaktionell ergänzt/geändert.

Zu 2. Es ist korrekt, dass ist die ursprüngliche Größe, nach der Teilung verbleiben noch 43.122 m² Koloniefäche plus Straßenland und rd. 130 Parzellen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt/geändert.

Zu 3. Die Begründung wird redaktionell ergänzt/geändert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Stellungnahme eines Bürgers (10. Oktober 2021)

Es wird ausdrücklich begrüßt, dass dieses Gelände für eine Nutzung als Grünfläche in Form von Dauerkleingärten dauerhaft festgesetzt werden soll.

Die Grünfläche sei als Bestandteil eines übergeordneten Grünzuges von unschätzbbarer Bedeutung für das Innenstadtklima und die ökologische Vielfalt in diesem Bereich.

Auswertung

Die Stellungnahme stützt die Ziele des Bebauungsplanentwurfs.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf: Keine

Stellungnahme Kleingartenverein Oeynhausen e.V.

Der Vorstand des Kleingärtnervereins Oeynhausen e.V. begrüßt den Bebauungsplan IX-205a und das Vorhaben, den privaten östlichen Teil der Kolonie Oeynhausen als Dauerkolonie festzuschreiben. Die Kolonie stelle sowohl für Tiere, Wild- und Nutzpflanzen als auch für die Menschen im direkten Umfeld einen wichtigen Lebensraum dar.

Es wird die Hoffnung geäußert, dass dieser Bebauungsplan so festgesetzt wird und noch weitere folgen werden, um alle Kleingärten in diesem Areal dauerhaft zu sichern.

Auswertung

Die Stellungnahme stützt die Ziele des Bebauungsplanentwurfs.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf: Keine

Stellungnahme eines Bürgers (15. Oktober 2021)

Es müsse der Lebensraum für Mensch u. Tier, für Wild- und Nutzpflanzen erhalten bleiben. Deshalb wird gefordert die Kolonie Oeynhausen zur Dauerkolonie zu machen.

Auswertung

Die Stellungnahme stützt die Ziele des Bebauungsplanentwurfs. Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs.

Stellungnahme eines Bürgers (16. Oktober 2021)

Der Bebauungsplan IX-205a mit dem Ziel, die Kolonie als Dauerkolonie festzuschreiben wird begrüßt. Sie stelle für Menschen und Tiere, aber auch für Pflanzen eine unverzichtbare Lebensgrundlage durch Bildung eines Lebensraums dar.

Neben der Erhaltung des Lebensraums für insbesondere diverse Vogelarten und vielfältige Insekten (darunter seien auch viele selten gewordene Arten) ergäben sich vielfältige Möglichkeiten für den nachhaltigen, regionalen Anbau verschiedener Obst- und Gemüsesorten für die Selbstversorgung.

Daneben Sorge die Anlage für eine Luftverbesserung in der Innenstadt, sei in der Lage, zur Grundwasserverbesserung beizutragen und stelle einen starken Gesundheitsaspekt für die Nachbarschaft (Bewegung, Spaziergänge, soziale Kontakte zu den Pächtern) dar.

Auswertung

Die Stellungnahme stützt die Ziele des Bebauungsplanentwurfs.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf: Keine

Wünschenswert und auch erwartet wäre die dauerhafte Sicherung der gesamten Kolonien in diesem Bereich aus den vorstehend genannten Gründen. Die erfolgte Bebauung einer Teilfläche der Kolonie Oeynhausen habe insofern bereits nicht gutgetan.

Auswertung

Betrifft Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs, die gegenwärtig nicht zur Diskussion stehen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf: Keine

Stellungnahme Bezirksverband der Kleingärtner Berlin Wilmersdorf e.V.

Der BV sei überaus glücklich und auch erleichtert, dass der - die Kleingärtner betreffende - Teil der 2016 getroffenen Vereinbarung nun in die Tat umgesetzt werde und diese Kleingärten nun mittels eines B-Plans als „Dauergrün - mit Kleingärten“ gesichert werden. Kleingärten seien ein fundamentaler Bestandteil der Stadt und unverzichtbar für die Umwelt, das Klima und die Wohn- und Lebensqualität und die Kleingärtner trügen verantwortungsvoll dazu bei, für die Stadt und ihre Bürger/innen innerstädtisches „Grün“ zu pflegen und zu erhalten.

Auswertung

Die Stellungnahme stützt die Ziele des Bebauungsplanentwurfs.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf: Keine

Stellungnahme einer Bürgerin (21. Oktober 2021)

Es wird Freude darüber geäußert, dass durch diesen Bebauungsplan das Kleingartengebiet Oeynhausen, das sich auf dem Groth-Gelände befindet, als Dauergrünfläche festgesetzt wird. Die vielfältigen Begründungen seien durch die Planwerke auch hinreichend benannt.

Es wird die Hoffnung geäußert, dass auch weitere Kleingartenanlagen in Berlin dauerhaft als Grünflächen festgesetzt werden können.

Auswertung

Die Stellungnahme stützt die Ziele des Bebauungsplanentwurfs.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf: Keine

Stellungnahme eines Bürgers (21. Oktober 2021)

Es wird die Notwendigkeit des Erhalts der Kleingartenkolonie Oeynhausen betont.

Kinder und Jugendliche bräuchten die Auseinandersetzung mit der Natur zur Persönlichkeits- und Sozialentwicklung für die Herausbildung eines eigenen Umweltbewusstseins.

Auswertung

Die Stellungnahme stützt die Ziele des Bebauungsplanentwurfs zum Erhalt der Kleingärten.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf: Keine

Stellungnahme einer Bürgerin (21. Oktober 2021)

Es wird sich ausdrücklich für die Dauerkolonie Oeynhausen ausgesprochen.

Kleingärten böten nicht nur Zuflucht und Erholung für Tiere und Menschen, sie seien auch Begegnungsstätten für Menschen aus den unterschiedlichsten Situationen - vom Pfarrer bis zum Kleinkind, vom Teenager bis zur pensionierten Rockerin. Generationen wüchsen hier auf und lernten den Umgang mit der Natur näher kennen und teilen, was im Hinblick auf die deutschen sowie europäischen Nachhaltigkeitsziele und die Agenda 2030 immer wichtiger werde.

Es wird die Gewissheit geäußert, dass der Plangeberin ein Berlin mit zwitschernden Vögeln und frischer Atemluft genauso wichtig empfinde wie die Bürgerin.

Auswertung

Die Stellungnahme stützt die Ziele des Bebauungsplanentwurfs.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf: Keine

Stellungnahme einer Bürgerin (21. Oktober 2021)

Eine Anwohnerin betont, dass sie die Kleingarten-Kolonien als Naherholungsgebiet benötigt.

Sie stelle fest, dass die Grünflächen im Stadtkern zunehmend durch Betonbauten ersetzt wurden. Dazu werde auf die Bebauung der ehemaligen Kleingartenkolonie Wiesbadener Straße hingewiesen.

Auswertung

Die Stellungnahme stützt die Ziele des Bebauungsplanentwurfs.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf: Keine

Stellungnahme einer Bürgerin (21. Oktober 2021)

Es wird der Erhalt der Kolonie Oeynhausen gewünscht, weil die Stadt Rückzugsgebiete brauche, z. B. für Greifvögel, Kleintiere und Insekten.

Und für unsere Kinder die, diese Tiere kennenlernen sollten.

Auswertung

Die Stellungnahme stützt die Ziele des Bebauungsplanentwurfs.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf: Keine

Stellungnahme eines Bürgers (21. Oktober 2021)

Es wird der Wunsch zum Erhalt der Kolonie Oeynhausen geäußert:

Durch jahrzehntelangen Anbau von Obst und Gemüse fänden sich in der Kolonie längst vergessene Kulturen, deren Pflege oben auf der Liste der Kleingärtner stünden.

Zudem fände ein reger Austausch der Erfahrungen zwischen den Generationen statt.

Auswertung

Die Stellungnahme stützt die Ziele des Bebauungsplanentwurfs.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf: Keine

Stellungnahme einer Bürgerin (21. Oktober 2021)

Es wird die Forderung gestellt, dass die Gartenkolonie erhalten bleibt:

Weil man, wenn man durch die Wege laufe und die Augen über die Natur schweifen lasse, eine tiefe Erholung vom stressigen Alltag empfinde.

Auswertung

Die Stellungnahme stützt die Ziele des Bebauungsplanentwurfs.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf: Keine

Stellungnahme der Anwaltskanzlei für die Kleingarten- und Heimstättengenossenschaft Mannheim e.G.

- 1. Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dazu sind nach § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, das sog. Abwägungsmaterial, zu ermitteln und zu bewerten.*

Abwägung

Das Abwägungsmaterial wurde im rechtlich erforderlichen Umfang ermittelt und bewertet.

- 2. Der Planentwurf betreffe insbesondere hinsichtlich der vorgesehenen West-Ost Durchquerung die Belange der Kleingarten- und Heimstättengenossenschaft Mannheim e.G. als Eigentümer des Nachbargrundstücks. Die geplante West-Ost-Durchquerung finde auf dem Grundstück der Kolonie Mannheim keinen unmittelbaren Anschluss an das dortige vorhandene Wegenetz. Eine Fortführung der West-Ost-Verbindung in der Kolonie Mannheim würde zu Lasten einzelner Parzellen gehen. Eine solche Verbindung finde auch auf dem Gelände der weiteren, sich im Osten anschließenden Kolonie „Kissingen“ keine Fortführung.*

Im Einzelnen:

a) Sämtliche Kleingartenkolonien in diesem Areal seien derzeit überwiegend von einer Nord-Süd-Durchwegung geprägt. Eine West-Ost-Querverbindung von „Oeynhausener (Nord)“ zu „Mannheim“ und weiter zu „Kissingen“ sei bisher nicht vorhanden. Fußgänger könnten im Norden über den Durchgang in Richtung Forckenbeckstraße (Fläche A) die nächste Kolonie über den Höhenweg an der Forckenbeckstraße oder im Süden über den Gehweg an der Mecklenburgischen Straße und an der Friedrichshaller Straße erreichen.

b) Der geänderte Entwurf des erneut ausgelegten Bebauungsplans IX - 205a sehe nunmehr eine West-Ost-Durchquerung in der Mitte des Plangebiets, dort gekennzeichnet als „C“, vor, die erstmals an dieser Stelle eine Querverbindung zu „Mannheim“ herstellen solle.

Abwägung

Die Argumente unter a) und b) werden zusammen ausgewertet.

Die unzureichende Ost-West-Querverbindung der Kleingartenanlage wurde schon in den Bebauungsplanverfahren IX-150 und IX-205 als Mangel angesehen und daher sollte dieser

Mangel durch Anlage von Wegeverbindungen in Ost-West Richtung im Rahmen der Bebauungsplanverfahren behoben werden. Dieses Ziel wird nach dem Änderungs- Teilungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens IX-205 in die Teilbereiche IX-205a und IX-205b weiterverfolgt. Die Nord-Süd-Verbindungen in der großflächigen Kleingartenkolonie reichen für eine Durchwegung für die Zufußgehenden nicht aus, da die fast ausschließliche Ausrichtung der Wege in Nord-Süd-Richtung zu Umwegen in Richtung KG Mannheim und Kissingen führt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf: Keine

Stellungnahme

c) Ausweislich der Planbegründung solle eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Durchwegung gewährleistet werden, indem die Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden. Wörtlich hieße es dazu auf S. 50 Mitte:

„Die Ausgangsbasis hierfür bildet das bestehende Wegenetz, das bereits jetzt der Allgemeinheit offensteht.“

d) Tatsächlich verlief die geplante Querverbindung „C“ im Plangebiet auch zunächst über den vorhandenen Dahlienweg. Von dort sei dann jedoch - über die bisherigen Wegeverbindungen hinaus - eine Weiterführung in östlicher Richtung über die dortigen Parzellen 35 und 37 des Plangebiets mit einer Breite von 2,00 m zu der angrenzenden Kolonie „Mannheim“ vorgesehen.

*An dieser Stelle befinde sich bisher aber **kein** Weg. Auf dem Gelände der Kleingarten- und Heimstättengenossenschaft Mannheim eG finde sich bisher weder planungsrechtlich noch tatsächlich eine Fortsetzung der angedachten West-Ost-Verbindung.*

e) Wie die West-Ost-Verbindung auf dem Gelände „Mannheim“, also außerhalb des Plangebiets fortgesetzt werden soll, ergibt sich weder aus dem ausgelegten B-Plan noch aus der Begründung. Die Querverbindung trifft nach der Planzeichnung bei linearer Fortführung jedenfalls auf die Parzellen 72 und 74 von „Mannheim“ und würde zu einer dortigen Parzellenverkleinerung führen. Ob ggf. im weiteren Verlauf weitere Parzellen betroffen sind, ist aus der Begründung nicht zu erkennen.

Abwägung

Die Punkte c), d) und e) werden zusammen ausgewertet.

Mit der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Durchwegung wird den Forderungen des SGA und von SenUVK Folge geleistet und den Anforderungen des Mobilitätsgesetzes Berlin gefolgt.

Die Wege in den Kleingartenkolonien sind weitestgehend vorhanden und sollen nur in einzelnen Teilstrecken ergänzt werden. Dies betrifft im Bebauungsplanentwurf IX-205 a die Parzelle 37 am Dahlienweg in einer Länge von ca. 26 m und einer Breite von 2 m, dieser zukünftige Weg trifft auf die Parzelle 74 in der Kleingartenkolonie Mannheim. Die Parzelle 35 ist von der Festsetzung der öffentlichen Durchwegung nicht betroffen.

Im Bebauungsplanentwurf IX-205, Stand 2002 wurde die oben genannten neue Wegeverbindung vom Dahlienweg zum in der Kolonie Mannheim gelegenen Lindenweg ursprünglich noch in einer Breite von 4 m geplant. Die im Bebauungsplanentwurf IX-205a vorgesehene Breite von 2 m soll zukünftig auch in dieser Breite innerhalb der Kolonie Mannheim fortgeführt werden. Durch die Reduzierung der Wegbreite um 2 m wird nicht nur in der Kolonie Oeynhausen, sondern auch zukünftig innerhalb der Kolonie Mannheim der erforderliche Eingriff in das Privateigentum minimiert und auf das absolut erforderliche Mindestmaß reduziert.

Auch wenn in der Kolonie Mannheim an dieser Stelle kein Weg vorhanden ist, verläuft über die Parzellen 71, 72, 73 und 74 sowie 98, 99 und 101 der Kolonie Mannheim nach geltendem Planungsrecht eine „Planstraße“ in einer Breite von 16 m, die über die f. f. Straßenfluchtlinien vom 27. Dezember 1904 festgesetzt wurde. Die geplante Verlängerung des Weges in die Kolonie Mannheim liegt damit planungsrechtlich auf einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

Die Wegeverbindung war Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs IX-205 und soll im Bebauungsplanentwurf IX-205b im weiteren Verfahren weiterhin Bestand haben. Wenn in der Kolonie Mannheim die Wegeführung auf eine Breite von 2 m „reduziert“ werden würde, wäre nur die Parzelle 74 betroffen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf: Keine

Stellungnahme

f) Hinzu kommt, dass die geplante West-Ost-Verbindung auch auf der im Osten von „Mannheim“ angrenzenden Kolonie „Kissingen“ keine Anbindung findet.

Abwägung

Die Verlängerung der West-Ost-Verbindung über den Lindenweg in die Kolonie Kissingen im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans IX-55 (f. 19. April 1963) erfolgt planungsrechtlich über eine als öffentliche Grünfläche festgesetzte Teilfläche in Verlängerung des in Ost-West-Richtung verlaufenden Teilstücks des Lindenweges in der Kolonie Mannheim. Hier ist gegenwärtig eine Laube vorhanden. Da sich die Kolonie im Besitz des Landes Berlins befindet, kann eine Inanspruchnahme dieses Bereichs für die künftige Wegeverbindung zu einem späteren Zeitpunkt, z.B. bei Freiwerden der Parzelle erfolgen.

Der StEP Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) hat die Mobilitätswende als Ziel und in diesem Rahmen soll der Fußverkehr einen höheren Anteil am Verkehr erreichen. Die Schaffung von Fußwegeverbindungen entspricht diesem Ziel. Es sollte in den Bebauungsplanverfahren IX-205a und IX-205b weiterverfolgt werden, auch wenn dafür Teilflächen von Parzellen in Anspruch genommen werden. Diese Forderung wurde auch von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr sowie dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt erhoben. Die privaten Belange der Eigentümer und der Kleingärtner in den Kolonien Oeynhausen, Kissingen und Mannheim werden in die Abwägung eingestellt, müssen aber im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zurückstehen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf: Keine

Stellungnahme

g) Alternativ zu dem geplanten Verlauf sind Anschlussmöglichkeiten der Kolonien „Oeynhausen (Nord)“ und „Mannheim“ von West nach Ost unter Beachtung des vorhandenen Wegenetzes ohne Wegfall von Parzellen auf dem Gebiet meiner Mandantschaft, beispielsweise über den Pyrmonter Weg, der direkt an der Westgrenze des Grundstücks meiner Mandantschaft verläuft, möglich.

Vor dem Hintergrund des Vorstehenden ist nicht ersichtlich, dass insoweit die öffentlichen Interessen an einer Weiterführung der West-Ost-Verbindung „C“ an der im Plan eingezeichneten Stelle auf das Gelände meiner Mandantschaft den privaten Belangen meiner Mandantschaft auf Erhaltung der Parzellen überwiegen, zumal eine Weiterführung nach Osten zu „Kissingen“ nicht vorhanden ist.

Namens und in Vollmacht meiner Mandantschaft wird um Prüfung der Stellungnahme und Mitteilung des Prüfergebnisses entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB gebeten. -

Abwägung

Es trifft zu, dass die Fortführung des Gehrechts über den Bebauungsplanentwurf IX-205b die dort bestehende Anschlussparzelle betrifft.

Im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 2009/2010 wurde die Abwägungsentscheidung dahingehend gefällt, dass die geplante Ost-West-Wegeverbindung in Verlängerung der Reichenhaller Straße weiter südlich erfolgen soll, und zwar auf dem landeseigenen Teil der Kolonie Oeynhausen ohne Inanspruchnahme von Lauben. Diese würde dann an den Pyrmonter Weg angeschlossen werden und über den Reichenhaller Weg in der Kolonie

Mannheim weiter nach Westen führen. An dieser Stelle ohne Inanspruchnahme einer Parzelle der Kolonie Mannheim. Diese Planung einer weiteren Ost-West Wegeverbindung soll in den Bebauungsplanentwürfen IX-205b und IX-123-1 weiterverfolgt werden.

Wie in der Abwägung zu f) dargestellt, ist eine Weiterführung bis in die Kolonie Kissingen planungsrechtlich durch den Bebauungsplan IX-55 gesichert. Die betroffene Parzelle in der Kolonie Mannheim ist planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (f. f. Straßenfluchtlinien vom 27. Dezember 1904). Die privaten Belange der Eigentümer in den Kolonien Oeynhausen, Kissingen und Mannheim wurden in die Abwägung eingestellt, müssen aber im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zurückstehen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf: Keine.

Stellungnahme Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

Wie schon in der Stellungnahme vom 22. September 2010 dargelegt, werde weiterhin die Sicherung von Kleingartenfläche durch ein Bebauungsplanverfahren begrüßt, auch wenn mittlerweile nur noch ein Teil der ursprünglichen Fläche als Kleingartenanlage erhalten werden kann.

Dieser Fall zeige, wie wichtig es ist, Kleingärten als für die Allgemeinheit wertvolle und notwendige Freiflächen, insbesondere auf privaten Flächen, frühzeitig durch B-Pläne zu sichern. Der BLN schließt sich der Äußerung des Kleingartenvereins Oeynhausen e.V. vom 7. Oktober 2010 an, dass Grünflächen auch von hohem wirtschaftlichem Wert für den Bezirk seien, indem sie wichtige Ökosystemdienstleistungen erbrächten. Diese würden in Hinblick auf die Klimaerwärmung in Zukunft immer dringlicher benötigt.

Auswertung

Die Stellungnahme stützt die Ziele des Bebauungsplanentwurfs.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf: Keine

Ergebnis der Abwägung

Die Stellungnahmen führten nicht zu einer Änderung der Planinhalte. Im Ergebnis der Abwägung sind keine Änderungen der geplanten Festsetzungen erforderlich.

12. Erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 7. Januar 2020 beschlossen, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erneut, jedoch nur zu den geänderten Teilen, einzuholen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17. September 2021 erneut an der Planung beteiligt und um Stellungnahme bis zum 22. Oktober 2021 gebeten.

35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben. Sieben erhielten die Anschreiben durch Fach, 28 per Mail.

Es gingen insgesamt 22 Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.v.m. § 4 Abs. 2 BauGB ein. Drei Träger hatten um Fristverlängerung gebeten. Die letzte Stellungnahme ging am 18. November 2021 ein.

16 Stellungnahmen hatten keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan, da die Belange der Träger durch die Planung nicht berührt wurden, keine Bedenken gegen die Planung bestanden bzw. die Planung den Zielen der Raumordnung angepasst ist. Zwei Träger gaben Hinweise und Anregungen und fünf weitere gaben Hinweise zur Planung, die in die Begründung eingeflossen sind. Zwei davon, SenUVK Abt. IV B und das Straßen- und Grünflächenamt stellten u.a. auf Grund des Mobilitätsgesetzes zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs Forderungen zur Änderung der geplanten Festsetzung der Breite der Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich.

Auflistung, Prüfung und Auswertung der schriftlich vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die BVG - Zentrale Leitungsverwaltung - teilt mit, dass aus Sicht der Berliner Verkehrsbetriebe vom Grundsatz keine Bedenken bestehen. Die wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Auswertung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

*Der **FB Finanzen des Bezirks** hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, es wird dennoch darauf hingewiesen, dass etwaige Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehen, nicht zusätzlich durch den Bezirk getragen werden können. In der aktuellen Investitionsplanung sind keine Mittel für das Plangebiet vorgesehen.*

Auswertung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

*Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5.01** stellte fest, dass nach der Festlegungskarte des LEP HR das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR liegt. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.*

Sie teilte die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht mit

- *Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629)*
- *Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294)*
- *Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 03. März 2020 (ABl. S. 1683)*

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wies sie darauf hin, dass ihre Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Auswertung: die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung ist weiterhin an die in der Stellungnahme benannten Ziele der Raumordnung angepasst. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

*Das **IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin)** teilte mit, dass es gemäß Berliner Straßengesetz Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes ist. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich keine Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen.*

Auswertung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

*Das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** - Referat INFRA I 3 erklärte, dass durch die Planung die Belange der Bundeswehr berührt,*

jedoch nicht beeinträchtigt werden. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Sie wies darauf hin, dass sofern eine Höhe von 108,0 m über NHN von den Bauwerken nicht durchdrungen wird, nicht von einer Beeinträchtigung von Belangen der Landesverteidigung auszugehen ist. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist eine nochmalige Beteiligung der Dienststelle notwendig.

Auswertung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Bebauung mit einer Höhe von 108,0 m oder mehr über NHN geplant. Der Bebauungsplan führt zu keiner Beeinträchtigung der Belange der Bundeswehr. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

*Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Abteilung VI** - Ministerielle Grundsatzangelegenheiten, gab folgende Anmerkungen ab:*

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über den vorhandenen südlichen Seitenbereich der Forckenbeckstraße nicht gewährleistet. Eine Befestigung des Gehweges ist nicht vorgesehen. Die fußläufige Erschließung sollte im Rahmen des weiteren Verfahrens überprüft werden.

Auswertung: Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Herstellung des Gehweges ist die Aufgabe des Straßenbaulastträgers (bezirkliches Tiefbauamt). Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Abwägung zur Festsetzung der Breite der Straßenverkehrsfläche im Rahmen der Stellungnahme von SenUVK, Abt. IV hingewiesen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

In der vorliegenden Begründung zum o. g. Bebauungsplan bestehen Widersprüche zu den Erschließungsstandards des Nahverkehrsplans.

Gemäß der vorliegenden Begründung zum o. g. Bebauungsplan ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr für die vorhandene Nutzung angemessen. Allerdings werden teilweise nicht einmal die Toleranzwerte für die ÖPNV- Erschließung eingehalten. Dies ist im Rahmen der weiteren Planung zu überprüfen. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsstandards mit Sen UVK IV C abgestimmt werden.

Auswertung: Auf Seite 104 des Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023, Kapitel III.1.2 werden die Erschließungsstandards für die räumliche Erreichbarkeit des ÖPNV angegeben. Als Zielwert für den Tagesverkehr bei niedriger Nutzungsdichte ist eine Entfernung von 400 m Luftlinie zur nächstgelegenen Haltestelle, als Toleranzwert eine Entfernung von 500 m Luftlinie angegeben. Nur ein Drittel des Geltungsbereichs befindet sich im Bereich der Zielwerte d.h. innerhalb eines 400 m Radius um die nächstgelegenen Haltestellen. Rund 65 %

des Geltungsbereiches liegen im 500 m Radius der Toleranzwerte. 35% des Geltungsbereichs liegen außerhalb dieser Entfernungen und sind nach den Erschließungsstandards des Nahverkehrsplans nicht durch den ÖPNV erschlossen. Die nächstgelegenen Nachtbus-haltstellen sind über 600 m Luftlinie vom Geltungsbereich entfernt. Damit liegt der Geltungsbereich außerhalb der Radien für die ÖPNV-Erschließung mit Nachtbussen.

Die Plangeberin kommt für die kleingärtnerische Nutzung zu der Einschätzung, dass die Anbindung an den ÖPNV ausreichend ist. Die Abweichung von den Toleranzwerten ist im Rahmen der Abwägung hinnehmbar.

Die Begründung wird redaktionell angepasst. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

*Das **Landesdenkmalamt - LDA 2 TÖB 1** - teilte mit, dass die Planung Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege betrifft.*

Direkt nördlich der Forckenbeckstraße befindet sich die Gesamtanlage mit Baudenkmalen Forckenbeckstraße 16-17, Obdachlosenunterkunft (ehem. Gasanstalt), um 1893 von Eugen Reissner (OBJ-DokNr.: 09070278). Diese ist in der Begründung in II.2.18 korrekt benannt, sollte jedoch auch in I.2.7 und II.1.2.6 genannt werden.

Bedenken gegen die Planung bestehen nicht.

Das hier genannte Projekt berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die vom LDA gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.

Auswertung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in den Punkten I.2.7 und II.2.1.6 (II.2.18 neue Nummerierung) redaktionell ergänzt. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

*Die **Vattenfall Wärme Berlin AG** erklärte, dass der Bebauungsplan auf die Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft wurde. Im Planungsbereich sind keine Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin vorhanden.*

Auswertung: Im Geltungsbereich liegen keine Anlagen / Leitungen der Vattenfall Wärme Berlin AG. Die Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG sind nicht betroffen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referate I A und I B** äußerte sich wie folgt:

1. *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Es ist hierzu folgendes vorzutragen:*

Die auf S. 48 der Begründung genannte Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplans ist gegeben, hierzu bestehen aus dem Referat IB keine Einwände.

Der FNP von Berlin ist auf S. 8 der Begründung wie folgt zu zitieren: „Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809).“

2. *Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen:*

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Auswertung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell auf die aktuellste Fassung des FNPs Berlin ergänzt.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

Die **Senatsverwaltung für Finanzen Berlin, Abteilung I** stellte fest, dass gegen den B-Plan im Grundsatz keine Bedenken bestehen. Die Stellungnahme wurde mit der hausinternen Haushaltsabteilung abgestimmt.

Auswertung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

Die **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung Umwelt** wies darauf hin, dass Hinweise zu verkehrsverursachten Immissionen entbehrlich sind. Sie bat außerhalb ihrer Zuständigkeit um Beachtung ihrer Hinweise zum anlagenbedingten Lärm-schutz.

„Auf das Plangebiet wirken potenziell Geräuschimmissionen durch Sport- und Freizeitlärm aus den gedeckten sowie ungedeckten Sport- und Erholungs- bzw. Freizeitflächen nördlich des Plangebietes ein. Auch ist von anlagenbedingtem Lärm durch nordöstlich bzw. östlich gelegene gewerbliche Nutzungen zu rechnen (in der Überprüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung zum B-Plan IX-55-3 für das ehemalige Reemtsma-Gelände ist formuliert, dass „Produktionsstandorte gestärkt und durch Ansiedlung von innenstadtaffinem Gewerbe nachverdichtet werden“ sollen). Diese Immissionen sind jedoch für die Planung nicht maßgeblich, da sie bereits im Bestand durch die näher an den Quellen gelegenen umliegenden Nutzungen begrenzt werden (Kleingärten, Wohnbebauung, Wohnheim für Geflüchtete), womit eine Stellungnahme zu den genannten Lärmarten entbehrlich erscheint, ebenso wie ein schalltechnisches Gutachten.“

Auswertung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es besteht kein immissionsrechtlicher Konflikt zwischen der Kleingartennutzung, der angrenzenden Forckenbeckstraße und den umliegenden ausgeübten Sport- und Gewerbenutzungen.

Die Begründung wird redaktionell um den Hinweis ergänzt.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

*Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnbauleitstelle WBL** stellte fest, dass mit dem Bebauungsplan eine Teilfläche der Kleingartenkolonie Oeynhausens (Nord) als Fläche für private Dauerkleingärten sowie eine öffentliche Durchwegung planungsrechtlich gesichert werden soll. Grundlage dafür bilden der FNP, der die Fläche als Grünfläche (Kleingarten) darstellt sowie der Kleingartenentwicklungsplan Berlin 2030, in dem das Areal als "dauerhaft zu erhaltende Kleingärten mit Handlungsbedarf" ausgewiesen ist.*

Das Wohnbauflächeninformationssystem definiert im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205a kein Wohnbaupotenzial. Die Belange der Wohnungsbauleitstelle sind nicht berührt.

Auswertung: Die Belange der Wohnbauleitstelle / Wohnbauflächenpotentiale sind nicht berührt. Durch die Stellungnahme ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

*Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat II B, Wasserwirtschaft** nahm wie folgt Stellung:*

Grundsätzliche Einwände gegen das Planungsziel des o.g. B-Planentwurf bestehen nicht.

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.

Das Vorhabengebiet liegt im Einzugsbereich der Regenwasserkanalisation. Erst-aufnehmendes Gewässer ist das Forckenbeckbecken (Gewässer 2. Ordnung).

„Sobald allerdings im Vorhabengebiet bauliche Veränderungen erfolgen, werden eine Vielzahl von Hinweisen gegeben. Da dies jedoch nicht geplant ist, wird an dieser Stelle verzichtet, den vollständigen Wortlaut der Stellungnahme wiederzugeben.“

Auswertung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Angaben zu den wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen treffen auf die bestehende Grünfläche / Kleingartenanlage nicht zu.

Die Angaben zur Versickerung von Regenwasser haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf, da es sich um keine Baufläche handelt.

Eine planungsrechtliche Sicherung von Flächen, auf denen versickert wird, ist nicht erforderlich, da die Flächen außerhalb der Straßenverkehrsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ festgesetzt werden. Hier sind nur Lauben mit einer Größe von max. 24 m² zulässig, die restlichen Flächen sind Gärten und unversiegelte Erschließungswege. Die mit dem Bebauungsplanentwurf geplante Nutzung entspricht dem

Bestand und wird planungsrechtlich gesichert. Eine weitergehende Versiegelung, die das Ziel der Niederschlagswasser-versickerung konterkarieren könnte, ist somit nicht zulässig. Zudem gilt das Versickerungsgebot gemäß § 36a Berliner Wassergesetz (BWG).
Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

*Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat II D Wasserbehörde** des Landes Berlin teilte mit:*

Wasserbehördliche Belange

Da die KGA nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, wird in der vorliegenden Begründung ausgeführt, dass Abwasser in Sickergruben gesammelt und regelmäßig vom Frühjahr bis Herbst abgefahren wird (s. S. 8 und 24).

Es wird empfohlen zu prüfen, ob im Plan-gebiet Abwasser versickert (Sickergruben) oder ob eine regelmäßige Abwasserentsorgung über Saugwagen aus dichten Sammelgruben erfolgt.

Eine Versickerung von Abwasser in den Untergrund ist verboten.

Auswertung: Gemäß der Stellungnahme der Bürgerinitiative „Schmargendorf braucht Oeynhausen e.V.“ werden die in den Lauben anfallenden „Abwässer“ in Abwassersammelgruben auf den Parzellen gesammelt. Der in der Begründung verwendete Begriff Sickergrube soll nicht verwandt werden.

Die Begründung wird gemäß den Hinweisen redaktionell geändert; es heißt nunmehr „dichte Abwasser-Sammelgruben“.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

*Die **Berliner Wasserbetriebe** haben in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass sie nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplans vorhandenen Leitungsbestand die dort geplanten Baumaßnahmen gäbe.*

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

Gemäß den als Anlage beigefügten Bestandsplänen befinden sich in der Forckenbeckstraße Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Laut Begründung zum Bebauungsplan ist Ziel des Verfahrens die Sicherung der bestehenden Kleingartenflächen und der kleingärtnerischen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf privaten Grundstücken. Ein Anschluss an die Anlagen der BWB ist nicht geplant. Somit haben die BWB keine Belange.

Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.

Es wird eine Vielzahl von Hinweisen für den Fall von Neubau- und Umbaumaßnahmen gegeben, die für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf jedoch nicht zutreffen. Daher wurde die Wiedergabe der Stellungnahme gekürzt.

Auswertung: Die Belange der Berliner Wasser Betriebe BWB sind nicht betroffen, da das Ziel des Bebauungsplanverfahrens die Sicherung der bestehenden Kleingartenflächen und der kleingärtnerischen Nutzung ist.

Die Bestandspläne wurden geprüft. Die Trinkwasserversorgungsleitungen und die Abwasserkanäle liegen außerhalb des Geltungsbereichs im öffentlichen Straßenland.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

*Die **Vattenfall Europe Business Services GmbH, Stromnetz Berlin** stellte fest, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH befinden.*

Ein Plan mit den umliegenden Anlagen wurde dem Schreiben beigelegt.

Für die geplante Bebauung sind keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Der Bereich Asset Konzeption meldet außerdem, dass zurzeit die Erschließung des ehemaligen Reemtsma-Gelände (Mecklenburgische Straße / Forckenbeckstraße) vorgenommen wird. In diesem Zusammenhang gibt es verschiedene Trassenführungen, die diskutiert werden. Diese grenzen örtlich an den vom Bebauungsplan umfassten Bereich, sollten diesen aber nicht überschneiden (siehe Anlage). Die beigelegte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.

Auswertung: Gemäß der Stellungnahme und der beigelegten Anlagen sind die Belange der Stromnetz Berlin GmbH durch den Bebauungsplanentwurf nicht betroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205a verlaufen keine Trassen der Stromnetz Berlin GmbH.

Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

*Die **Berliner Feuerwehr, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz** teilte mit:*

Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Es wird um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung gebeten. Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.

Löschwasserversorgung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz.

Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten.

Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden.

Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB).

LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.

Auswertung: Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten vor. Die Kleingartenkolonie Oeynhausen, die hier seit fast 120 Jahren im Bestand existiert soll planungsrechtlich gesichert werden. Eine anderweitige Bebauung ist nicht geplant.

Es sind keine Baugenehmigungsverfahren im Geltungsbereich geplant.

An die Erschließung von Kleingartenanlagen sind grundsätzlich geringere Anforderungen zu stellen wie z. B. an die von Wohn- oder Erholungsgebieten. Sie ist nur in dem Umfang zu sichern, wie es die kleingärtnerische Nutzung verlangt. Durch den Anschluss an das öffentliche Straßenverkehrsnetz ist die Erreichbarkeit des Plangebiets für die Feuerwehr gewährleistet. Inwiefern etwaige Mindestanforderungen an den Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen zu erfüllen sind, ist nicht Gegenstand der Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern wäre bei Bedarf ggf. im Rahmen einer Kleingartenkonzeption zu prüfen. Im Rahmen der TÖB haben die BWB aktuelle Pläne zur Trinkwasserversorgung sowie zur Abwasserversorgung im Geltungsbereich und seiner Umgebung vorgelegt. Die Trinkwasser-Versorgungsleitungen liegen in der Forckenbeckstraße und in der Helene-Jacobs-Straße. Die Kanäle für die Entwässerung sind in der Forckenbeckstraße verortet. In der Helene-Jacobs-Straße (östlicher Teil) gibt es 5 Unterflurhydranten. In der Forckenbeckstraße sind in der Umgebung 4 Unterflurhydranten vorhanden.

Die o.g. Leitungen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und haben daher für dieses Verfahren keine Relevanz.

Zur Löschwasserversorgung: Durch die Berliner Wasserbetriebe BWB wurde mitgeteilt, dass Löschwasser im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden kann. Der abschließende Nachweis für die Löschwasserversorgung und erforderliche Anschlusspunkte ist nicht auf Ebene der Bebauungsplanung zu erbringen.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Zufahrten für die Feuerwehr:

Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und

Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben.

Auswertung: Die im Geltungsbereich liegenden Koloniewege, Nelkenweg und Dahlienweg sind über die Helene-Jacobs-Straße verkehrlich erschlossen. Die Zufahrten sind abgesenkt und durch Poller gesichert.

Im Geltungsbereich (Kleingartenkolonie) sind nur eingeschossige Lauben mit einer Grundfläche von max. 24 m² zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs stehen auch dem Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen innerhalb der Anlage grundsätzlich nicht entgegen. Diesbezüglich konkretisierende Anforderungen wie z. B. die Erreichbarkeit der Parzellen oder die Befestigungsart der inneren Erschließungswege gehören jedoch nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplanentwurfs, da an die Erschließung von Kleingartenanlagen – im Bebauungsplanentwurf als „Grünfläche“ festgesetzt – generell geringere Anforderungen zu stellen sind wie z. B. an die von Wohn- oder Wochenendhausgebieten.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

Geplante Bauvorhaben:

Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen. Die folgenden Hinweise wurden nicht wiedergegeben, da es sich im vorliegenden Fall um eine Kleingartenanlage handelt.

Auswertung: Die Hinweise der Feuerwehr betreffen das nachgeordnete Bauzulassungsverfahren und sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

*Die **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. V Tiefbau** teilte mit, dass sie die Fachbereiche V A B, V B A, V B B, V B C, V B D, V B F, V C A, V C B, V C C, V C D, V C E, V D und V E um Stellungnahme gebeten hat. Der Fachbereich V D gab für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 Fehlmeldung ab.*

Vom Fachbereich V A B gab es keine Stellungnahme.

Auswertung: Die Abteilung V D gibt „Fehlmeldung ab“, d.h. sie wird durch die Planung nicht berührt. Es wird davon ausgegangen, dass die anderen in der Stellungnahme genannten Fachabteilungen ebenfalls keine Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht haben.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

*Aus Sicht der **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV** wurde mitgeteilt, dass bei Berücksichtigung der im folgenden aufgeführten Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen.*

Auf Seite 7 der Begründung sollte der Name der Bushaltestelle in „Forckenbeckstraße“ ohne „/Sportanlagen“ geändert werden.

Auswertung: Die Begründung wird redaktionell geändert, die Bezeichnung der Bushaltestelle wurde von der BVG geändert. „Sportanlagen“ wird im Namen der Bushaltestelle gestrichen.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Beim StEP MoVe auf S. 10 sollte - analog zu den anderen Stadtentwicklungsplänen - ein „2030“ hinter dem vollen Namen ergänzt werden.

Auswertung: Die Begründung wird ergänzt um „2030“ (StEP MoVe).

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

In der Auflistung der übergeordneten Straßen (Bestand und Planungshorizont 2030) auf Seite 11 sollte der Hohenzollerndamm ergänzt werden. Mit Verweis auf den Anhang VI zum StEP MoVe ist zudem die Einstufung der Autobahn Abzweig Steglitz zu prüfen.

Auswertung: Die Begründung wird ergänzt; der Hohenzollerndamm wird als übergeordnete Straßenverbindung Stufe II aufgenommen.

Im Anhang VI zum StEP MoVe wird der Autobahn Abzweig Steglitz als Stufe I (großräumige Straßenverbindung) des übergeordneten Straßennetzes Planung 2030 dargestellt. Die Begründung wird redaktionell geändert.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Mit Verweis auf Kap. I 2.5 und Kap. III 4 (S. 52), wonach „Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (...) für die vorhandene Nutzung angemessen (ist).“ bzw. „Die Kleingartenanlagen (...) durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen (sind) (...)“, sei angemerkt:

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV liegen in den nördlichen Teilen des Plangebiets weit über den im Nahverkehrsplan NVP 2019-23 festgeschriebenen Erschließungsstandards, so dass diese KGA im Bestand als nur teilweise vom ÖPNV erschlossen bezeichnet werden kann.

Eine verbesserte ÖPNV-Erschließung des Geltungsbereichs ist allerdings vor dem Hintergrund der weiteren Entwicklungen im Umfeld (Maximiliansquartier, Bauvorhaben „Go

West“ - B-Plan IX 55-3) zu erwarten. Hierbei sei auf Planungen bzw. Ankündigungen im Rahmen des Bauvorhabens "Go-West" zur perspektivischen Führung einer Buslinie 315 über die Cunostraße und Forckenbeckstraße in Richtung Mecklenburgische Straße mit zusätzlicher Bus-Haltestelle voraussichtlich in der Forckenbeckstraße auf Höhe des Maximiliansquartiers verwiesen. Aktuelle Sachstände / Planungen / Überlegungen hierzu sollten beim ÖPNV-Aufgabenträger in Erfahrung gebracht und in der Begründung ergänzt werden.

Auswertung: Kap. I 2.5 und Kap. III 4 (S. 52) wird ergänzt bzw. redaktionell wie folgt geändert.

„Gemäß den im Nahverkehrsplan Berlin NVP 2019-23 festgeschriebenen Erschließungsstandards für die räumliche Erreichbarkeit des ÖPNV bezogen auf die Entfernung zur nächsten Haltestelle über „Luftlinie“ sind S-U Bhf. Heidelberger Platz über 700 m Luftlinie entfernt, die Bushaltestelle Zoppoter Str. mindestens 400 m Luftlinie, die Haltestelle Rudolf-Mosse-Platz in mind. 300 m Luftlinie, Bushaltestelle Forckenbeckstraße in über 650 m Luftlinie entfernt. Die Kleingartenanlage als Gebiet mit niedriger Nutzungsdichte ist gemäß den Erschließungsstandards des Nahverkehrsplans nur teilweise vom ÖPNV erschlossen.“

Mit der perspektivischen Führung einer Buslinie 215 über die Cunostraße und Forckenbeckstraße in Richtung Mecklenburgische Straße mit zusätzlicher Bushaltestelle auf Höhe des Maximiliansquartiers wird sich die ÖPNV-Erschließung verbessern (die Anfrage beim ÖPNV Aufgabenträger ergab, dass nach Klärung der Lage der Haltestellen die Buslinie zügig den Verkehr aufnehmen soll. Der FB Tiefbau führt die Entwurfsplanung inkl. Kostenschätzung durch, die im Januar 2023 abgeschlossen sein soll. Sie ist Voraussetzung, um bei der Senatsverwaltung die entsprechenden Mittel für den Umbau zu erhalten. Die Haltestelleneinrichtung erfolgt im Laufe des Jahres 2023).

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Auf S. 49 der Begründung wird die geplante Festsetzung von Gehrechten zur Sicherstellung einer öffentlichen Durchwegung/ Durchquerung der Kleingartenanlage unter Nutzung des bestehenden Wegenetzes erläutert.

Aus Sicht des Fußverkehrs ist diese geplante Festsetzung prinzipiell zu begrüßen. Die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) soll gem. § 50 Abs. 4 Mobilitätsgesetz (MobG BE) systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden. Bedacht werden soll dies zukünftig auch bei Verfahren der Bauleitplanung (§ 52, Abs. 6 MobG BE). Insofern sollte ein entsprechender Bezug zum MobG BE im Kapitel „III. Planinhalt und Abwägung“, „3.2 Gehrechte“ ergänzt werden.

Auswertung: Unter II 3.2 Gehrechte in der Begründung wird diese wie folgt ergänzt:
„Auch auf der Ebene der Landesplanung und den dazugehörigen Planwerken, dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsprogramm, dem Mobilitätsgesetz Berlin (MobG BE) sowie dem Kleingartenentwicklungsplan wird die Zugänglichkeit von Kleingärten für die Allgemeinheit gefordert.“

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Die mit „C“ gekennzeichnete Fläche kann jedoch erst als öffentliche Wegeverbindung in West-Ost-Richtung realisiert werden, wenn im östlich angrenzenden Bereich der bestehenden Kolonie Mannheim eine entsprechende Festsetzung des B-Planes IX-205b erfolgt und die Wegverbindung dort fortgeführt werden kann. Diese Wegeverbindung ist sodann bei der Aufstellung des zuvor genannten B-Planes auch tatsächlich zu berücksichtigen. Unklar bleibt an dieser Stelle, ob die Wegeverbindung an den Claire-Waldoff-Weg anschließen wird, was im Sinne einer Durchgängigkeit geboten wäre.

Die Breite der zuvor genannten Wegeverbindung (Bereich „C“) wird auf 2,00 m festgelegt, die Breiten der Hauptwege werden auf S. 9 der Begründung mit 3 bis 4 m angegeben.

Insgesamt handelt es sich bei den Wegeflächen nicht um öffentliches Straßenland, so dass die Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) nicht verbindlich anzuwenden sind, jedoch als Orientierung dienen können. Gemäß AV Geh- und Radwege sind Gehwege nur in Ausnahmefällen in einer Breite von 2,00 m anzulegen, der Standard beträgt aktuell noch 2,50 m.

Es wird davon ausgegangen, dass der Wegeanschluss nach Süden für die festzusetzende Fläche „A“ im B-Plan IX-205b ebenfalls fortgeführt wird, um eine weitere Nord-Süd-Verbindung zu gewährleisten.

Auswertung: Über den festgesetzten Bebauungsplan IX-55 ist der Anschluss der Wegeverbindung zum Claire-Waldoff-Weg über die dort festgesetzte öffentliche Grünfläche planungsrechtlich sichergestellt. Auf dieser Fläche befindet sich derzeit noch eine verpachtete Parzelle der Kleingartenanlage Kissingen, die bei der künftigen Anlegung des Weges entfallen muss.

Die Wegeverbindung war schon Bestandteil der Planung in den Bebauungsplanentwürfen IX-150 und IX-205.

Die ursprünglich beabsichtigte Festsetzung einer Gehwegbreite von 4 m konnte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens IX-205a im Rahmen der Abwägung aufgrund des damit verbundenen Eingriffs in die Kleingartenflächen und aufgrund der dann verbleibenden geringen Restgröße an nutzbarer Gartenfläche nicht aufrechterhalten werden. Mit der geplanten Breite des Gehwegs von 2 m wird zwar nicht der Standardbreite von 2,5 m entsprochen, die zur Festsetzung beabsichtigte Breite wird jedoch von der Plangeberin im Rahmen der Abwägung als angemessen angesehen. Da es sich um ein Kleingartengelände handelt und

nicht mit einem hohen Aufkommen von Zufußgehenden gerechnet werden muss, ist die Abweichung von der Standardbreite im Rahmen der Abwägung vertretbar und für die Kleingartennutzung des Geländes ausreichend. Durch den Verzicht auf die Festsetzung eines breiteren Gehrechts wird auch der Eingriff in die ausgeübte Kleingartennutzung minimiert. Im Bebauungsplanentwurf IX-205b vom 8. September 2009 war in „Fortführung“ der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs IX-205 die zeichnerische und textliche Festsetzung von Gehrechten für die Allgemeinheit auf den bestehenden Wegen in einer Breite von 4 m geplant.

Die Breite des Weges im Bereich der Kleingarten- und Heimstättengenossenschaft Mannheim soll in einer analogen Breite (2 m) weitergeführt werden. Die Umsetzung / Änderung ist im weiteren Verfahren des Bebauungsplanentwurfs IX-205b vorzunehmen.

Mit der Umsetzung der Ost-West-Wegeverbindung kann zukünftig ein abkürzender Fußweg eingerichtet werden, wie es gemäß § 50 Abs. 4 Mobilitätsgesetz (MobG BE) zur Stärkung des Fußverkehrs gefordert wird.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Durch den vorliegenden B-Planentwurf wird die innere Erschließung des Plangebietes für Fußgängerinnen und Fußgänger grundsätzlich gewährleistet. Über das westlich angrenzende Maximiliansquartier und die im Norden liegende Forckenbeckstraße bestehen für das Plangebiet auch Wegeverbindungen zum öffentlichen Straßennetz. Der vorhandene, 1-2 m breite und unbefestigte Gehweg auf der Südseite der Forckenbeckstraße verläuft als „Höhenweg“ auf einer Böschung und ist im Bestand sowohl in östlicher als auch in westlicher Richtung nur über Treppenanlagen an die weiterführenden Gehwege in Höhe des Straßenniveaus angebunden. Nutzbare Rampenanlage sind entgegen der Aussage auf S. 51 der Begründung nicht vorhanden.

Zukünftig soll der Höhenweg sowohl am östlichen als auch am westlichen Ende eine neue Treppenanlage mit einer Rampe für Kinderwägen erhalten. Beide Rampen sind angesichts der Steigung und der verfügbaren Wegbreiten nicht barrierefrei. Auch wenn die konkreten Planungen/ Maßnahmen zur Anpassung des „Höhenweges“ in der Forckenbeckstraße nicht unmittelbar mit dem vorliegenden B-Plan-Verfahren zusammenhängen, sei an dieser Stelle erwähnt, dass diese Vorhaben aus Sicht des Fußverkehrs nicht zu akzeptieren sind. Für mobilitätseingeschränkte Personen, insbesondere Rollstuhlfahrende und Rollatorennutzende, kann dies zu massiven Einschränkungen sowie Umwegen und Zeitverlusten führen, wenn sie nach dem Durchqueren der Kleingartenanlagen diese in nördlicher Richtung nicht verlassen können, da barrierefreie Zu- bzw. Abgänge fehlen.

Auswertung: Der „Höhenweg“ befindet sich im Fachvermögen des Fachbereichs Tiefbau. Dass er nicht barrierefrei ausgebaut wurde, kann dem Bebauungsplanverfahren IX-205a nicht angelastet werden. Auch die Maßnahmen zur Anpassung des „Höhenweges“ hängen nicht unmittelbar mit dem Bebauungsplanverfahren zusammen. Ein Ausbau des Höhen-

wegs mit einer Mindestbreite von 3 m nach der AV Geh- und Radwege ist prinzipiell innerhalb der festgesetzten Breite der Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplans IX-205a möglich, jedoch nicht seine barrierefreie Anbindung an das Höhenniveau der Forckenbeckstraße, siehe unten.

Der beschriebene Tatbestand wird bestätigt. Bei der am Ende des östlichen Teils des Höhenwegs vorhandenen Treppe mit Rampe weist die Rampe ein Gefälle von fast 30% auf. Außerdem ist sie in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Sie entspricht - ebenso wie ihre geplante Neuerrichtung in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben auf dem Grundstück Forckenbeckstraße 86 - nicht der DIN 18040 für barrierefrei Rampen im öffentlichen Raum. Die Zuständigkeit für die geplanten Maßnahmen zur Anpassung des „Höhenwegs“ liegt beim hiesigen Fachbereich Tiefbau. Die Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Diese Situation ist misslich, denn Mobilitätseingeschränkte können ohne Hilfe nicht eigenständig auf den Höhenweg gelangen und den Höhenunterschied zwischen Forckenbeckstraße und Kleingartengelände überwinden. Personen mit Kinderwagen oder Personen mit Einkaufstrolleys könnten jedoch die Rampe benutzen, wenn sie über ausreichende Kräfte verfügen.

Da der Höhenunterschied zwischen der Forckenbeckstraße und dem Höhenweg zwischen ca. 1,70 und 2,90 m beträgt, würde ein barrierefreier Ausbau des Höhenweges eine Rampenlänge von 39 m bis 61,5 m (bei 6 % Steigung) in östlicher und westlicher Richtung erfordern, jedoch würde der Weg zu fast 30 % aus Wegeflächen mit Gefälle bestehen. Der Nelkenweg (Kolonie Oeynhausen Nord) und der Rosenweg (in der Kolonie Alt-Rheingau) liegen allerdings direkt an den jeweiligen Enden des Höhenweges. Diese wären dann nicht mehr barrierefrei erreichbar, da bei Anlage einer barrierefreien Rampe in einer Breite von mind. 1,20 m zuzüglich notwendiger Stützwände und Geländer keine 2,50 m breite ebene Zuwegung möglich ist. Ein barrierefreier Anschluss an den Gehweg wäre prinzipiell möglich, würde aber erhebliche Abgrabungen und Eingriffe in die Böschung bzw. das Kleingartengelände verursachen und insgesamt zu einem unangemessenen Erschließungsaufwand führen. Siehe auch die Ausführungen unten zu Fußgängerüberwegen in der Forckenbeckstraße.

Sollten Mobilitätseingeschränkte das Kleingartengelände von Süden aus in Richtung Forckenbeckstraße durchqueren wollen, wäre dies nicht möglich. Es müssen innerhalb der Kleingartenanlage oder entlang der Forckenbeckstraße Schilder aufgestellt werden, dass eine barrierefreie Zuwegung nur über das Maximiliansquartier möglich ist. Auch diese Maßnahme ist nicht Gegenstand von Festsetzungen eines Bebauungsplans. Nach Einschätzung der Plangeberin steht die Festsetzungsfähigkeit des Bebauungsplans wegen der vorgenannten Zwänge nicht in Frage; die Zugangsmöglichkeit für Mobilitätseingeschränkte zum Kleingartengelände besteht nur von der Forckenbeckstraße aus nicht.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Auf S. 47 der Begründung wird angemerkt, dass die Straßenbegrenzungslinie im Bereich des Plangebietes entsprechend dem angestrebten Ausbauzustand neu festgesetzt werden soll.

Die geplante Neufestsetzung soll in Verlängerung der über den östlich angrenzenden Bebauungsplan IX-55 festgesetzten Straßenbegrenzungslinie erfolgen. Damit würde die Forckenbeckstraße eine festgesetzte Gesamtbreite von 26 m entlang des Plangebietes erhalten.

Auswertung: Die Ausgangssituation stellt sich wie folgt dar:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-205a liegen die am 15. Juli 1891 bzw. am 27. Dezember 1904 förmlich festgestellten (f. f.) Straßen- und Baufluchtlinien. Die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt damit 33 m.

Ein 7 m tiefer Streifen dieser Straßenverkehrsfläche wurde jedoch nicht an das Land Berlin abgetreten, sondern befindet sich in Privatbesitz und wird kleingärtnerisch genutzt.

Die gewidmete Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt im Bestand 26 m und soll im Bebauungsplanentwurf IX-205a entsprechend festgesetzt werden.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Entgegen der Aussage auf S. 52 der Begründung wird die geplante Änderung der Straßenbegrenzungslinie zugunsten des Kleingartengeländes weder den bestehenden noch den künftigen verkehrlichen Anforderungen gerecht. Bei Erhalt der vorhandenen Böschung mit ihren Baumstandorten ist eine richtlinienkonforme Verbreiterung des Gehweges in Höhenlage einschließlich der Herstellung von barrierefreien Anbindungen an den Gehweg in Höhe des Straßenniveaus nicht möglich, wenn die Straßenfluchtlinie vom 27. Dezember 1904 aufgegeben und die östlich angrenzende Straßenbegrenzungslinie vom 19. April 1963 auch in diesem Geltungsbereich festgesetzt wird. Die Option für eine Verbreiterung des Gehweges entsprechend der geltenden Ausführungsvorschriften sollte daher bestehen bleiben und auf eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie verzichtet werden.

Auswertung: Obwohl die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, sondern den späteren Ausbauplanungen des Fachbereich Tief unterliegt, ist es erforderlich, sich mit den Auswirkungen einer Breite der Straßenverkehrsfläche von 26 m bzw. 33 m im Rahmen der Abwägung auseinanderzusetzen.

Festsetzung einer Breite der Straßenverkehrsfläche von 26 m

Eine richtliniengerechte Verbreiterung des Höhenwegs ist zwar möglich, siehe unten, jedoch ist es korrekt, dass eine barrierefreie Anbindung des Höhenwegs an das Gehwegniveau der Forckenbeckstraße bei Erhalt der Böschung und mit den vorhandenen/geplanten Rampen nicht möglich ist.

Innerhalb einer 26 m breiten Straßenverkehrsfläche können – auf Basis der angegebenen Breiten für die einzelnen Verkehrsarten (E-Mail des Fachbereichs Tiefbau vom 15.08.2022)

zwei Fahrspuren mit einer Breite von jeweils 3,50 m, Radverkehrsanlagen mit einer Breite von 2,3 m je Fahrtrichtung sowie 0,25 m Sicherheitsstreifen je Fahrtrichtung und beidseitige Gehwege mit einer Breite von 3,50 m sowie 2,00 m breite Unterstreifen mit Baumscheiben und Oberstreifen beidseitig mit 1,00 m Breite (insgesamt 6,50 m) angelegt werden (Gesamtbreite 25,1 m).

Diese Betrachtung beinhaltet, dass die vorhandene Böschung abgetragen und eine über 2 m hohe Stützmauer zum höher gelegenen Kleingartengelände errichtet werden müsste, was mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden wäre. Außerdem muss an der Forckenbeckstraße auf die Errichtung von nördlichen und südlichen Parkstreifen verzichtet werden. Hierdurch würden im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs ca. 30 Stellplätze auf der Südseite (Längsparkplätze) und ca. 55 Stellplätze (Senkrechtparkplätze) auf der Nordseite entfallen. Hinzu kämen noch die in den östlich angrenzenden Bereichen entfallenden Parkplätze bei einem späteren Straßenumbau.

Im Rahmen der Ausbauplanung könnte jedoch geprüft werden, ob einer der beiden oben genannten Unterstreifen breiter ausgebaut werden könnte, um hier neben den Baumscheiben auch Parkplätze unterzubringen. Somit ließe sich zumindest ein gewisser Anteil von Parkplätzen im öffentlichen Raum nachweisen. Ggf. könnte von der Straßenverkehrsbehörde in einem nachgeordneten Verfahren geprüft werden, ob hier Anlieferzonen für Baumaterial oder Gartenbedarf für die Kleingärten angeordnet werden könnten.

Erhalt „Höhenweg“ und Böschung innerhalb der 26 m breiten Straßenverkehrsfläche

Aufgrund der erheblichen negativen Auswirkungen der Stützmauer des Höhenweges auf das Orts- und Landschaftsbild wird im Rahmen der Abwägung geprüft, welche Auswirkungen es hätte, wenn die vorhandene Böschung mit dem nicht barrierefreien Höhenweg - so wie er im Bestand vorhanden ist - erhalten bleiben würden.

Folgende Einteilung der Straßenverkehrsfläche wäre vorstellbar:

- Erhalt des Höhenwegs und der Böschung mit Baumbestand Südseite Forckenbeckstraße: Tiefe ca. 6 m
- 3,50 m Gehweg Nordseite Forckenbeckstraße nach AV Geh- und Radwege
- 3,5 m Fahrbahn je Fahrtrichtung (Buslinienverkehr)
- 2,3 m für die Radverkehrsanlage je Richtung
- 0,25 m Sicherheitsstreifen für den Radweg je Richtung
- 2,00 m Unterstreifen mit Baumscheiben beidseitig Forckenbeckstraße
- Oberstreifen ca. 0,4 m einseitig Nordseite Forckenbeckstraße

Bei diesem Beispiel würden ebenfalls die beidseitig der Forckenbeckstraße gelegenen Parkplätze entfallen und nur die Nordseite der Forckenbeckstraße mit einem barrierefreien Gehweg ausgestattet. Der Oberstreifen zum Kleingartengelände würde entfallen.

In die Abwägung wurden folgende Aspekte eingestellt:

Die Forckenbeckstraße ist im StEP MoVe im übergeordneten Straßennetz als Ergänzungsstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung Stufe IV) dargestellt. Dies bezieht sich

nach Einschätzung der Plangeberin auf ihre verkehrliche Verbindungsfunktion zwischen Mecklenburgischer Straße und Hohenzollerndamm. An die Forckenbeckstraße östlich der Cunostraße grenzen weiträumige kleingärtnerisch genutzte Gebiete und ein ebenfalls weiträumiges Sportgelände an. Hinzu kommen ein Wohngebiet (Maximiliansquartier) und die Gewerbegebiete nördlich und südlich der Forckenbeckstraße.

Der Abschnitt der Forckenbeckstraße zwischen Mecklenburgischer Straße und den Wohngebieten südlich der Forckenbeckstraße liegt im Fußverkehrsplan Berlin außerhalb der Grundkulisse für eine eingehendere Betrachtung in späteren Vertiefungsphasen und ist dem Fußverkehrsbasisnetz zugeordnet. Dies deckt sich mit der Einschätzung der Plangeberin: Die Forckenbeckstraße hat für die Wohngebiete westlich der Kolonie Oeynhausens einen räumlichen Bezug bzw. Verbindungsfunktion zu den Wohngebieten um den Hohenzollerndamm und zum Ortsteilzentrum Berkaer Straße, während sie in ihrem östlichen Verlauf in Richtung Mecklenburgische Straße aufgrund der Gewerbegebiete eine eher untergeordnete Bedeutung für den Fußverkehr aufweist.

Die Bereiche östlich der Wohngebiete an der Forckenbeckstraße und nördlich des Geltungsbereichs sind von ihrer Nutzungsstruktur und Dichte nicht mit z.B. innerstädtisch gelegenen, dichter bebauten Siedlungsflächen vergleichbar und weisen eine niedrige bauliche Dichte auf. Während das Sommerbad Wilmersdorf von der Forckenbeckstraße erschlossen ist, sind das Eisstadion und das Stadion Wilmersdorf über die Fritz-Wildung-Straße erschlossen.

Nach Einschätzung der Plangeberin könnte daher der vorhandene Höhenweg erhalten bleiben und hingenommen werden, dass dieser nicht barrierefrei errichtet werden kann. Um den Gehweg auf der Nordseite der Forckenbeckstraße sicher erreichen zu können, wäre die Einrichtung von Fußgängerübergängen durch Anordnung der Straßenverkehrsbehörde vor den vorhandenen/geplanten Rampenanlagen denkbar. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Rahmen der Abwägung wird auch geprüft, ob Parkplätze z.B. innerhalb der Unterstreifen mit Baumpflanzungen möglich sein könnten.

In der Forckenbeckstraße sind nach Einschätzung der Plangeberin auf Basis obiger Ausführungen zwingend keine beidseitigen Unterstreifen von 1 m erforderlich, insbesondere da der bauliche Bestand auch in den Gewerbegebieten Vorgärten aufweist und Vorbauten gemäß BauOBlN nicht in die Gehbahn hineinreichen können. Am an das Kleingartengelände angrenzenden „Höhenweg“ ist kein Oberstreifen erforderlich.

In der zuletzt genannten Ausbauvariante liegt die Böschung mit dem Baumbestand direkt neben dem Unterstreifen mit Baumscheiben. Wenn auf einen Unterstreifen verzichtet werden würde und der andere so erweitert werden würde, dass hier Parkplätze integriert werden, ließe sich auch bei dieser Variante zumindest ein gewisser Anteil von Parkplätzen im öffentlichen Raum nachweisen. Ggf. könnte von der Straßenverkehrsbehörde in einem nachgeordneten Verfahren geprüft werden, ob hier Anlieferzonen für Baumaterial oder Gartenbedarf für die Kleingärten angeordnet werden könnten.

Festsetzung einer 33 m breiten Straßenverkehrsfläche

Wenn die Breite der Straßenverkehrsfläche mit einem Maß von 33,0 m festgesetzt werden würde - entsprechend der f. f. Straßenfluchtlinie von 1904 -, müsste ebenfalls die Böschung und ein 7 m breiter Streifen des privaten Grundstücks in Höhenlage abgetragen werden. Diese sich in Privatbesitz befindliche Fläche hat eine Größe von fast 1.400 m². Diese Fläche müsste vom Land Berlin erworben werden. Dadurch wären rund 14 Parzellen der Kolonie Oeynhausen betroffen. Es würde auch hier eine über 2 m hohe Stützwand errichtet werden müssen, um das Kleingartengelände in Höhenlage zu sichern.

Im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Wohnungsbauinvestor/ Eigentümer wurde vereinbart, dass auf der Hälfte des Kleingartengeländes die kleingärtnerische Nutzung erhalten bleibt und diese Fläche durch das Bebauungsplanverfahren zur Nutzung als Dauerkleingartenfläche verbindlich festgesetzt wird. Dies betrifft auch die vor der f.f. Straßenfluchtlinie im öffentlichen Straßenland gelegenen Kleingärten. Der Eigentümer hat nach diesem Vertrag einen rechtlichen Anspruch auf eine kleingärtnerische Nutzung dieser Fläche. In diese Rechtsposition würde eingegriffen werden, wenn eine Neufestsetzung als Straßenverkehrsfläche erfolgen sollte. Der Bebauungsplan würde daher auch in Eigentumspositionen des Eigentümers eingreifen und hätte Entschädigungsansprüche des Landes Berlin zur Folge, die über die für eine Straßenverkehrsfläche hinausgehen.

Gemäß § 14 BKleingG würde der Eingriff auf die Kleingartenfläche auch dazu führen, dass Ersatzland beschafft und bereitgestellt werden müsste. Außerdem kann sich eine Entschädigungsverpflichtung gemäß § 11 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2 BKleingG für die eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen ergeben.

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie entsprechend der Lage der f. f. Straßenfluchtlinie von 1904 (Breite 33 m) würde zwar eine richtlinienkonforme Breite der Straßenverkehrsfläche und insbesondere barrierefreie beidseitige Fußwege auf Ebene der Forckenbeckstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205a ermöglichen, aber nicht im gesamten Verlauf der Forckenbeckstraße.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan IX-55 an, der ebenfalls eine Breite der Straßenverkehrsfläche von 26 m festsetzt. Eine Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie entsprechend der f. f. Straßenfluchtlinie von 1904 (Breite 33 m) wäre hier nur über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans möglich mit einem Eingriff in Privateigentum.

Im Bereich der sich im Eigentum des Landes Berlin im Fachvermögen Grünflächen befindlichen Teile der Kleingartenkolonie Alt-Rheingau und Kissingen wäre eine Straßenverbreiterung zwar ohne einen Eingriff in privaten Grund und Boden möglich, aber es wären hiermit Eingriffe u.a. in die Schutzgüter Pflanzen, Fläche, Boden und Klima sowie die ausgeübte Nutzung zu verbunden. Auch an dieser Stelle würden Eingriffe gemäß § 14 BKleingG entstehen, die oben für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellt wurden.

Für das östlich angrenzende gewerblich genutzte Grundstück Forckenbeckstraße 86 im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55 wurden Genehmigungen für die Errichtung von baulichen Anlagen unmittelbar hinter dem 5 m tiefen Vorgartenbereich erteilt. Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie und die Baugrenze aus dem Bebauungsplan IX-55 wurden

in den Bebauungsplanentwurf IX-55-3 übernommen, der sich im Verfahren befindet. Eine Verlegung der Straßenbegrenzungslinie um 7 m nach Süden wäre aufgrund des genehmigten Bestandes nicht möglich, würde einen Eingriff in das Privateigentum auslösen und Entschädigungsansprüche für die Rücknahme von bereits erteilten Baurechten/Eingriff in den späteren baulichen Bestand und einen späteren Übernahmeanspruch des Eigentümers begründen. Selbst eine Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie lediglich um 5 m nach Süden (Inanspruchnahme Vorgartenbereich) würde einen Eingriff in das Privateigentum bedeuten und würde ein Übernahmeverlangen des Eigentümers an das Land Berlin auslösen. Gegenwärtig wird jedoch der Ausbau der Forckenbeckstraße (Gehwege, Radwege, Fahrspuren, Abbiegespur, Bushaltestelle) innerhalb der festgesetzten Straßenbreite von 26 m in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Go West“ auf dem Grundstück Forckenbeckstraße 86 geplant. Insofern ist hier nach Einschätzung der Plangeberin mittel- bis langfristig keine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche zu erwarten.

Eine Weiterführung der Straßenführung in östlicher Richtung in einer Breite von 33 m wäre letztendlich auch aufgrund der geringen Breite der unmittelbar östlich angrenzenden Brücke mit Böschungsbereich nicht möglich, zumal sich jenseits der Brücke Gewerbe- bzw. beschränkte Arbeitsgebiete anschließen, in denen die Bebauung bis an die Straßenbegrenzungslinie heranragt, die auch hier eine Straßenbreite von 26 m definiert. Aus den genannten Gründen wäre eine Verbreiterung der Straße auf die geforderte Breite von 33 m auch hier nur schwer möglich und damit eine durchgängige Straßenbreite mit Radverkehrsanlagen gemäß Mobilitätsgesetz unter Beibehaltung der Stellplätze unrealistisch.

Vom in westlicher Richtung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-205a angrenzenden Maximiliansquartier bis zur Cunostraße wurden die f.f. Straßen- und Baufluchtlinien von 1904 weitgehend gewahrt. Im Bereich des Kitagrundstücks Forckenbeckstraße 69 wurde an der Grenze zum Nelkenweg im Bereich des 7 m-Streifens der nicht gewidmeten Straßenverkehrsfläche eine befestigte, dreiseitig geschlossene Müllabstellfläche sowie eine Treppenanlage zur Ebene 1 der Kita genehmigt und errichtet (2. baulicher Rettungsweg). Diese Müllabstellfläche und der 2. Rettungsweg lägen einer geplanten „Gehwegverbreiterung“ bis zur Straßenfluchtlinie im Wege.

Westlich der Cunostraße verengt sich die Straßenverkehrsfläche bis zum Hohenzollerndamm auf eine Breite von 20 m.

Abwägung

Die aus den verkehrlichen Anforderungen resultierenden widerstreitenden Belange sind nach § 1 Abs. 6 BauGB unter- und gegeneinander abzuwägen.

Wie oben dargestellt, würde eine Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie entsprechend der f. f. Straßenbegrenzungslinie von 1904 im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205a Eingriffe u.a. in die Schutzgüter Pflanzen, Fläche, Boden und Klima und in die ausgeübte Nutzung sowie das Privateigentum bewirken, die auch Entschädigungsansprüche auslösen würden. Weiterhin würden sich durch die Abtragung der vorhandenen Böschung negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben.

Außerdem wird in die Abwägung eingestellt, dass eine durchgängige Breite der Straßenverkehrsfläche von 33 m nicht nur von der Helene-Jacobs-Straße bis zur Autobahnbrücke und darüber hinaus bis zur Mecklenburgischen Straße nicht erreicht werden kann und nur durch Eingriffe in das Privateigentum bzw. ausgeübte Nutzungen und in die Schutzgüter Pflanzen, Fläche, Boden und Klima nicht nur im Geltungsbereich, sondern auch in angrenzenden Bereichen westlich der Cunostraße erreicht werden könnte.

Im Rahmen der Abwägungsentscheidung wurde bei der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie insbesondere gewürdigt, dass ein verkehrlicher Ausbau der Forckenbeckstraße auch innerhalb einer Breite von 26 m möglich ist, auch wenn den von SenUMVK und dem Fachbereich Tiefbau formulierten Anforderungen nicht entsprochen werden kann.

Die Plangeberin nimmt im Rahmen der Abwägungsentscheidung der widerstreitenden Belange in Kauf, dass je nach späterer Straßenausbauvariante die vorhandenen Stellplätze auf der Nord- und Südseite der Forckenbeckstraße im Bereich des Bebauungsplans IX-205a komplett entfallen werden bzw. nur in einer geringen Anzahl errichtet werden können.

Die Belange des motorisierten Individualverkehrs in Form des ruhenden Verkehrs können daher nur untergeordnet berücksichtigt werden und müssen in der Abwägung zurückstehen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass das Land Berlin nicht verpflichtet ist, Parkplätze im öffentlichen Straßenraum für private Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Künftig muss der motorisierte Individualverkehr u.a. auf die Verkehrsmittel des Umweltverbundes sowie durch den Einsatz umweltfreundlicher Technologien verlagert werden (§ 8 MobGe).

Perspektivisch ist die Führung einer Buslinie 215 über die Forckenbeckstraße in Richtung Mecklenburgische Straße mit zusätzlichen Bus-Haltestellen voraussichtlich in der Forckenbeckstraße auf Höhe des Maximiliansquartiers und auf Höhe des Gewerbegrundstücks Forckenbeckstraße 89 geplant, die einen Teil des bisherigen motorisierten Individualverkehrs aufnehmen können. Da die Straßenbaumaßnahme laut Straßen- und Grünflächenamt weder mittel- noch langfristig finanziert werden kann, kann davon ausgegangen werden, dass sich der Busverkehr zum Zeitpunkt der Umsetzung der Straßenplanung in der Forckenbeckstraße etabliert hat.

Die Entscheidung über die künftige Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt dem Fachbereich Tiefbau und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Dennoch wurde im Rahmen der Abwägung ein Erhalt der vorhandenen Böschung und des ggf. nicht barrierefrei herstellbaren „Höhenwegs“ geprüft, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Errichtung einer Stützmauer für das höher gelegene Kleingartengelände zu vermeiden. Nur so kann dem Ziel, eine barrierefreie Nord-Süd-Durchquerung des Kleingartengeländes im Bereich des Nelkenwegs (Kolonie Oeynhausen Nord) und Rosenwegs (Kolonie Alt-Rheingau) Rechnung getragen werden.

Es wird im Rahmen der Abwägungsentscheidung in Kauf genommen, dass mit dem Wegfall der Stellplätze zeitweise ein höheres Verkehrsaufkommen durch Parkraumsuchverkehr ent-

stehen kann, das sich aber voraussichtlich nach relativ kurzer Zeit legen wird, da hier vorrangig Kleingartennutzende, die die Örtlichkeit kennen, geparkt haben. Zufahrts- und Parkmöglichkeiten bestehen in der Helene-Jacobs-Straße und der Friedrichshaller Straße.

Der Besuchsverkehr des Sommerbads Wilmersdorf tritt nur saisonal auf. Die geplante Busverbindung wird auch hier einen Anteil des bisherigen motorisierten Individualverkehrs aufnehmen.

Mit der Festsetzung der Straßenverkehrsbreite von 26 m und in der damit verbundenen Abwägung wird dem Erhalt der 14 Parzellen der Kleingartenanlage und der Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Pflanzen, Fläche, Boden und Klima sowie in die ausgeübte Nutzung und das Privateigentum Vorrang vor den verkehrlichen Belangen gegeben.

Auch sind Investitionsmaßnahmen für den Straßenausbau nicht angemeldet. Mittel- bis langfristig ist nach Auskunft des Fachbereiches Tiefbau hiermit auch nicht zu rechnen.

Die Plangeberin hat die Verkehrsanforderungen mit dem erforderlichen Gewicht in die Abwägung eingestellt, diese müssen jedoch entsprechend der obigen Darstellung gegenüber den entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen zurücktreten.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

In den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) ist festgehalten, dass straßenbegleitende Gehwege grundsätzlich auf beiden Seiten der Fahrbahn anzulegen sind. Der vorhandene unbefestigte „Höhenweg“ erfüllt die Anforderungen an einen öffentlichen Gehweg nicht und wird seiner Erschließungsfunktion nur unzureichend gerecht. Insofern würde durch einen barrierefrei zugänglichen und zugleich verbreiterten „Höhenweg“ der vorgenannten Forderung Rechnung getragen.

Auswertung: In Bezug auf den Bebauungsplanentwurf IX-205a stellt sich die Situation wie folgt dar:

Ein Böschungstreifen von ca. 1 bis 2,5 m Tiefe, der kleingärtnerisch genutzt ist, ragt über die Grundstücksgrenze hinaus und liegt innerhalb der gewidmeten Straßenverkehrsfläche im Bereich des Höhenwegs. Der Bebauungsplanentwurf IX-205a setzt diese Flächen als Straßenverkehrsfläche fest.

Wenn das Straßen- und Grünflächenamt die ihm vermögensrechtlich zugeordnete Straßenverkehrsfläche der Kleingartennutzung entziehen würde, d.h. wenn der Grenzverlauf korrigiert und die Zäune auf die eigentliche Grundstücksgrenze versetzt werden würden, wäre eine Gehwegbreite von rund 3 m entlang der Südseite der Forckenbeckstraße möglich und es könnte ein Gehweg auf beiden Seiten der Fahrbahn angelegt werden. Eine Breite des Gehwegs von 3 m (inkl. Schutzstreifen) entspricht den Mindestanforderungen der AV Geh- und Radwege. Der Gehweg / Höhenweg auf der Südseite der Forckenbeckstraße wäre jedoch nicht über die vorhandenen/geplanten Rampen barrierefrei zu erreichen, siehe oben.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Mit Verweis auf den Entwurf der Planzeichnung ist im Kap. III 3.3 (S. 52) das Datum für die Festsetzung der Straßenfluchtlinie zu überprüfen.

Das in der Planunterlage eingetragene Datum 27. Dezember 1901 bezüglich der f. f. Straßenfluchtlinie wird redaktionell auf das Jahr 1904 korrigiert.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Im Zuge der Baumaßnahmen auf dem Grundstück Forckenbeckstraße 86 / Mecklenburgische Straße 32 (BV „GoWest“) ist auch der Umbau des südlichen Seitenraumes in der Forckenbeckstraße unter Beibehaltung des Fahrbahnrandes vorgesehen. Für die im Einzelnen geplanten Maßnahmen liegt noch keine mit SenUVK abgestimmte Planung vor. Dies betrifft somit auch die auf S. 51 der Begründung genannte Verkürzung des Höhenweges und den Bau einer neuen Treppenanlage.

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an das bezirkliche Tiefbauamt weitergeleitet. Der betroffene Teil liegt außerhalb des Geltungsbereiches des IX-205a, jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-55-3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt. Im Zuge der Bauanträge für die geplante Neubebauung sind die Fachverwaltungen einzubinden.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Die Forckenbeckstraße ist Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin. Gemäß dem veröffentlichten Radverkehrsnetzplan für Berlin verläuft in der Forckenbeckstraße eine Route des Ergänzungsnetzes. Somit ist die Forckenbeckstraße durchgängig, mit 2,30 m breiten Radverkehrsanlagen auszustatten. Grundsätzlich erlaubt die vorhandene und ggf. geplante Straßenraumbreite in der Forckenbeckstraße von insgesamt 26 m die Schaffung von Radverkehrsanlagen unter Berücksichtigung dieser Vorgabe. Es ist davon auszugehen, dass für die Umsetzung der Radverkehrsanlagen Parkstände in der Forckenbeckstraße entfallen, die derzeit auch von den Nutzern der Kleingärten in Anspruch genommen werden.

Auswertung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Straßenbreite von 26 m zwar eine Anlegung von Radverkehrsanlagen mit einer Breite von 2,3 m gemäß dem Radverkehrsnetzplan ermöglicht, jedoch keinen richtlinienkonformen Ausbau der Forckenbeckstraße und dass Parkplätze in der Forckenbeckstraße entfallen werden. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird auf obige Darlegung und Abwägung verwiesen.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Seitens der Abt. VI der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bestehen keine Bedenken gegen den vorliegenden B-Planentwurf.

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

*Der **Fachbereich Bauaufsicht** des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf nahm wie folgt Stellung: Gegenüber der Stellungnahme vom 08.06.2010 im Rahmen der Beteiligung am Bebauungsplanverfahren IX-205a gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergeben sich aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches im Hinblick auf die Erschließung folgende Ergänzungen („nicht kursiv“):*

Im Geltungsbereich des B-Planentwurfes ist ein Wegenetz vorhanden, das an öffentliche Straßen angebunden ist.

Zufahrtsmöglichkeiten bestehen nach Änderung/Verkleinerung des Geltungsbereiches von Süden von der Friedrichshaller Straße aus über den Rosenweg sowie über den Friedrichshaller Weg zum Veilchenweg. Von Westen über die Helene-Jacobs-Straße in den Dahlienweg und in den Nelkenweg.

Die Innere Erschließung der Kolonie erfolgt über unbefestigte Wege mit 3 bis 4 m Breite.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im Jahr 2010 eine Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr erfolgt. Aus Sicht des Brandschutzes sind die bestehenden Wege im Geltungsbereich des B-Planentwurf IX-205a ausreichend.

Die Löschwasserversorgung ist über bestehende Hydranten in den anliegenden Straßen ausreichend gewährleistet.

Gemäß der Stellungnahme der Berliner Feuerwehr im Rahmen der erneuten Beteiligung wird hier allgemein bei Vorhaben auf das Erfordernis eines Brandschutznachweises und im Rahmen der Prüfung auf die Beteiligung der Berliner Feuerwehr hingewiesen. Ansonsten wird in Bezug auf die Feuerwehrflächen lediglich auf die Merkblätter der Berliner Feuerwehr verwiesen.

Hierzu ist anzumerken, dass bei zukünftigen Bauvorhaben (im Geltungsbereich sind planungsrechtlich nur Lauben $\leq 24 \text{ m}^2$ zulässig) weder ein Bauantrag noch ein geprüfter Brandschutznachweis erforderlich sind, so dass die Berliner Feuerwehr gar nicht involviert wird.

Aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der ansonsten unveränderten Situation bzgl. Des oben beschriebenen Wegenetzes ergeben sich hier m.E. keine anderen Anforderungen. Die Anforderungen für die Erschließung sind weiterhin erfüllt.

Gegen die vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes bestehen Bauordnungsrechtlich keine Bedenken.

Auswertung: Die Begründung wird in der Stellungnahme mit den Ergänzungen seit der Stellungnahme von 2010 zitiert.

Die Bauaufsicht hat die Stellungnahme der Feuerwehr aus fachlicher Sicht geprüft und Hinweise zur Stellungnahme der Feuerwehr (Stellungnahme Nr. 17) abgegeben.

Die Hinweise der Bauaufsicht zur Stellungnahme der Feuerwehr stützen die Planung.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

*Das **Umwelt- und Naturschutzamt Charlottenburg-Wilmersdorf** teilte mit: Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.*

Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen bezüglich Altlasten nach Aktenlage keine Bedenken. In Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz ist darauf hinzuweisen, dass die Fläche gemäß der Planungshinweise zum Bodenschutz den Status: sehr hohe Schutzwürdigkeit aufweist.

Auswertung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird gemäß den Hinweisen wie folgt redaktionell geändert: „die Fläche weist gemäß Planungshinweise zum Bodenschutz den Status: sehr hohe Schutzwürdigkeit auf.“

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

*Die WGI GmbH - Auskunftsstelle der **Netzgesellschaft Berlin Brandenburg (NBB)** wies darauf hin, dass die in den ihrer Stellungnahme beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.*

Es werden weitere nicht bebauungsplanrelevante Hinweise zu Sicherheitshinweisen bezüglich der verlegten Leitungen bei Bauarbeiten und Leitungsschutzanweisungen bei Baum-

pflanzungen gegeben. Auch wird auf Zuständigkeiten für außer Betrieb befindliche Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen und zur Gas-Straßenbeleuchtung hingewiesen, die ebenfalls nicht bebauungsplanrelevant sind.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Auswertung: Nach Prüfung der beigelegten Anlage sind die Belange der WGI GmbH / NBB Netzgesellschaft durch den Bebauungsplanentwurf nicht betroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205a verlaufen keine Trassen der WGI GmbH / NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg.

Die geplante Festsetzung von privaten Dauerkleingärten gemäß Bundeskleingartengesetz erfordert keine Versorgung des Gebietes mit Gas. Das Wohnen ist in den Lauben nicht zulässig.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

*Das **Straßen- und Grünflächenamt SGV** nahm wie folgt Stellung:*

Grundsätzlich wird jede weitere planerische Festsetzung von Dauerkleingärten begrüßt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-205a befinden sich ausschließlich private und keine landeseigenen Kleingartenflächen. Diese Stellungnahme betrifft daher in Bezug auf Kleingärten nur Erschließungsfragen und Berührungen mit landeseigenen Kleingartenflächen.

Auswertung: Stellungnahme stützt die geplante Festsetzung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der im Bebauungsplangebiet gelegene Teil der Kleingartenanlage Oeynhausen ist durch den vor der Kolonie entlang der Forckenbeckstraße auf der Böschung verlaufenen Gehweg nicht ausreichend erschlossen (Befestigung und Breite des Gehweges entsprechen nicht den technischen Vorschriften -AV Geh- und Radwege-, fehlende Barrierefreiheit).

Auswertung: Dieser Hinweis erfolgte auch in der Stellungnahme von SenUVK, siehe die Auswertung unter diesem Punkt. Die nicht ausreichende Erschließung wurde auch so in der Begründung dargestellt, jedoch ohne Hinweis auf AV Geh- und Radwege.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Begründung wird ergänzt.

Eine barrierefreie Erschließung der Planfläche existiert nur von der Helene-Jacobs-Straße im Maximiliansquartier her. Die Kleingartenanlagenwege „Nelkenweg“ (Fläche „B“ im Bebauungsplanentwurf IX-205a) und „Dahlienweg“ (Fläche „C“ im Bebauungsplanentwurf IX-205a) münden in die Helene-Jacobs-Straße. Die erst relativ kürzlich baulich entstandene und benannte, für den öffentlichen Verkehr schon ausgeschilderte und geöffnete, jedoch noch nicht gewidmete Helene-Jacobs-Straße wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes IX-205a noch nicht dargestellt. Dies ist zu bemängeln (siehe weiter unten).

Auswertung: Die Planunterlage des Reinplans (Plandokument) muss die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse am Grund und Boden zum Zeitpunkt der Planaufstellung wiedergeben. Es sind die jeweils entsprechenden Angaben zu der für den Plan verwendeten Kartengrundlage sowie zu deren Bearbeitungsstand nach Monat und Jahr zu machen.

Der Reinplan wurde am 10. August 2010 aufgestellt, die Hintergrundkarte der Planunterlage ist vom Juni 2009.

Die bisher nicht gewidmete Helene-Jacobs-Straße war zum Zeitpunkt der Erstellung des Reinplans nicht geplant und liegt seit der Teilung des Geltungsbereiches im Jahre 2015 auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes.

Änderungen von Straßenbezeichnungen während des Planverfahrens im Geltungsbereich sind durch Streichungen und Neuangabe zu korrigieren. Dies betrifft allerdings nicht Änderungen außerhalb des Geltungsbereiches.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Die im B-Planentwurf dargestellte Einmündung in die Helene-Jacobs-Straße aus dem Nelkenweg ist entsprechend der Stellungnahme beigefügten Abbildung (Einmündung Nelkenweg und Dahlienweg) anzupassen. Diese Fläche kann nicht als Kleingartenfläche ausgewiesen werden. Die Einmündung muss analog der Einmündung zum Dahlienweg aussehen. Dieses wurde auch bereits baulich so ausgeführt im Rahmen des Bauvorhabens Maximiliansquartier.

Auswertung: Für diese Fläche liegt keine amtliche Vermessung vor. In der ALKIS, Stand September 2022 ist der Nelkenweg immer noch genauso dargestellt wie in der Plangrundlage (ALK) vom Juni 2009. Damit entspricht sie immer noch dem amtlichen Liegenschaftskataster (§ 1 Abs. 2 Plan ZV).

Es handelt sich hier um eine Änderung in der Wegeplanung, für die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bisher keine vermassten Pläne vorgelegt wurden. Ca. 9,5 m² der neu angelegten Wegfläche sind derzeit als „Kleingartenfläche“ zeichnerisch dargestellt. Ca. 12-15 m² der mit einem Wegerecht für die Allgemeinheit festzusetzenden Fläche B an der Einmündung des Nelkenwegs in die Helene-Jacobs-Straße wurde offensichtlich der angrenzenden Parzelle als Kleingartenfläche zugeschlagen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Für die Änderung der Lage der mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastenden Fläche an der Einmündung vom Nelkenweg in die Helene-Jacobs-Straße analog zur baulichen Ausführung wird ein 2. Deckblatt erstellt und eine eingeschränkte Beteiligung zu dieser Änderung durchgeführt. Der Eigentümer und das Straßen- und Grünflächenamt (Fachbereiche Tiefbau und Grünflächen) werden beteiligt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-205a grenzt in seinem südlichen Bereich an die landeseigenen Flächen der Kleingartenanlagen Oeynhausener und Friedrichshall an, über deren Wege ebenfalls eine Erschließung der Planfläche in Richtung Friedrichshaller Straße erfolgt.

Um die Bebauungsplanfläche für die Allgemeinheit zugänglich zu machen wird die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit (wie in Nr. 1 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes IX-205a) als zwingend erforderlich angesehen.

Auswertung: Die Stellungnahme stützt die Bebauungsplaninhalte.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

In der Forckenbeckstraße muss die Straßenbegrenzungslinie des Bebauungsplanes IX-205a entsprechend der vorhandenen f. f. Straßenfluchtlinie vom 27.12.1904 festgesetzt werden. Ein Ausbau der Forckenbeckstraße mit der Schaffung eines barrierefreien Gehweges auf der südlichen Seite ist zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes IX-205a gegenwärtig nicht geplant, dennoch soll diese Option für die Zukunft offengehalten werden. Die jetzt geplante Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie auf die Höhe der östlich angrenzenden Straßenbegrenzungslinie des Bebauungsplanes IX-55 vom 19.04.1963 würde einem solchen Straßenausbau dauerhaft im Wege stehen.

Das Straßen- und Grünflächenamt schließt sich vollumfänglich der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV B vom 22.10.2021 an.

Auswertung: Der Bebauungsplanentwurf greift die Breite der gewidmeten, im Eigentum des Landes Berlin befindlichen Straßenverkehrsfläche auf und setzt für die Forckenbeckstraße eine Breite von 26 m fest. Es wird hier die Forderung nach einer 33 m breiten Straßenverkehrsfläche erhoben. Da sich der Fachbereich Tiefbau der Stellungnahme von SenUVK anschließt, wird auf diese Auswertung verwiesen, um unnötige Wiederholungen zu vermeiden. Die Auswertung findet sich oben im Text.

Auf Anfrage des Fachbereichs Stadtplanung an das Tiefbauamt, wie eine 26 m breite Straßenverkehrsfläche eingeteilt werden könnte wurde mitgeteilt, dass hier zwei Fahrspuren mit einer Breite von jeweils 3,50 m, Radverkehrsanlagen mit einer Breite von 2,3 m je Fahrtrichtung sowie 0,25 m Sicherheitsstreifen je Fahrtrichtung und beidseitige Gehwege mit einer Breite von 3,50 m sowie 2,00 m breite Unterstreifen mit Baumscheiben und Oberstreifen beidseitig mit 1,00 m Breite (insgesamt 6,50 m) angelegt werden können. Hiermit verbunden ist allerdings, dass bei einem künftigen Straßenumbau keine Parkplätze mehr auf

der nördlichen und südlichen Seite der Forckenbeckstraße möglich sein werden und auch keine Liefer- und Ladezonen.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Die im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitbeteiligung zur Verfügung gestellte Planzeichnung basiert als Planunterlage auf der ALK-Berlin, Stand: Juni 2009. Dieser Stand ist völlig veraltet, z.B. ist das westlich entstandene Maximiliansquartier mit den dortigen Straßen / dem Platz überhaupt noch nicht eingezeichnet. Die Auslegungsbegründung bezieht sich jedoch schon namentlich auf die neuen Straßen / den Platz. Der Bebauungsplan IX-205a muss die ALK-Berlin mit ihrem neuesten Stand als Grundlage haben. Nachrichtlich und zur Erläuterung sind Ausdrucke aus dem Yade-Geodatenystem (Vermögenskarte und Luftbild vom 22.02.2021) beigelegt.

Auswertung: Das Plandokument eines Bebauungsplans, der „Originalplan“, entsteht mit der Ausfertigung der Reinzeichnung, die das Plandokument darstellt. Dieses Original des Bebauungsplans ist ggf. durch „Deckblätter“ fortzuentwickeln. Mit dem Beginn der öffentlichen Auslegung wird der Plan zum Verfahrensdokument. Alle formellen Verfahrensstufen und Beschlüsse sind zwingend unter Vorliegen des Original-Materials abzuarbeiten. Jede Bürgerin und jeder Bürger bei einer öffentlichen Auslegung und jedes Mitglied eines beschlussfassenden Gremiums hat jederzeit das Recht (und muss deshalb die Möglichkeit haben), sich anhand des Original-Materials zu informieren. Das „Vorher-Nachher“ bei Änderungen und die zeitlich-inhaltliche Entwicklung der Festsetzungen müssen im Plandokument (Originalplan und ggf. Deckblätter) nachvollziehbar sein.

Im Fall des IX-205a ist das der Originalplan (Reinzeichnung) mit dem Aufstellungsdatum 20. August 2010 und der Hintergrundkarte / Planunterlage Stand Juni 2009. Er wurde durch das Deckblatt vom 2. Dezember 2019 geändert. Die Zusammenzeichnung basiert auf diesen Grundlagen. Der Forderung einer Änderung des Originalplans kann nicht gefolgt werden.

Zur besseren Verständlichkeit der aktuellen Straßen- und Platzsituation im angrenzenden Maximiliansquartier wird in die Begründung in der Anlage eine aktuelle Karte (ALKIS) mit dem Geltungsbereich und dem angrenzenden Maximiliansquartier aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Beifügen einer Übersichtskarte mit dem Geltungsbereich und dem angrenzenden Maximiliansquartier.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes IX-205a liegt ein Abschnitt der Forckenbeckstraße als öffentliche, zum Anbau bestimmte Verkehrsanlage. Für diesen Straßenabschnitt sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) gem. § 15a EBG nicht zu entrichten.

Im Land Berlin existiert gegenwärtig keine gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Straßenausbaubeträgen.

Auswertung: Der Hinweis betrifft nicht die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise:

In der Auslegungsbegründung wird das „Maximilianquartier“ genannt (z.B. in A. 1 Nr. 2.5), seitens der Vorhabenträgerin lautet die Bezeichnung jedoch „Maximilians Quartier“. Auf Seite 76 unten der Auslegungsbegründung endet der Satz mit der Überschrift „Prüfung“ unvollendet.

Auswertung: Den Hinweisen wird gefolgt und in der Begründung werden redaktionell Änderungen vorgenommen. Das angrenzende Wohnquartier wird von der Groth Gruppe „Maximiliansquartier“ genannt.

Auf Seite 77 oben wird ergänzt: „sowie ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf dem vorhandenen Wegenetz durch eine entsprechende textliche Festsetzung zum Inhalt hat“.

Das Straßen- und Grünflächenamt wird über alle relevanten Verfahrensschritte zum Bebauungsplanverfahren informiert werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Begründung wird wie oben dargelegt ergänzt.

13. Erneute eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB im Vorgriff auf ein künftiges 2. Deckblatt

Im Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB ergab sich das Erfordernis ein 2. Deckblatt zu erstellen, um die Fläche B, die mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet ist, im Bereich ihrer Einmündung in die Helene-Jacobs-Straße an den zwischenzeitlich durch die Eigentümerin durchgeführten Ausbauzustand anzupassen. Die Änderungen am Bebauungsplanentwurf berühren nicht die Grundzüge der Planung. Sie betreffen ausschließlich die Belange der Grundstückseigentümerin und die fachlich betroffenen Behörden auf Bezirksebene. Daher erfolgte mit Schreiben vom 7. Dezember 2022 eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Die Eigentümerin und das SGA wurden per E-Mail angeschrieben und um eine Stellungnahme bis zum 23. Dezember 2022 gebeten. Die Eigentümerin gab mit E-Mail vom 8. Dezember 2022 Hinweise zu erfolgten Flurstücksteilungen auf den benachbarten Grundstücken (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans IX-205a).

Es gingen keine Stellungnahmen im Dezember 2022 ein. Auf telefonische Nachfrage am 4. Januar 2023 teilte die Grundstückseigentümerin mit, dass aus ihrer Sicht keine weiteren Anmerkungen / keine Stellungnahme zu der geplanten Änderung notwendig ist.

Das SGA Fb Tiefbau teilte mit Mail am 5. Mai 2023 mit, das vom Straßen- und Grünflächenamt, Fb Tiefbau, aus straßenplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planänderung im B-Plan IX-205a bestehen. Damit ist gewährleistet, dass die Entsorgungsfahrzeuge aus dem Koloniebereich in nördlicher Richtung ausfahren können.

Auswertung: Die Beteiligten hatten keine Einwände gegen die geplanten Änderungen erhoben. Der Fachbereich Tiefbau hat gegen die von ihm gewünschte Planänderung an dieser Stelle keine Bedenken. Das 2. Deckblatt kann wie geplant erstellt und beschlossen werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Der Bebauungsplan wird durch ein 2. Deckblatt wie oben beschrieben geändert.

14. Beschluss des Bezirksamtes über den Inhalt des Bebauungsplans

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 19. November 2024 den Inhalt des Bebauungsplanentwurfs IX-205a vom 20. August 2010 mit den Deckblättern vom 2. Dezember 2019 und 15. Dezember 2023 (in Form einer Neuausfertigung) einschließlich der Begründung des Bebauungsplanentwurfs IX-205a gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen, sowie den Beschluss zur Überweisung der BVV-Vorlage z.B. Drucksache Nr. 0953/6 an die BVV-Charlottenburg-Wilmersdorf gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB gefasst.

15. Überleitungsvorschriften

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB wird Gebrauch gemacht.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist

Aufgestellt: Berlin, den 28. November 2024

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT

Ch. Brzezinski
(Bezirksstadtrat)

i.V. Giehler
(Fachbereichsleitung)