

D r u c k s a c h e
der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln

Nr. 60

Vorlage zur Beschlußfassung

über den Bebauungsplan XIV-D vom 1. September 1981 zur Änderung des Bebauungsplanes XIV-11, für das Gelände beiderseits der Holzmindener Straße und westlich der Straße Am Straßenbahnhof zwischen Tempelhofer Weg und Teltowkanal im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

Wir bitten zu beschließen:

- a) Dem von der Abteilung Bauwesen-Vermessungsamt und Stadtplanungsamt - aufgestellten Entwurf zum Bebauungsplan XIV-D vom 1. Sept. 1981 zur Änderung des Bebauungsplanes XIV-11, für das Gelände beiderseits der Holzmindener Straße und westlich der Straße Am Straßenbahnhof zwischen Tempelhofer Weg und Teltowkanal im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz wird nach § 3 (3) des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGB BauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), geändert durch Gesetz vom 5. März 1981 (GVBl. S. 402), zugestimmt.
- b) Nach Festsetzung des Entwurfs zum Bebauungsplan ist der Bezirksverordnetenversammlung eine Mitteilung darüber zu machen.

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 zum Bebauungsplan XIV-D vom 1. Sept. 1981 zur Änderung des Bebauungsplanes XIV-11, für das Gelände beiderseits der Holzmindener Straße und westlich der Straße Am Straßenbahnhof zwischen Tempelhofer Weg und Teltowkanal im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Die Richtlinien über die Verpachtung von Dauerkleingärten auf berlineigenen Grundstücken - einschließlich des Muster-General-Pachtvertrages -, die Richtlinien über die Förderung des Kleingartenwesens sowie die Verwaltung und Nutzung von Kleingartenland und die Richtlinien über die Zulässigkeit von Lauben auf befristetem Kleingartenland sind mehrfach durch entsprechende Verwaltungsvorschriften - letztmalig durch Verwaltungsvorschrift vom 25. September 1980 (ABl. S. 1849) - geändert worden. Hieraus und auch aus der Rechtslage zum Zeitpunkt der Festsetzung der einzelnen Bebauungspläne ergaben sich allgemein die folgenden unterschiedlichen Aussagen über die Größe der Grundflächen von Lauben in Dauerkleingärten:

1. In Bebauungsplänen, die auf der Grundlage des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 (VOBl. I S. 301) beziehungsweise in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) festgesetzt worden sind, wurden Dauerkleingärten im allgemeinen als öffentliche Grünfläche, in wenigen Fällen aber auch als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festgesetzt. Eine Regelung der Größe der Grundfläche von Lauben - etwa durch Planergänzungsbestimmung - erfolgte in der Regel nicht.
2. Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341/GVBl. S. 665) wurde es notwendig, bei Festsetzung von Grünflächen eindeutige Aussagen über ihre spezielle Nutzung zu treffen; als Art der Nutzung wurde seither "Dauerkleingärten" beziehungsweise "Grünfläche (Dauerkleingärten)" festgesetzt. Darüber hinaus wurden durch Planergänzungsbestimmungen die Größe der Lauben in den Dauerkleingärten geregelt.

Für Bebauungspläne, die nach dem 1. August 1962 (Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962) ausgelegt worden sind, wurde nach der "Zusammenstellung der gebräuchlichsten Planergänzungsbestimmungen für Bebauungspläne" vom 3. Januar 1963 folgender Wortlaut gewählt:

"In den Dauerkleingärten dürfen nur Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, ... (höchstens 18 m²) nicht überschreitet. Die Überdachung eines 6 m² großen offenen Laubenvorplatzes als Sitzplan ist zulässig.

- 3. Diese Bestimmung war nach der Zusammenstellung der gebräuchlichsten Planergänzungsbestimmungen für Bebauungspläne vom 6. März 1970 und vom 17. Februar 1972 auch für alle Bebauungspläne verbindlich, die ab 1. Januar 1969 (Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968) ausgelegt beziehungsweise nicht bis zum 31. Dezember 1971 durch SenBauWohn II letztmalig überprüft wurden.
- 4. Bei der letztmalig am 1. Oktober 1977 festgeschriebenen Zusammenstellung der gebräuchlichsten Planergänzungsbestimmungen erwies es sich als erforderlich, die Planergänzungsbestimmung, die Dauerkleingärten betrifft, den "Verwaltungsvorschriften über die Änderung der Richtlinien über die Verpachtung von Dauerkleingärten auf berlineigenen Grundstücken, der Richtlinien über die Förderung des Kleingartenwesens sowie die Verwaltung und Nutzung von Kleingartenland und der Richtlinien über die Zulässigkeit von Lauben auf befristeten Kleingartenland" vom 2. November 1976 (ABl. S. 1580) anzupassen. Sie enthält für die Festsetzung von Dauerkleingärten folgenden Wortlaut: "In den Dauerkleingärten dürfen nur Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und offener Laubenvorplatz 24 m² nicht überschreitet. Ein Vereinshaus - das - mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, kann zugelassen werden.

Die unter 1. bis 4. genannten unterschiedlichen Festsetzungen haben zur Folge, daß zum Beispiel in Dauerkleingärten, in denen die unter 1. genannte Planergänzungsbestimmung gültig ist, von Kleingartenpächtern, die nach dem nunmehr geltenden Muster-General-Pachtvertrag Lauben mit der höchstzulässigen Grundfläche von 24 m² errichten wollen, die Zahlung von Befreiungsgebühren gefordert werden muß, während in anderen festgesetzten Dauerkleingärten, in denen entweder keine oder die unter 4. genannte Regelung gilt, uneingeschränkt nach den neuen Richtlinien verfahren werden kann. Die sich hieraus ergebende von der Sache her nicht gerechtfertigte ungleiche Behandlung der Bürger soll durch D-Bebauungspläne, die bezirksweise die Zulässigkeit von Lauben in den festgesetzten Dauerkleingartenbereichen vereinheitlichen sollen, vermieden werden.

Diese Änderung berührt zwar nicht die Grundzüge der Planung, bringt aber allen Kleingartenpächtern gleiche Vorteile, da nunmehr allen die Möglichkeit gegeben wird, auch den bisher nur überdacht zugelassenen 6 m² großen offenen Vorplatz in die Grundfläche einzubeziehen.

In diesem Zusammenhang ergab sich gleichzeitig die Möglichkeit, auch die Zulässigkeit von Vereinshäusern im Bereich der Dauerkleingärten am Tempelhofer Weg, südlich des Teltowkanals, im Ausnahmewege zu regeln.

Weiterhin soll durch die planungsrechtliche Sicherung der Eingeschossigkeit aller Baulichkeiten in Dauerkleingärten sichergestellt werden, daß die Höhe der Gebäude beschränkt bleibt.

Eine Anpassung der Nutzungsregelungen für Dauerkleingartenbereiche, die in Anwendung der Vorschriften des Planungsgesetzes lediglich als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden sind, bleibt - soweit erforderlich - der Aufstellung spezieller Bebauungspläne vorbehalten, die die Zweckbestimmung der Grünflächen im Sinne ihrer Nutzung konkretisieren.

II. Verfahren

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat mit Schreiben (II b A 1 - 6142/XIV-D) vom 22. Januar 1980 der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes zugestimmt.

Der Beschluß des Bezirksamtes Neukölln von Berlin vom 14. Oktober 1980 (Vorlage 243/80) über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 im Amtsblatt von Berlin Nr. 68 vom 28. November 1980 auf Seite 1917 bekanntgemacht.

Mit gleichem Beschluß des Bezirksamtes Neukölln von Berlin vom 14. Oktober 1980 wurde gemäß § 2a Abs. 4 Nr. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 23. Januar 1979 im Einvernehmen mit dem Senator für Bau- und Wohnungswesen von einer Anwendung des § 2a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes ("vorgezogene Bürgerbeteiligung") abgesehen, weil sich die Ergänzung des unter III. aufgeführten Bebauungsplanes auf das Plangebiet und das Nachbargebiet nur unwesentlich auswirkt.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes), erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen am 3. Dezember 1980.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes am _____ zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom _____ bis _____ ist am _____ im Amtsblatt für Berlin auf Seite _____ fristgerecht bekanntgemacht worden (§ 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. Aug. 1976 in Verbindung mit § 3 Abs. 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes).

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan XIV-D setzt folgendes fest:

Der Bebauungsplan XIV-11 vom 3. April 1969, festgesetzt am 12. Juni 1970 (GVBl. S. 939), wird durch folgende Planergänzungsbestimmung ergänzt:

"In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und offener Laubenvorplatz 24 m² nicht überschreitet. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung Grünfläche (Dauerkleingärten) in Einklang stehen, können zugelassen werden."

Mit der Planergänzungsbestimmung soll erreicht werden, daß je Kleingartenkolonie ein Vereinshaus zugelassen werden kann.

B. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), geändert durch Gesetz vom 5. März 1981 (GVBl. S. 402).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine
 b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

Berlin-Neukölln, den 15.09. 1981

Kriedner
 Bezirksbürgermeister

Herz
 Bezirksstadtrat