

**Verordnung**  
**über die Festsetzung des Bebauungsplans XII - 272**  
**im Bezirk Steglitz**

Vom 15. Mai 2000

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG BauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 wird verordnet:

**§ 1**

Der **Bebauungsplan XII - 272** vom 20. November 1995 mit den Deckblättern vom 12. Oktober 1998 und 20. Juli 1999

**für Teilflächen des Grundstückes Engadiner Weg 13, Bremer Straße 4 F und Goerzallee 1 A - 1 B (Kolonie Zukunft) sowie der Bremer Straße und des Teltowkanals im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde,**  
wird festgesetzt.

**§ 2**

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

**§ 3**

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

#### § 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Steglitz von Berlin geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

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

#### § 5

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

**Berlin, den 15. Mai 2000**

**Bezirksamt Steglitz von Berlin**

**W e b e r**  
**Bezirksbürgermeister**

**K o p p**  
**Bezirksstadtrat**

**A Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

zum **Bebauungsplan** (B-Plan) **XII - 272**  
**für Teilflächen des Grundstücks Engadiner Weg 13, Bremer Straße 4 F und Goerzallee 1A-1B (Kolonie Zukunft) sowie der Bremer Straße und des Teltowkanal im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde.**

### **1. Veranlassung des Planes**

Der Anlass zur Planaufstellung des B-Planes XII - 272 ergibt sich aus:

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

### **2. Erforderlichkeit des Planes**

Der B-Plan dient der planungsrechtlichen Sicherung der seit dem Jahre 1918 existierenden Kleingartenanlage 'Zukunft' durch die Ausweisung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten.

Da Kleingärten entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes (FNP) Berlin Teil des Erholungsangebotes für alle Berliner darstellen und gemäß § 1 Abs. 2 des Muster-Zwischenpachtvertrages die Benutzung der Durchgangswege für die Öffentlichkeit gefordert wird, ist es weiterhin notwendig, einen begrenzten Teil der Erschließungswege der Kleingartenanlagen durch Ausweisung eines Wegerechtes zu Gunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich zu qualifizieren.

### **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

#### **a) Bestand**

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst Teilflächen des Grundstücks Engadiner Weg 13, Bremer Straße 4 F und Goerzallee 1A-1B (Kolonie Zukunft) sowie der Bremer Straße.

Er erstreckt sich westlich entlang des Teltowkanals, eingegrenzt weiterhin im Süden von z.Z brachliegenden Flächen [ehemaliges Senatsvorratslager, künftig Wohnbaustandort des Bundes für Parlamentarier und Bediensteten], westlich von der Wohnbebauung des Ortler- und Engadiner Weges, der Goerzallee und der Bremer Straße sowie nördlich von einer Freifläche.  
Das Grundstück Engadiner Weg 13, Bremer Straße 4 F und Goerzallee 1 A-1 B befindet sich im Eigentum des Landes Berlin und wird seit 1918 von der Kleingartenanlage 'Zukunft' genutzt.

#### **b) Planerische Ausgangssituation**

Die **vorbereitende Bauleitplanung**, der **Flächennutzungsplan (FNP) Berlin** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (Amtsblatt für Berlin Seite 4367), stellt die Geltungsbereichsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten sowie Wasserfläche dar.

Die Grundlagen der **verbindlichen Bauleitplanung** bilden die Ausweisungen des **Baunutzungsplanes (BNP)**.

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

Für die Nutzungsausweisung 'Nichtbaugebiet' gelten –aufgrund der fehlenden Einbeziehung in den Festsetzungskatalog bei Einführung des Bundesbaugesetzes und somit nicht vorhandener Überleitung in das neue Baurecht– die Planersatzvorschriften der §§ 34 oder 35 BauGB.

In den z.Z. vorliegenden und beschlossenen **Stadtentwicklungsplänen (StEP)** werden für den Planbereich keinerlei Aussagen getroffen.

Die lediglich als Arbeitsbericht vorliegende **Bereichsentwicklungsplanung (BEP)** Steglitz 2 und 3 beschreibt in ihrem Nutzungskonzept die z.Z. vorhandene Nutzungssituation.

**Der B-Plan ist aus dem gültigen FNP Berlin entwickelbar, denn er folgt den darin dargestellten Grundzügen der Planung.**

#### **4. Verfahren**

Grundlage des B-Plan-Verfahrens XII - 272 bildet das B-Plan-Verfahren XII - D 1, in dem zur Vereinfachung und Beschleunigung 9 Kleingartenanlagen –einschließlich der Fläche der Kleingartenanlage 'Zukunft'– zusammengefasst und auf 2 Blättern zeichnerisch dargestellt wurden. Beschlüsse und Stellungnahmen aus der Anfangszeit des Verfahrens XII - D 1 beziehen sich daher auch auf das B-Plan-Verfahren XII - 272.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung –BWV<sup>1</sup> (Sen Stadt [BWV]) hat der Aufstellung des B-Plan-Verfahrens XII - D 1 mit Schreiben II b A 12 vom 10. September 1985 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AG BBauG) zugestimmt.

Der Beschluss Nr. 125 / 85 des Bezirksamtes Steglitz von Berlin vom 21. Oktober 1985 über die Aufstellung des B-Planes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches [§ 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG)<sup>2</sup>] im Amtsblatt für Berlin Nr. 5 / 36. Jahrgang vom 17. Januar 1986 auf Seite 128 bekanntgemacht.

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

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

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB [§ 2a Abs. 2 BBauG<sup>2</sup>]) und der Beteiligung der TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB [§ 2 Abs. 5 BBauG<sup>2</sup>]) wurde die bisherige Vorgehensweise verlassen und aus Gründen der Planklarheit, der Bestimmtheit planerischer Festsetzungen, dem Grundsatz der Problembewältigung und zum besseren Verständnis der Bürger für die Kleingartenanlage 'Zukunft' und angrenzende Bereiche ein eigenständiger B-Plan-Entwurf mit der Kennziffer XII - 272 weitergeführt.

<sup>1</sup> ehemals Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr bzw. Bau- und Wohnungswesen

<sup>2</sup> Gesetzliche Grundlage zum Zeitpunkt des Verfahrensschrittes

Mit Beschluss Nr. 187 / 88 hat das Bezirksamt Steglitz von Berlin am 12. Dezember 1988 der Modifizierung des B-Plan-Verfahrens XII - D 1 in Einzelbebauungsplanverfahren mit einer Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 und eigenständigem Geltungsbereich und somit die Entstehung und Weiterführung des B-Plan-Verfahrens XII - 272 beschlossen. Die Änderung der Beschlüsse über die Aufstellung von B-Plänen wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 63 / 39. Jahrgang vom 08. Dezember 1989 auf Seite 2407 öffentlich bekanntgemacht.

Zu den Änderungen wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 BauGB) erneut -sofern betroffen- um Stellungnahme aufgefordert. In diesem Zusammenhang wurde auch erstmalig das bezirkliche Umweltamt (UmA) gebeten, die Altlastenproblematik im Geltungsbereich des B-Plan-Verfahrens zu untersuchen sowie zu bewerten.

Die Prüfungen des UmA ergaben zu diesem Zeitpunkt keine Hinweise auf Altlastenbelastungen. Weiterhin führten die Stellungnahmen der angeschriebenen TöB zu keinen weiteren Änderungen.

Das Bezirksamt Steglitz von Berlin hat am 20. November 1995 mit Beschluss Nr. 278 / 95 von der öffentlichen Auslegung des B-Planes Kenntnis genommen, die im Amtsblatt von Berlin Nr. 63 vom 08. Dezember 1995 auf Seite 4929 angekündigt wurde und in der Zeit vom 18. Dezember 1995 bis 22. Januar 1996 erfolgte.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben Stapl III B 1 vom 11. Dezember 1995 von der Auslegung unterrichtet.

Das Bezirksamt Steglitz von Berlin hat nach Abwägung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 31. August 1999 den Entwurf des B-Planes XII - 272 gemäß § 6 Abs. 3 [§ 4 Abs. 3<sup>1</sup>] AG BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 88 / 99) und ihn zusammen mit dem Entwurf der 'Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XII - 272 im Bezirk Steglitz' der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Steglitz hat mit Beschluss Nr. 362 vom 15. September 1999 den Entwurf des B-Planes XII - 272 sowie den Entwurf der Rechtsverordnung gemäß § 6 Abs. 3 [§ 4 Abs. 3<sup>1</sup>] AG BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz beschlossen.

Mit Schreiben Stapl III 2 vom 02. November 1999 hat das Bezirksamt den B-Plan der Sen Stadt [BWV] gemäß § 6 Abs. 4 [§ 4 Abs. 4<sup>1</sup>] AG BauGB angezeigt.

Im Rahmen der Rechts- und Inhaltsprüfung wurde von Sen Stadt [BWV]

- a) der im Festsetzungsvermerk des B-Planes enthaltene Hinweis auf § 6 Abs. 1 AG BauGB (alt) aufgrund der fehlenden Überleitung der Ausweisungen des Baunutzungsplanes für diesen Bereich und die Zitierung der Baunutzungsverordnung am Ende der Zeichenerklärung aufgrund der Benennung einer falschen Fassung beanstandet sowie
- b) um Ergänzung der Zitierung der Rechtsgrundlagen in der Begründung um die Fassungen gebeten, auf deren Grundlage das B-Plan-Verfahren zeitweise durchgeführt worden ist, und
- c) auf das Fehlen des Beschlusses der Bezirksverordnetenversammlung über die Rechtsverordnung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG hingewiesen.

Nach der Korrektur des Originalplanes und der Überarbeitung der Begründung wurde der fehlende Beschluss der BVV am 15. März 2000 (BVV-Beschluss Nr. 35) nachgeholt.

---

<sup>1</sup> Gesetzliche Grundlage zum Zeitpunkt des Verfahrensschrittes

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

Der B-Plan hat die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der in Landes-eigentum befindlichen, privatgenutzten Fläche der Kleingartenanlage 'Zukunft' zum Inhalt.

Der Bebauungsplan enthält hierzu nachfolgende wesentliche Ausweisungen und textliche Festsetzungen:

- a) Ausweisung der auf Teilflächen des Grundstücks Engadiner Weg 13, Bremer Straße 4 F und Goerzallee 1A-1B bereits existierenden Kleingartenanlage 'Zukunft' als privatgenutzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'private Dauerkleingärten'.**

Die Ausweisung entspricht den Darstellungen des gültigen FNP Berlin und somit dem gesetzlich geforderten Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Ergänzend ist festzustellen, dass alle bisher existierenden Planungen und Konzeptionen für diesen Bereich die Kleingartenanlage in ihrem Bestand dargestellt haben und nunmehr lediglich die planungsrechtliche Sicherung vorgenommen wird.

Bezüglich des im BNP als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II / 3 ausgewiesenen Randbereiches der Kleingartenanlage 'Zukunft' ist anzumerken, dass zwar im Land Berlin ohne bezirkliche Unterschiede derzeit generell von einem dringenden Wohnbedarf auszugehen ist (Vgl. auch VO zur Bestimmung Berlins zu einem Gebiet im Sinne des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung vom 1. Mai 1993 - GVBl. S. 216), jedoch dem Erhalt und der Sicherung der bereits vorhandenen innerstädtischen Kleingartenanlage 'Zukunft', insbesondere im Hinblick auf ihre soziale Bedeutung durch die Befriedigung von Freizeit- und Erholungsinteressen breiter Bevölkerungsschichten sowie den positiven ökologischen Folgen für die Stadt und den Naturhaushalt, Vorrang eingeräumt wird.

Hinter dem Ziel der Umsetzung dieser Vorgaben durch den vorgelegten B-Plan muss das Interesse an einer anderen planerischen Ausweisung zurückstehen.

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurde das bezirkliche UmA gebeten, die Altlastenproblematik im Geltungsbereich und somit auch für den Bereich der Kleingartenanlage 'Zukunft' bezüglich der Schadstoffbelastung sowie zur angestrebten planungsrechtlichen Sicherung als Dauerkleingärten zu prüfen und ggf. zu untersuchen sowie zu bewerten.

Die vorgenommenen Prüfungen des UmA ergaben im Jahre 1991 keine Hinweise auf eventuelle Altlasten in der Kleingartenanlage 'Zukunft'. Insofern war die angestrebte Ausweisung der Fläche als 'Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten' uneingeschränkt festsetzungsfähig.

Im Gegensatz zu der bisherigen Aussage teilte das UmA während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dem Fb Stapl mit, dass nunmehr Hinweise auf Altlasten vorliegen und somit die Ausweisung als Dauerkleingärten näher geprüft werden müsse. Die erforderlichen Untersuchungen wurden in den Jahren 1997 und 1998 durchgeführt.

Die vom UmA vorgenommenen Prüfungen und Bewertungen der vorhandenen Belastungssituation in der Kleingartenanlage 'Zukunft' basieren auf den Angaben der Berliner Liste 1996 und damit auf Vorsorgestandards bzw. auf Bodenbelastungen im Vorfeld einer gesundheitlichen Gefährdung. Sie stellen die Existenz der Kleingartenanlage 'Zukunft' nicht in

Frage. Insoweit ist die angestrebte Nutzungsausweisung 'Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten' auch unter Würdigung der dargelegten Belange des Umweltschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festsetzungsfähig. (s. hierzu die Ausführungen zu Punkt 6b) 'zu 9.' -Seiten 16 bis 18-).

Aufgrund der vorgefundenen Bodenbelastungen sind für einzelne Parzellen Nutzungsempfehlungen und -einschränkungen sowie Maßnahmen bezüglich des Spielens von Kleinkindern vorzusehen, die im Rahmen des Zwischenpachtvertrages bzw. Unterpachtvertrages zwischen dem Bezirksamt, dem Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V., dem Kleingartenvorstand und dem jeweiligen Unterpächter zu regeln sind und geregelt werden.

Die Kennzeichnung der Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

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

- b) Sicherung der geforderten Öffnung der Kleingartenanlage für die Allgemeinheit durch Ausweisung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit auf dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupterschließungsweg sowie auf dem nördlichsten Verbindungsweg zum Engadiner Weg und Eintragung in das Baulastenverzeichnis.  
Die Ausweisung wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 4 ergänzt.**

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

Der Gesetzgeber hat von einer gesetzlich geregelten Öffnung der Kleingartenanlagen abgesehen in der Erwartung, dass auch zukünftig - wie bisher- bestehende und neuerrichtete Anlagen der Bevölkerung zugänglich gemacht werden, soweit es die Örtlichkeit zuläßt.

Für den Berliner Senat sind Kleingärten entsprechend den Zielvorstellungen des FNP 94 Bestandteil des Erholungsangebotes für alle Berliner und daher der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Auf der Grundlage des zwischen Bezirksamt, Kleingartenverband und Kleingartenvorstand bereits abgestimmten Sanierungsplanes vom 1. Januar 1992 erfolgt die Ausweisung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit auf dem, die gesamte Kleingartenanlage durchziehenden Haupterschließungsweg sowie einem Verbindungsweg zum Ortlerweg.

- c) Ausweisung des zwischen der Kleingartenanlage 'Zukunft' und der planfestgestellten Fläche des Teltowkanals bereits existierende Uferwanderweges -von der Kleingarten-Ausweisung durch Knotenlinie getrennt- als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Parkanlage'.**

Der Uferwanderweg ist eine in Zusammenarbeit mit dem Berliner Senat und den Bezirksämtern Zehlendorf, Tempelhof und Steglitz entwickelte Konzeption einer durchgehenden Wegeverbindung von Lankwitz bis Schönow entlang des Teltowkanals als überörtliche Grünverbindung. Grundlage hierzu bildet der Beschluss Nr. 189 der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz vom 18. Juni 1980.

Die als 'geschützte Grünanlage' ausgewiesene Uferpromenade soll im B-Plan durch Festsetzung des Bestandes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Parkanlage' planungsrechtlich qualifiziert und gesichert werden.

Teile des Uferwanderweges sind bzw. werden durch die Absichten des Wasserstraßen-Neubauamtes Berlin, den Teltowkanal im Rahmen des auszubauen, gefährdet.

Konkrete Aussagen zur Gefährdung der B-Plan-Inhalte sind auf Grund des Verfahrensstandes, der Vorlage eines Vorentwurfes der Maßnahme, augenblicklich nicht möglich, da Änderungen durch Einsprüche und Anregungen Dritter in den nächsten Planungsschritten Berücksichtigung finden können.

Bezüglich des Uferwanderweges wurde jedoch seitens der Wasserstraßenverwaltung versichert, dass bei Verlust von Wegeabschnitten im Rahmen des Neubaues Ersatz geschaffen wird. Die Ergebnisse des Planfeststellungsverfahrens Verkehrsprojekt 'Deutsche Einheit - Nr. 17' sind nach dem Abschluss in das B-Plan-Verfahren bzw. den B-Plan gemäß § 38 BauGB nachrichtlich zu übernehmen.

Das UmA hat für diesen Bereich keine separaten Untersuchungen zu eventuell vorhandenen Bodenbelastungen und deren Bewertung im Hinblick auf die angestrebte Nutzungsausweisung durchgeführt.

In Anbetracht der räumlichen Zuordnung der Kleingartenanlage 'Zukunft' und der öffentlichen Parkanlage wird von ähnlichen Belastungssituationen ausgegangen, wie sie bereits für den Bereich der Kleingartenanlage dargestellt wurden [s. hierzu die Ausführungen zu Punkt 6 b) 'zu 9.' -Seiten 16 bis 18-].

Zur Einschätzung der Belastungssituation im Bereich der öffentlichen Parkanlage werden nachfolgende Punkte/Aspekte angeführt:

- ☞ Die Parkanlage ist vorhanden und wird genutzt;
- ☞ Derzeit existieren keine ordnungsbehördlichen Maßnahmen oder Auflagen bezüglich der Nutzung durch das UmA oder den Fb NG;
- ☞ Bei Annahme ähnlicher bzw. gleicher Belastungssituationen für den Bereich der Parkanlage ist aufgrund
  - der Art der Nutzung;
  - der Aufenthaltszeit sowie
  - dem überwiegend fehlenden direkten Kontakt mit den Bodenbelastungen

mit einer weitaus geringeren Gefährdung zu rechnen.

Weiterhin ist in Grünanlagen nicht von Buddelaktivitäten von Kindern sowie kleingärtnerischen Nutzungen auszugehen, so dass für die Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die menschliche Gesundheit allein die Belastungen der obersten Bodenschicht bis zu einer Tiefe von 10 cm relevant sind.

Aufgrund des Fehlens entsprechender Richtwerte in der gültigen 'Berliner Liste 1996' wurden die Untersuchungsergebnisse der Kleingartenanlage 'Zukunft' mit einer Zusammenstellung von Prüfwerten des Hygiene - Instituts des Ruhrgebietes auf der Basis vergleichbarer Listen anderer Bundesländer verglichen.

Unter dem Begriff 'Prüfwerte' werden wirkungs- und schutzbezogenen Konzentrationswerte verstanden, dessen

- ☞ Überschreitung weitere Sachverhaltsermittlungen erfordern sowie

☞ Unterschreitung anzeigt, dass der Gefahrenverdacht für den entsprechenden Regelungsbereich ausgeräumt ist.

Tabelle: Vergleich der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen im Bereich der Kleingartenanlage 'Zukunft' mit den Prüfwerten des Hygiene - Instituts des Ruhrgebietes

Parameter	Prüfwerte des Hygiene - Instituts [mg / kg]	Messergebnisse der obersten Bodenschicht in der Kleingartenanlage (bis zu 20 cm Tiefe)	
		minimaler Wert [mg / kg]	maximaler Wert [mg / kg]
Benzo-a-pyren (BaP)	3	0,2	8,1
Cadmium (Cd)	4 - 40	< 0,5	1,1
Zink (Zn)	1000 - 2000	112	671
Blei (Pb)	500 - 700	24	201

Die vorgefundenen Bodenbelastungen liegen gemäß obiger Tabelle mit Ausnahme von 3 Überschreitungen des Maximalwertes für Benzo-a-pyren [BaP] unterhalb der aufgestellten Prüfwerte. Die erhöhten Messwerte betreffen die vom Uferwanderweg entfernt liegenden Parzellen 35, 38 und 163. Im direkt angrenzenden Bereich der Kleingartenanlage wurden dagegen BaP-Belastungen in der Größenordnung von 0,39 bis 1,68 mg/kg ermittelt und damit der Prüfwert eingehalten.

Insoweit ist die angestrebte Nutzungsausweisung Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Parkanlage' auch unter Würdigung der dargelegten Belange des Umweltschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB uneingeschränkt festsetzungsfähig.

**d) Die im Geltungsbereich existierenden Leitungen der Leitungsträger 'Berliner Wasserwerke' sowie der 'Bewag' werden durch Ausweisung eines Leitungsrechtes zugunsten der Leitungsträger gesichert. Zum Schutz und zur Unterhaltung der vorhandenen Leitungstrassen dürfen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 diese Flächen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.**

Um die Zugänglichkeit und den Schutz für die im Geltungsbereich vorhandenen Leitungen der Berliner Wasserwerke sowie der Bewag-Fernwärmeversorgung gewährleisten zu können, wird anhand der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB gemachten Angaben der Leitungsträger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu deren Gunsten ausgewiesen. Ergänzend hierzu erfolgt durch die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 eine Nutzungseinschränkung auf flachwurzelnde Anpflanzungen und leicht zu beseitigende Befestigungen.

**e) Ausweisung der im Geltungsbereich befindlichen Verkehrsflächenanteile der 'Bremer Straße' als Straßenverkehrsfläche sowie Eintragung der Straßenbegrenzungslinie.**

Die im B-Plan vorgenommene Verkehrsflächen-Ausweisung für die 'Bremer Straße' erfolgte unter Berücksichtigung der Herstellung einer normgerechten, aber auch flächensparenden Wendekehre und somit eines Abschlusses der Erschließungsstraße.

Mit dieser Ausweisung entfallen weitergehende Erschließungsabsichten in diesem Bereich.

Die alte Verkehrsplanung aus dem Jahre 1915 wird aufgehoben.

#### **f) Nachrichtliche Darstellung der planfestgestellten Flächen des Teltowkanals**

In dem Geltungsbereich des B-Planes sind Flächenteile des planfestgestellten Teltowkanals aufgenommen worden. Sie reichen bis zur Wasserstraßenmitte und werden als nachrichtliche Übernahme ausgewiesen. Die Einbeziehung erfolgte im Hinblick einer zusammengefassten, einheitlichen Darstellung der städtebaulichen Planungen.

Bezüglich der planfestgestellten Fläche des Teltowkanals ist darauf hinzuweisen, dass das Wasserstraßen-Neubauamt Berlin im Rahmen des Verkehrsprojektes 'Deutsche Einheit - Nr. 17' den Ausbau des Teltowkanals plant. Die zum augenblicklichen Zeitpunkt vorliegenden Vorentwürfe der angestrebten Maßnahme lassen für den Bereich des B-Planes nur geringe Eingriffe und Änderungen erkennen. Da Einsprüche und Anregungen Dritter in den nächsten Planungsschritten noch Berücksichtigungen finden können, sind die Auswirkungen der Ausbaumaßnahme auf das B-Plan-Verfahren in der notwendigen Planungs- und Darstellungsschärfe z.Z. nicht zu konkretisieren. Nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens ist das Ergebnis nachrichtlich in den B-Plan zu übernehmen.

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

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

### **6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung -Abwägung-**

a) Während des Auslegungszeitraumes haben 31 Bürger persönlich den B-Plan XII - 272 einschließlich der Begründung eingesehen und sich Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutern lassen.

Die bezirklichen Absichten der dauerhaften Sicherung der kleingärtnerisch genutzten Flächen wurden von den anwesenden Bürgern, die nicht allein aus dem Kreis der betroffenen Kleingärtnern sondern aus den angrenzenden Wohngebieten stammten, befürwortet und unterstützt.

Schriftliche Stellungnahmen wurden allein vom Vorstand der Kleingartenanlage 'Zukunft' abgegeben.

In dem Schreiben wird die Bitte geäußert, der Bezirk Steglitz möge die z.Z. im Eigentum der Oberfinanzdirektion Berlin befindliche Teilfläche der Kleingartenanlage (ca. 550 m<sup>2</sup>) übernehmen und durch Einbeziehung in das B-Plan-Verfahren planungsrechtlich sichern.

Zur Stellungnahme wird auf die Ausführungen auf Seite 15 zu Punkt **II** verwiesen.

b) Von den angeschriebenen TÖB haben sich

- das Stadtplanungsamt des Bezirkes Tempelhof von Berlin telefonisch sowie
- die Oberfinanzdirektion Berlin -Bundesvermögensabteilung V 25- und
- die Sen Stadt [SUT] durch persönliche Einsichtnahme

an dem B-Plan - Verfahren beteiligt und keine Bedenken vorgetragen.

Schriftliche Stellungnahmen zu dem B-Plan - Verfahren liegen von

1. dem Landesdenkmalamt mit Schreiben FAB D 17 vom 16. Januar 1996;
2. den Berliner Wasser Betrieben mit Schreiben TNB-PD / Rd / Nei vom 23. Januar 1996;
3. der Berliner Kraft- und Licht (BEWAG) Aktiengesellschaft mit Schreiben BEWAG - WGP vom 17. Januar 1996 sowie ABP vom 31. Januar 1996;
4. der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes [WSV] (Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin) mit Schreiben 3-213.2-BL/77 vom 17. Januar 1996 sowie 15. Februar 1996;
5. der Berliner Feuerwehr mit Schreiben WL 2/4600-5907-4600 XII - 272, 272, 274 vom 22. Januar 1996;
6. der Deutschen Telekom -Direktion Berlin- mit Schreiben 255-4 B 8512-2/199 vom 25. Januar 1996;
7. dem Fachbereich Straßenbau (Fb StB) [ehemals Tiefbauamt] mit Schreiben Tief VI b 1 - 6735 vom 9. Januar 1996;
8. dem Fachbereich Naturschutz und Grünflächen (Fb NG) [ehemals Naturschutz- und Grünflächenamt (NGA)] mit Schreiben NGA I A / II - 6240/00 vom 3. Februar 1996 sowie
9. dem UmA mit den Schreiben Um III B vom 19. Januar 1996, vom 29. April 1998 und 11. März 1999

vor.

Seitens des **Landesdenkmalamtes** [Nr. 1] sowie der **Deutschen Telekom** [Nr. 6] bestehen bezüglich des B-Plan-Verfahrens keine Bedenken.

Weiterhin wurden im Einzelnen vorgetragen bzw. mitgeteilt:

**zu 2.:** Die **Berliner Wasser Betriebe (BWB)** wiesen daraufhin, dass die in dem B-Plan-Verfahren eingetragenen Leitungsrechte zwar den in der Stellungnahme vom September 1987 genannten Breiten für Schutzstreifen entsprechen, zwischenzeitlich jedoch Verwaltungsvereinbarungen zwischen dem NGA und den BWB abgeschlossen worden seien, die Abweichungen von den bisherigen Flächen enthielten. Sie baten zur Übereinstimmung des B-Planes mit den existierenden Verwaltungsvereinbarungen um Anpassung der Eintragungen gemäß beigefügtem Plan 1013/104 vom 29. November 1994.

Aus Gründen der Planklarheit und der räumlichen Bestimmtheit von B-Planinhalten werden die Ausweisungen des B-Planes auf die Maßangaben der Verwaltungsvereinbarung angepaßt.

**zu 3.:** Die **BEWAG** hat dem Fb Stapl die Trassenpläne 40227 - 5, 40128 - 2, 40128 - 4 und 40228 - 6 im Maßstab 1 : 500 zugesandt mit der Bitte, aus ihnen die vorhandenen Leitungen zu entnehmen. Die Trassenpläne enthalten für den Geltungsbereich Leitungsdarstellungen im Bereich der Uferpromenade, der öffentlichen Parkanlage (Mittelweg zum Engadiner Weg) sowie innerhalb der Verkehrsfläche der Bremer Straße.

Eine Ausweisung dieser Leitungen im B-Plan-Entwurf wurde aufgrund fehlender Mitteilungen im Rahmen der vorangegangenen TÖB nicht vorgenommen.

Die Sicherung der Leitungen ist durch den Konzessionsvertrag zwischen dem Leitungsträger BEWAG und dem Eigentümer Land Berlin geregelt. Darüber hinaus ist durch die Trassenlage innerhalb der Uferpromenade sowie der öffentlichen Parkanlage eine zusätzliche Sicherung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens nicht erforderlich.

Aus Gründen der Planklarheit des B-Planes ist jedoch für die genannten Bereiche die Ausweisung von Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsträgers vorzunehmen und eine Bepflanzung auf flachwurzelnnde Pflanzen einzuschränken.

Da im B-Plan im Bereich des Mittelweges für die dort vorhandene Fernwärmeleitung bereits ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers BEWAG enthalten ist und die nunmehr bekanntgemachte Kabeltrasse innerhalb dieser Ausweisung liegt, ist eine Erweiterung des Leitungsrechtes nicht erforderlich. Auch entspricht die textliche Festsetzung Nr. 2. dem neuen Sachverhalt und muss nicht korrigiert werden.

Die Leitungen innerhalb des Bereiches des Uferwanderweges sind -da bisher noch nicht berücksichtigt- durch eine Leitungsrechtsausweisung einschließlich textlicher Festsetzung zur Beschränkung der Bepflanzung usw. nachträglich zu sichern.

Für die BEWAG-Leitung im Bereich der Verkehrsfläche des 'Bremer Weges' ist eine separate Ausweisung nicht erforderlich.

**zu 4.:** Die **Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes [WSV]** (Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin) stellte fest, dass der Geltungsbereich des B-Plan-Verfahrens Flächen des Teltowkanals enthält und damit erhebliche Eingriffe in die in ihrer Zuständigkeit befindlichen Flächen vorliegen. Da eine Überplanung der dem allgemeinen Verkehr gewidmeten Bundeswasserstraßen einschließlich ihres Zubehörs unzulässig sei, wurde die Reduzierung des Geltungsbereiches auf die Eigentumsgrenzen der WSV gefordert.

Darüber hinaus teilte die WSV mit, dass im Rahmen des Projektes 'Deutsche Einheit - Nr. 17' langfristig der 2-schiffige Ausbau des Teltowkanals zur Wasserstraßenklasse V b geplant ist. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sei für den Ausbau des Teltowkanal ein Querschnitt von mindestens 20,00 m vorgesehen, gemessen ab derzeitiger Mittelwasserlinie und ausschließlich eines 4,50 m breiten Betriebsweges.

Weiterhin wird der in der Begründung enthaltenen Zusage der WSV, bei Verlust von Wegeabschnitten im Rahmen des Neubaus Ersatz zu schaffen, widersprochen, da der WSV hierzu keinerlei schriftliche Unterlagen vorliegen.

Abschließend wurde angemerkt, dass ein angestrebter, absehbarer Ausbau des Teltowkanals nach § 14 Bundeswasserstraßengesetz der Planfeststellung bedürfe und mit der Einleitung eines entsprechenden Verfahrens nicht vor dem Jahr 1999 gerechnet werden könne.

Die Bedenken der WSV beruhen auf Missverständnissen, da

- ☞ der B-Plan-Entwurf zeichnerisch sowie
- ☞ die Begründung schriftlich

auf die 'nachrichtliche Übernahme' hinweisen und somit Eingriffe in deren Belange nicht entstehen.

Der Ausbau des Teltowkanals ist -nach den vorliegenden Aussagen der WSV- innerhalb der bestehenden, planfestgestellten Flächen durchführbar. Die Notwendigkeit angrenzende Flächen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu nutzen wurde nicht näher dargelegt und ist daher nicht nachprüfbar und wird somit abgelehnt.

Bezüglich des Dementi der WSV, bei Verlust von Wegeabschnitten im Rahmen des Neubaus Ersatz zu schaffen, wird auf das Schreiben der WSV 231.2 Tek 1/2 vom 15. Januar 1993 verwiesen. Im Rahmen eines Stellungnahmeersuchen des Fachbereiches Stadtplanung (Fb Stapl) [ehemals Stadtplanungsamt] zu im Verfahren befindliche, den Teltowkanal berührenden B-Plan-Verfahren wurde schriftlich zugesichert, dass alle im Zusammenhang mit dem 'Projekt Deutsche Einheit - Nr. 17' -Ausbau der Berliner Wasserstraßen / Trasse Süd- zu erstellenden Betriebswege, welche durch die WSV (überwiegend zu Lasten der Uferpromenaden) gebaut werden, der Öffentlichkeit als Wanderwege zugänglich sind. Dies wird als Zusage zur Schaffung eines geeigneten

Ersatzes in Fällen der Aufgabe des Uferwanderweges gewertet, dessen abschließende Klärung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens erfolgen wird.

Da Ergebnisse eines künftigen Planfeststellungsverfahrens als Festsetzung einer privilegierten Fachplanung in Form eines Hinweises oder als Darstellung mit dem Zusatz 'nachrichtliche Übernahme' in das B-Plan-Verfahren oder den bereits festgesetzten B-Plan übernommen werden, ist das B-Plan-Verfahren unabhängig davon fortzuführen. Eine Geltungsbereichsreduzierung wird aus den genannten Gründen und aufgrund entstehender Verfahrensverzögerungen abgelehnt.

**zu 5.:** Die **Berliner Feuerwehr** erinnerte in ihrer Stellungnahme an die weiterhin für den Einsatzfall der Feuerwehr als Rettungs- und Angriffswege erforderlichen Zufahrten, Abfahrten, Zugänge und Durchwegungen. Dies gilt im vorliegenden B-Plan-Verfahren insbesondere für die vorhandene Zufahrtsmöglichkeit vom Ortlerweg, die auch nach einer Bebauung der anliegenden Bereiche gesichert sein muss, da andere von der Feuerwehr nutzbare Durchfahrmöglichkeiten nicht vorhanden sind.

Die im B-Plan enthaltenen Durchwegungen beruhen auf den zwischen dem NGA, dem Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V. und dem Kleingartenvorstand abgestimmten Bestands- und Sanierungsplan zum Zwischenpachtsvertrag vom 1. Januar 1992.

Nach Auskunft des NGAs wurde diesen Plänen seitens der Berliner Feuerwehr zugestimmt.

Der außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Teil der Zuwegung zwischen Ortlerweg und Kleingartenanlage wird durch den Ausschluß der Be- und Überbauung dort vorhandener Leitungen in dem am 4. April 1974 festgesetzten

B-Plan XII - 206 sichergestellt.

**zu 7.:** Der bezirkliche **Fb StB** stimmte im Grundsatz dem B-Plan-Verfahren zu, bat jedoch bezüglich der festzusetzenden Straßenbegrenzungslinie im Wendebereich der 'Bremer Straße' um die Anwendung des in der EAE 84 / 95 enthaltenen Wendeanlagentyps 3 einschließlich der notwendigen Gehwegbreiten von je 1,50 m Breite.

Die im B-Plan-Entwurf enthaltene Ausweisung erfolgte im Hinblick auf eine Minimierung des Eingriffes in den vorhandenen Bestand. Hierbei ergab die vorgefundene Eigentumsituation lediglich die Verwirklichung einer Wendekurve unter teilweisem Ausschluss des Gehwegbereiches. Unter verkehrstechnischen Aspekten (z.B. Ausschwenken von Lkws / BSR-Fahrzeuge) ist die Einbeziehung der 1,50 m breiten Gehwegbereiche als Abstandssicherungsfläche jedoch notwendig, so dass der Anregung des Tiefbauamtes entsprochen wird.

**zu 8.:** I) Der **Fb NG** wies daraufhin, dass unter Punkt 1 des Begründungstextes zum B-Plan-Verfahren eine fehlerhafte bzw. missverständliche Aussage enthalten sei, da bereits seit dem 1. April 1983 –und nicht wie beschrieben seit dem 1. April 1987– gemäß § 1 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz nur dann ein Kleingarten als Dauerkleingarten anzusehen ist, sofern seine Fläche in einem B-Plan als Dauerkleingarten festgesetzt worden ist.

Die verwendete Formulierung ist fehlerhaft und entsprechend dem Hinweis des Fb NG zu korrigieren.

Das am 1. April 1983 in Kraft getretene Bundeskleingartengesetz (BKleingG) **definiert** in § 1 Abs. 3 den Begriff Dauerkleingarten als *einen Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.*

Der strittige Satz sollte daher um die Zeitangabe reduziert werden und folgendermaßen lauten:

**Gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG ist ein Kleingarten nur dann als Dauerkleingarten zu bezeichnen, sofern seine Fläche in einem B-Plan als Dauerkleingarten festgesetzt worden ist;**

II) Der Fb NG empfahl darüber hinaus die Einbeziehung der zur Kleingartenanlage 'Zukunft' gehörenden, z.Z außerhalb des Geltungsbereiches auf Flächen der Oberfinanzdirektion befindlichen Kleingartenparzellen in das B-Plan-Verfahren zur Sicherung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'private Dauerkleingärten'. Als Begründung wurde die Zusammengehörigkeit der Flächen genannt.

Zum Zeitpunkt der Einleitung des B-Plan-Verfahrens XII - 272 existierte für den o.g., südwestlich angrenzenden Bereich das B-Plan-Verfahren XII - 221 a mit dem Inhalt, Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen (öffentliche Parkanlage, öffentliche Spielplatzfläche sowie private Dauerkleingärten) planungsrechtlich zu sichern, um damit die Grundlage zum Erwerb der Grundstücke sowie zur Durchführung der Maßnahmen zu schaffen.

Diese bezirklichen Vorstellungen mussten aufgrund politischer und damit einhergehender gesetzlicher Veränderungen, spätestens mit Beschluss des FNP 94 und Änderung für diesen Bereich von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten in Wohnbauflächentyp 2 (GFZ bis 1,5), im Jahre 1994 aufgegeben werden.

Für den annähernd gleichen Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich das B-Plan-Verfahren XII - 300 eingeleitet, das die planungsrechtliche Sicherung des dort vorgesehenen Wohnstandortes für Parlamentarier und Bediensteten zum Inhalt hat. In diesem B-Plan-Verfahren wird die kleingärtnerisch genutzte Teilfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'private Dauerkleingärten' ausgewiesen und insoweit den Anregungen des Fb NG sowie des Kleingartenvorstandes entsprochen.

zu 9.: Das UmA gab bekannt, dass im Gegensatz zur bisherigen Mitteilung vom 09. Januar 1991 aufgrund

☞ der Beprobung einer Parzelle der Kleingartenanlage im Rahmen des Schwermetalluntersuchungsprogrammes der Sen StadtUm in den 80ziger Jahren sowie

☞ Untersuchungen der näheren Umgebung

zunehmend Hinweise auf Altlasten bestehen.

Sollten die bisher bekannten Konzentrationen an Schadstoffen repräsentativ für die Belastungssituationen der näheren Umgebung sein, so müssten nach Auffassung des UmA für die kleingärtnerische Nutzung u.a. Nutzungsempfehlungen oder -beschränkungen ausgesprochen werden.

Zur Klärung sollten Nachuntersuchungen durchgeführt werden.

Dem Fb Stapl liegt mit den Schreiben Um III B vom 29. April 1998 sowie 11. März 1999 nunmehr der abschließende Bericht zur Belastungssituation in der Kleingartenanlage 'Zukunft' vor.

Die Bewertungen des UmA beruhen auf den von den Senatsverwaltungen für Gesundheit und für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie erarbeiteten 'Bewertungskriterien für die Beurteilung stofflicher Belastungen von Böden und Grundwasser in Berlin (Berliner Liste 1996)' vom 17. Januar 1996, die als fachliche Grundlage für Maßnahmen der zuständigen Ordnungsbehörden zu verwenden sind.

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

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

Für die Bewertung der kleingärtnerische Nutzung gelten die in der Berliner Liste unter der lfd. Nr. 1.4 und 1.5 genannten Risikowerte einschließlich der in der Anlage zur Berliner Liste 1996 enthaltenen Erläuterungen und Anwendungshinweise.

Für das ebenfalls im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung zu beurteilende Spielen von Kleinkindern als Teil der Erholungsfunktion sind die 'strengeren' Risikowerte für Kinderspielplätze gemäß lfd. Nr. 1.2 der Berliner Liste und die in der Anlage enthaltenen Anwendungshinweise und Handlungsempfehlungen zu Grunde zu legen.

Die Handlungsempfehlungen wurden unter der Berücksichtigung und Bewertung der bekannten Expositionspfade für Kleinkinder entwickelt und bilden für die Stoffe Benzo(a)pyren [BaP] und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe [PAK] in Bereichen der vegetationsfreien, unbedeckten Bodenbereiche auf Kinderspielplätzen (also außerhalb des Buddelsandes und damit zugleich der Situation in den Kleingärten entsprechend) ein beispielhaftes belastungs- und ursachenabhängiges Handlungskonzept.

Als abschließendes Ergebnis wurde vom UmA mitgeteilt:

- ☞ die Kleingartenanlage 'Zukunft' liegt in einem, im Zusammenhang mit dem Bau des Teltowkanals entstandenen größeren Aufschüttungsgebiet. Die Auffüllungen bestehen aus natürlichen Bodenmaterialien (Torfen und Sanden) mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 1 m, in dem in unterschiedlichen Anteilen anthropogene Bestandteile (Ziegel, Mörtel sowie untergeordnet Schlacke, Asphalt und Asche) beigemischt sind;
- ☞ die Schadstoffverteilung ist inhomogen und betrifft soweit die gesamte Kleingartenanlage;
- ☞ die Bodenproben enthalten bezüglich
  - der kleingärtnerischen Nutzung in Einzelfällen Überschreitungen der Risikowerte für Kleingartenanlagen gemäß 'Berliner Liste 1996' der Belastungskategorie I für die Schadstoffe Blei, Cadmium, Zink und BaP, aber auch Belastungskategorien II und III für die Schadstoffe Blei und BaP;  
Die Mittel- und Medianwerte aller Bodenuntersuchungsergebnisse liegen innerhalb der Belastungskategorie 0 für Schwermetalle bzw. Belastungskategorie I für BaP und geben somit keinen Anlass zu Nutzungseinschränkungen.
  - dem Spielen der Kleinkinder mit wenigen Ausnahmen Überschreitungen der Risikowerte für Kinderspielplätze gemäß 'Berliner Liste 1996' für die Stoffe PAK sowie BaP;
- ☞ die Schadstoffverfügbarkeit der Schwermetalle ist aufgrund des hohen pH-Wertes und der hohen Gehalte an organischen Substanzen im Boden gering, so dass keine akute Gefährdung der menschlichen Gesundheit

durch den Anbau und das Verzehren von Gartenfrüchten aufgrund des Bindungsvermögens des Bodens derzeit besteht;

- ☞ das UmA hat dem Fb NG aus Vorsorgegründen –zum Ausschluss von Risiken beim Verzehr von Gartenfrüchten sowie der Bodenaufnahme beim Spielen der Kleinkindern– Empfehlungen und Nutzungseinschränkungen zur Aufnahme in die Pachtverträge zugesandt. Dies betrifft die Parzellen 35 und 38 aufgrund der vorgefundenen PAK-Gehalte. Darüber hinaus wird den Pächtern mit Kleinkindern die Anlage von getrennten Buddelkästen mit Grabesperre und mit sauberem Spielsand empfohlen;
- ☞ die Sen Stadt [SUT] hat die Gefährdung des Schutzgutes 'Grundwasser' aufgrund des hohen Bindungsvermögens des Untergrundes als 'gering' eingestuft und wird daher in absehbarer Zeit keine weiteren Untersuchungen durchführen und auch keine Sanierungsanordnung erlassen.
- ☞ seitens des UmA bestehen gegen die planungsrechtliche Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung **keine** Bedenken.

**Insoweit ist die angestrebte Nutzungsausweisung 'Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten' auch unter Würdigung der dargelegten Belange des Umweltschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festsetzungsfähig.**

Eine Kennzeichnung der Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, deren Prüfung vom UmA empfohlen wurde, wird nicht vorgenommen, da die hierzu erforderlichen Voraussetzungen –

- ☞ die Erheblichkeit der Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen sowie
- ☞ die Hinweis- und Warnfunktion für die Verlagerung von Entscheidungen auf nachgeordnete Verwaltungsebenen durch das Fehlen entsprechender Rechtsvorschriften und Verfahrensschritte –

nicht vorliegen.

- c)** Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurde anhand der vorhandenen Situation, der Lage und Größe der Kleingartenanlage, deren Umgebung und Verkehrsverbindung sowie der Frage, ob es sich um eine Neuanlage oder um eine bestehende, lediglich planungsrechtlich zu sichernde Kleingartenanlage handelt, die Sicherung und Ausweisung von Pkw-Stellplatzflächen geprüft.

Aufgrund des Prüfergebnisses und des zu diesem Zeitpunkt nach BauO Bln erforderlichen Nachweises der notwendigen Stellplätze entsprechend der Anlage 1 zur AV – Stellplätze erfolgte bei der Originalplanerstellung die Ausweisung der im Bereich der 'Bremer Straße' innerhalb der Kleingartenanlage bereits bestehenden Pkw-Stellplätze durch Umgrenzung der Fläche und Eintragung der Zweckbestimmung 'Stellplätze' auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

Mit Änderung der BauO Bln zum 1. November 1997 ist die Stellplatzpflicht nunmehr entfallen.

Die Ausweisung wird daher ersatzlos gestrichen. Damit entfällt allein die planungsrechtliche Sicherung der Pkw-Stellplätze ohne deren Bestand zugleich in Frage zu stellen.

#### **d) Fazit:**

Die Anregungen und Bedenken führten zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfes durch die Deckblätter vom 12. Oktober 1998 und 20. Juli 1999.

Da es sich bei den Korrekturen um einfache, die Grundzüge der Planung nicht berührende Änderungen oder Ergänzungen des B-Planes gemäß § 13 BauGB handelt, wurden die Betroffenen

- ☞ die Leitungsträger BEWAG und Berliner Wasser Betriebe;
- ☞ der Eigentümer -der Vermögensverwalter Fb NG;
- ☞ das Tiefbauamt (Fb Stbau) sowie
- ☞ der Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V. und der Kleingartenvorstand 'Zukunft'

über die vorgenommenen Änderungen informiert und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von 14 Tagen gegeben.

Die angeschriebenen Betroffenen und TÖB haben in den eingegangenen Stellungnahmen den ihnen betreffenden Änderungen jeweils zugestimmt.

**Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 6 BauGB für das B-Plan-Verfahren XII - 272 ist damit abgeschlossen.**

## **B Auswirkungen auf die Umwelt**

Der B-Plan XII - 272 unterstützt die Bemühungen, eine ausreichende Versorgung der Berliner Bevölkerung mit der für Berlin typischen Form städtischer Erholungsflächen -den Kleingärten- sicherzustellen.

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

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind durch die lediglich planungsrechtliche Sicherung der bereits existierenden Kleingartenanlage nicht gegeben.

## **C Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

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

## **D Rechtsgrundlagen**

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung des Gesetzes vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049 / 2076) in Verbindung mit **Bundesbaugesetz** (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256 / 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265);
- b) **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AG BauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578) in Verbindung mit **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AG BauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Oktober 1999 (GVBl. S. 554) in Verbindung mit **Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes** (AG BBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730);
- c) **Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)** in der Fassung vom 17. Juli 1989 (GVBl. S. 1494), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Reform der Berliner Verwaltung vom 17. Mai 1999 (GVBl. S. 173).

Berlin, den 15. Mai 2000

Bezirksamt Steglitz von Berlin

**Weber**  
**Bezirksbürgermeister**

**Kopp**  
**Bezirksstadtrat**

---

<sup>1</sup> Beschluss-Nr. Sowie Datum wird nach der Beschlussfassung nachgetragen.