

## A Begründung

gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes (B-Plan) XII - 290

für die Grundstücke Hochbaumstraße 21, Schottmüllerstraße 55 / 59 und Mürwiker Straße 29 (teilweise), Elmshorner Straße 31 / 51 (Kolonie Abendruh) und Mürwiker Straße 30 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde.<sup>1</sup>

### 1. Veranlassung des Planes

Der Anlaß zur Planaufstellung des B-Planes XII - 290 ergibt sich aus:

- den am 1. April 1983 in Kraft getretenen gesetzlichen Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) in Verbindung mit dem in § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) enthaltenen Planerfordernis. Gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG ist ein Kleingarten nur dann als Dauerkleingarten anzusehen, 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 1919 existierenden Kleingartenanlage 'Abendruh' 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 Kleingartenanlage durch Ausweisung eines Wegerechtes zu Gunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich zu qualifizieren.

### 3. Beschreibung des Planungsgebietes

#### a) Bestand

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt die Grundstücke Hochbaumstraße 21, Schottmüllerstraße 55 / 59 und Mürwiker Straße 29 (teilweise), Elmshorner Straße 31 / 51 (Kolonie Abendruh) und Mürwiker Straße 30 und bildet den mittleren Bereich der Grünflächen am IV. Ring.

Er wird begrenzt durch

- die Ein- und Mehrfamilienhausbebauung im Westen und Osten sowie

---

<sup>1</sup> Anpassung des Bebauungsplantitels an die amtlichen Bezeichnungen des Liegenschaftskatasters - keine Geltungsbereichsänderung.

- die Kleingartenanlage 'Sonnenschein' im Norden und die Kleingartenanlage 'Rütli' im Süden.

Die Grundstücke Hochbaumstraße 21, Schottmüllerstraße 55 / 59 und Mürwiker Straße 29 (teilweise), Elmshorner Straße 31 / 51 (Kolonie Abendruh) befinden sich zu Anteilen im Eigentum des Landes Berlin sowie der Oberfinanzdirektion Berlin und werden seit 1919 von der Kleingartenanlage 'Abendruh' genutzt.

Eigentümer des Grundstückes Mürwiker Straße 30 ist die 'Deutsche Telecom AG -Direktion Berlin'.

#### b) Planerische Ausgangssituation

Die *vorbereitende Bauleitplanung*, der *Flächennutzungsplan (FNP) Berlin* in der Fassung vom 1. Juli 1994 (einschließlich aller Änderungen bis September 1998) gemäß Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (Amtsblatt für Berlin Seite 4367), stellt die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dar.

Die Grundlagen der *verbindlichen Bauleitplanung* bilden die Ausweisungen der **B-Pläne XII - 161 und XII - 178** sowie des **Baunutzungsplanes (BNP)**. Der am 14. Dezember 1965 festgesetzte B-Plan XII - 161 sowie der am 14. Dezember 1970 festgesetzte B-Plan XII - 178 enthalten für den Planbereich als Nutzungsausweisung

- allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen bis zu einer GFZ von 1,2;
- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Ortsvermittlungsstelle der Post' sowie
- Verkehrsflächen.

Der BNP in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S. 742) weist die Fläche des Geltungsbereiches als Baulandreserve aus.

Für die Nutzungsausweisung 'Baulandreserve' 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 und 35 BauGB.

In den z.Z. vorliegenden und beschlossenen **Stadtentwicklungsplänen [StEP]** werden für den Planbereich keine konkreten Maßnahmen genannt.

Lediglich der **StEP 2 'Öffentliche Einrichtungen - Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen'** enthält allgemeine Ausführungen sowie Hinweise zur Planung und Gestaltung von Kinderspielplätzen und deren Konkretisierung in bezirklichen Spielplatzplänen. [Siehe hierzu die Ausführungen zu Punkt 6 c].

Die lediglich als Arbeitsbericht vorliegende **Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Steglitz 2 und 3** beschreibt in ihrem Nutzungskonzept die bestehende Situation, ergänzt um die Darstellung einer zentralen, öffentlichen Nord-Süd-Durchwegung, eines öffentlichen Spielplatzes sowie der Eintragung als Klimaschutzgebiet.

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

#### 4. Allgemeine Anmerkungen / planerische Vorgeschichte

Nach § 1 BKleingG wird ein Kleingarten als eine Fläche definiert, die dem Kleingärtner zur nichtgewerblichen gärtnerischen Nutzung, insbesondere

zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient und darüber hinaus in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefaßt sind.

Das BKleingG definiert weiterhin in § 1 Abs. 3 den Begriff 'Dauerkleingarten' ausdrücklich als eine Fläche, die im B-Plan für Kleingartenzwecke vorgesehen bzw. ausgewiesen ist. Die kleingartenrechtliche Differenzierung in Dauerkleingärten und sonstige Kleingärten hat neben den Auswirkungen auf die Vertragsdauer, Ersatzlandverpflichtungen und die Begründung von Pachtverhältnissen durch Enteignungen auch bodenrechtliche Qualitätsunterscheidung zur Folge. Die im B-Plan enthaltene Festsetzung stellt eine ortsrechtliche Nutzungsregelung dar, der die betroffenen Grundstücke unterworfen sind. Flächen, die als Dauerkleingärten festgesetzt sind, dürfen und sollen letztendlich auf Dauer -jedenfalls solange der B-Plan nicht geändert wird- nur kleingärtnerisch genutzt werden.

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

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

- berlineigene Kleingartenanlagen künftig wie Dauerkleingärten zu behandeln sind und
- private Kleingartenanlagen diesen Schutz als Dauerkleingartenanlagen nur in Anspruch nehmen können, wenn sie durch B-Pläne innerhalb gesetzlicher Bindungsfristen gesichert werden (§ 16 BKleingG).

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

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

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

Im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens wurden im Hinblick auf die Planklarheit sowie Eindeutigkeit eine Aufteilung in Einzelverfahren auf der Planunterlage des berlinweit üblichen Maßstabes 1:1000 sowie die Konkretisierung bzw. Detaillierung einzelner Planaussagen vorgenommen.

Diesem Verfahrensschritt wurde vom Bezirksamt durch die *Bezirksamtsbeschlüsse Nr. 187 / 88 vom 12. Dezember 1988* sowie *Nr. 163 / 89 vom 13. November 1989* zugestimmt und von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Mit der Änderung der Verordnung zur Durchführung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (DVO-AZG - 33. Auflage / Stand 1985) wurde dem Bezirk die Förderung des Kleingartenwesens einschließlich der Schaffung von Dauerkleingärten als bezirkseigene Aufgabe zugewiesen. Den Handlungsrahmen hierfür stellt die 'Allgemeine Anweisung über die Anlegung, Verpachtung und Verwaltung von Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken ('Allg. Anweisung DKA') vom 3. August 1987 (Abl. S. 948) dar.

Aufgrund des zwischen dem Land Berlin und den Kleingartenorganisationen abzuschließenden Zwischenpachtvertrages, der Bestandteil der 'Allg. Anweisung DKA' ist und neben verwaltungs- und versicherungstechnischen Belangen insbesondere Gestaltungsvorschriften enthält, die zugleich den Rahmen der Sanierungsplanungen darstellen, lassen sich Sanierungsziele gegenüber dem Haupt- bzw. Unterpächter zivilrechtlich durchsetzen. Dadurch wird der mit dem BVV-Beschluß Nr. 104 formulierten gestaltenden Einflußnahme bei Sanierungsmaßnahmen durch den Bezirk auf den berlineigenen Flächen der Kleingartenanlage 'Abendruh' Rechnung getragen.

Kleingartenparzellen sollen nach BKleingG nicht größer als 400 m<sup>2</sup> sein. Für berlineigene Flächen ist jedoch gemäß der 'Allg. Anweisung DKA' -II lfd. Nr. 4- eine Beschränkung der Flächen nicht größer als 250 m<sup>2</sup> vorgesehen.

#### 5. Intention des Planes (Generelle Zielvorstellungen / Leitbild)

Das B-Plan-Verfahren hat die langfristige planungsrechtliche Sicherung der in Landeseigentum sowie im Eigentum der Oberfinanzdirektion Berlin befindlichen, privatgenutzten Flächen der Kleingartenanlage 'Abendruh' und deren Öffnung für die Bevölkerung bzw. Allgemeinheit zum Inhalt.

#### 6. Wesentlicher Planinhalt

Das B-Plan-Verfahren enthält nachfolgende wesentliche Ausweisungen und textliche Festsetzungen:

- a) Die Flächen der Kleingartenanlage 'Abendruh' werden als privatgenutzte Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'private Dauerkleingärten' ausgewiesen und durch die textliche Festsetzung Nr.1 konkretisiert;
- b) Sicherung der geforderten Öffnung und Zugänglichkeit der Kleingartenanlage durch Ausweisung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit auf einen begrenzten Teil der in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungswege;
- c) Sicherung eines öffentlichen Kinderspielplatzes in der Nähe des Vereinshauses innerhalb der Kleingartenanlage durch Ausweisung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'öffentlicher Spielplatz' sowie Begrenzung durch eine Knotenlinie;

- d) Sicherung der Einrichtungen der 'Deutschen Telecom AG' [Ortsvermittlungsstelle] auf dem Grundstück Mürwiker Straße 30 durch die Nutzungsausweisung 'Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Telekommunikation' und nachfolgenden Nutzungsmaßen

[Anzahl der Vollgeschosse]	II / 0,4	[Grundflächenzahl {GRZ}]
[Geschoßflächenzahl {GFZ}]	0,7 / 0	[offene Bauweise]

- e) Sicherung der im Geltungsbereich befindlichen Leitung der Berliner Wasserbetriebe durch Ausweisung eines Leitungsrechtes zugunsten des Leitungsträgers. Zusätzlich gilt die textliche Festsetzung Nr. 3.
- f) Sicherung der Wendekehre der Mürwiker Straße durch Ausweisung als Verkehrsfläche und Eintragung der Straßenbegrenzungslinie;
- g) Aufhebung aller im Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften durch die textliche Festsetzung Nr.5.

Begründung einzelner Festsetzungen:

zu a : Die planungsrechtliche Sicherung der bereits existierenden Kleingartenanlage 'Abendruh' ist Anlaß und Ziel des vorliegenden B-Plan-Verfahrens.

Das Berliner Abghs. faßte am 14. Juni 1984 den Beschluß, 50.000 Kleingartenparzellen in West-Berlin bauleitplanerisch zu sichern. Mit der Darstellung entsprechender Flächen für die kleingärtnerische Nutzung im FNP 84 -u.a. die Flächen der Kleingartenanlagen 'Abendruh'- und dessen Beschluß durch das Abghs. von Berlin wurde die Umsetzung vollzogen. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit geschaffen, die Kleingartenanlage 'Abendruh' gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus dem FNP zu entwickeln und planungsrechtlich zu sichern.

Die derzeit existierende Planung des nunmehr gültigen FNP BERLIN stellt unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Aspekte und somit auch in Kenntnis der besonderen Wohnungssituation Berlins die Kleingartenanlage in ihrem heutigen Bestand als 'Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten' dar und bestätigt bzw. bekräftigt somit den Erhalt an dieser Stelle.

Zwar ist im Land Berlin ohne bezirkliche Unterschiede derzeit von einem dringenden Wohnbedarf auszugehen (Vgl. auch VO zur Bestimmung Berlins zu einem Gebiet im Sinne des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung vom 11. Mai 1993 - GVBl. S. 216), jedoch wird dem Erhalt und der Sicherung der bereits vorhandenen innerstädtischen Kleingartenanlage 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.

Denn Kleingärten haben eine wichtige städtebauliche und sozialpolitische Bedeutung. Sie stellen ein Element zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung dar und verbessern das ökologische Gleichgewicht in den Städten. Zudem bieten sie ein Rückzugsgebiet für die Fauna.

Kleingärten sind insoweit eine sinnvolle und notwendige Ergänzung zum sonst üblichen mehrgeschossigen Wohnungsbau.

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

Die Betätigung im Kleingarten ist ein Ausgleich für den Kleingärtner zu seiner einseitigen Berufstätigkeit, welcher der Mensch in der heutigen Massengesellschaft häufig ausgesetzt ist. Dadurch wird im weitesten Sinn die Gesundheit weiterer Teile der Bevölkerung gefördert.

Dies gilt auch für den Bereich der Kleingartenanlage 'Abendruh', der in der verbindlichen Bauleitplanung mit den Nutzungen 'allgemeines Wohngebiet', Gemeinbedarfsfläche und Verkehrsflächen sowie Baulandreserve (s. Pkt. 3 b) ausgewiesen ist und für den nunmehr die vorhandene, langjährige kleingärtnerische Nutzung planungsrechtlich gesichert werden soll.

Bei der Planung ist insoweit zu berücksichtigen, daß sich die Kleingärten bereits seit dem Jahre 1919 dort befinden.

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

Hinter dem Ziel der Umsetzung dieser Vorgaben durch den vorgelegten Bebauungsplan muß das Interesse des Grundstückseigentümers an dem Erhalt der derzeitigen planerischen Festsetzungen bzw. an einer etwaigen anderen planerischen Ausweisung zurückstehen.

Durch den Beschluß der Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Zuständigkeiten der Ordnungsbehörden (DVO-ASOG) vom 21. Dezember 1990, (GVBl. 1991 S. 1), hat die Gesamtberliner Landesregierung von Senat und Magistrat bestimmt, dass die Bezirksämter auf dem Gebiet des Gesundheitswesens und des Umweltschutzes nach § 13 Nr. 14 DVO-ASOG für die 'Untersuchungen der Bodenschichten bis zum Grundwasser auf ihren Schadstoffgehalt einschließlich einer ersten Bewertung' zuständig sind.

Weitergehende Untersuchungen zur Feststellung der Sanierungsnotwendigkeit sowie der Zuständigkeit für die Sanierungsuntersuchungen und -anordnungen obliegt der SenStadtUmTech.

Im Rahmen der TöB (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wurde das bezirkliche Umweltamt (UmA) nachträglich mit Schreiben Stapl III B - 6142 v. 8. Juli 1991 erstmalig aufgefordert, die Altlastenproblematik im Geltungsbereich und somit auch für die Bereiche der Kleingartenanlagen hinsichtlich der Schadstoffbelastungen sowie zur angestrebten, planungsrechtlichen Sicherung als Dauerkleingärten zu prüfen und ggf. zu untersuchen sowie zu bewerten.

Die Mitteilungen des UmA an den Fachbereich Naturschutz und Grünflächen (Fb NG) bzw. den Fachbereich Stadtplanung (Fb Stapl) in den Jahren 1991 und 1992 bezüglich der vorgenommenen Prüfungen enthielten keinerlei Angaben bzw. Hinweise zur Kleingartenanlage 'Abendruh', sodass davon ausgegangen werden konnte und auch ausgegangen worden ist, dass Bodenbelastungen nicht vorhanden sind. Aufgrund der großen Zeitspanne zu dieser Stel-

lungnahme erging Anfang 1998 im Zusammenhang mit der Vorbereitung der öffentlichen Auslegung ein erneutes Stellungnahmeersuchen an das UmA.

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

Die Aussagen des UmA 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.

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

In dem abschließenden Bericht des UmA vom 19. März 1999 wurde mitgeteilt, dass

- ☞ in den Bodenproben der Kleingartenanlage 'Abendruh' Überschreitungen der Risikowerte für Kleingartenanlagen gemäß 'Berliner Liste 1996' und somit Bodenkontaminationen überwiegend für den Bereich der Aufschüttung festgestellt wurden;
- ☞ die Schadstoffverfügbarkeit aufgrund des relativ hohen Humusgehaltes und der vorhandenen Bodenbeschaffenheit im schwach sauren bis neutralen Reaktionsbereich jedoch gering ist;
- ☞ das UmA aus Vorsorgegründen –zum Ausschluß von Risiken beim Verzehr von Gartenfrüchten sowie der Bodenaufnahme beim Spielen der Kleinkindern– dem Fb NG Empfehlungen zur Aufnahme in die Pachtverträge zusenden wird;
- ☞ die Sen StadtUmTech bezüglich der Gefährdung des Schutzgutes 'Grundwasser' für 2 Stellen (Parzelle 437 u. Rammkernsondierung 3) einen Bodenaustausch empfiehlt, ansonsten keine zusätzlichen Untersuchungen bzw. Sanierungsanordnungen plant und daher
- ☞ seitens des UmA gegen die planungsrechtliche Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung letztendlich keine Bedenken bestehen.

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.

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

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

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

Für den Berliner Senat sind Kleingärten entsprechend den Zielvorstellungen des FNP BERLIN Bestandteil des Erholungsangebotes für alle Berliner.

Begrenzt auf die berlineigenen Kleingartenanlagen bildet die 'Allg. Anweisung DKA' die Grundlage für derartige Maßnahmen. Danach ist bei der Aufstellung von B-Plänen auf die Offenhaltung der Kleingartenanlagen für die Allgemeinheit hinzuwirken.

Angestrebt wird, die Durchwegung an bestehende bzw. geplante Grünzüge anzubinden und innerhalb der jeweiligen Kleingartenanlage die vorhandenen, untereinander verbundenen Erschließungswege durch Ausweisung eines Wege-rechtes zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich zu qualifizieren. Die Ausweisung von Parkanlagen erfolgt lediglich bei besonderer Notwendigkeit, um möglichst viel Kleingartengelände für diesen Zweck zu erhalten und somit auch zur Verwirklichung der entsprechenden Beschlüsse des Abghs. beizutragen.

Das z.Z. bestehende Wegenetz in den Kleingartenanlagen am IV. Ring ist auf die jeweilige, einzelne Kleingartenanlage ausgerichtet und enthält überwiegend Wege in Ost-West-Richtung. Verbindungswege zu den angrenzenden Kleingartenanlagen bestehen bis auf den am östlich Rand des Kleingartengelände verlaufenden Hupterschließungsweg (Schwarzer Weg) nicht.

Zur besseren Erschließung der Kleingartenflächen am IV. Ring für die Öffentlichkeit wurde vom Fb NG im Einvernehmen mit dem Kleingartenverband sowie den einzelnen Kleingartenvorständen eine zentrale, die bestehenden Vereinplätze und Vereinshäuser einbeziehende bzw. berücksichtigende Nord-Süd-Durchwegung durch Erweiterung bzw. Ergänzung vorhandener Wege erarbeitet.

Die im B-Plan-Entwurf enthaltene Auswahl an Wegen mit eingezeichnetem Gehrecht für die Allgemeinheit beruht auf diesen Abstimmungsergebnissen und den Inhalten und Eintragungen der vom Fb NG erstellten und von dem Kleingartenverband sowie den einzelnen Kleingartenvorständen zugestimmten Bestands- und Sanierungsplänen vom 10. März 1999 und entspricht somit den o.g. Zielvorstellungen.

zu c : Bei der Aufstellung von B-Plänen sind die Belange des Gesetzes über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz) [KSpG] vom 20. Juni 1995 zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung und planungsrechtlichen

Sicherung öffentlicher Spielflächen sollen die Zielsetzungen und Inhalte des KSpG langfristig gewährleistet und sichergestellt werden.

Ergänzende Aussagen und Hinweise enthalten der Stadtentwicklungsplan 2 [StEP 2] 'Öffentliche Einrichtungen -Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen' sowie der -noch nicht vom BA beschlossene- 'Spielplatzplan -Teil II-' [SpPl II].

Die Fläche des B-Plan-Verfahrens liegt nach dem SpPl II in der Versorgungseinheit 7.5 des Versorgungsbereiches 7.

Die Versorgungseinheit 7.5 beinhaltet Flächen mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung sowie die Kleingartenanlagen am IV. Ring.

Während im SpPl II für die Wohnbebauung aufgrund der Baustruktur von einer ausreichenden Versorgung mit privaten Spielflächen ausgegangen wird, wird für den Bereich der öffentlichen Spielplatzversorgung ein 100-prozentiges Defizit in der Größenordnung von 3.181 m<sup>2</sup> festgestellt.

Zur Behebung dieses Defizites bieten sich als Ausgleichsflächen allein die -überwiegend- im Landeseigentum befindlichen Flächen der Kleingartenanlagen am IV. Ring an.

Im Rahmen der Erstellung der Bestands- und Sanierungspläne für die Kleingartenanlagen durch den Fb NG wurden

- ☞ im Einvernehmen mit dem Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V. und den Kleingartenvorständen sowie
- ☞ unter teilweiser Einbeziehung bestehender, von den Kleingärtnern errichteter Spielflächen zwecks späterer Übernahme und Betreuung durch den Fb NG

die Anzahl der Standorte und deren Lage sowie die Art und die Grösse der öffentlichen Spielplätze festgelegt. Mit der planungsrechtlichen Sicherung dieser Flächen wird der nach KSpG zu erbringende Flächennachweis an öffentlichen Spieleinrichtungen in der Versorgungseinheit 7.5 erfüllt.

Für die Kleingartenanlage 'Abendruh' wird in dem am 10. März 1999 vom Fb NG, dem Bezirksverband sowie dem Kleingartenvorstand mitgezeichneten Sanierungsplan in unmittelbarer Nähe zum Vereinshaus ein ca 840 m<sup>2</sup> großer 'allgemeiner Kinderspielplatz' zeichnerisch dargestellt, der im B-Plan-Entwurf entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'öffentlicher Spielplatz' und von der umgebenden Kleingartenfläche durch Knotenlinie getrennt ausgewiesen ist. Die Erschliessung der Spielfläche erfolgt durch die mit einem 'Gehrecht für die Allgemeinheit' ausgewiesenen Erschliessungswege in der Kleingartenanlage.

Das UmA hat die angestrebten öffentlichen Spielflächen am IV. Ring hinsichtlich Bodenbelastungen untersucht.

Für den Bereich der geplanten öffentlichen Spielfläche in der Kleingartenanlage 'Abendruh' liegen Bodenproben mit deutlichen Überschreitungen der Risikowerte für Kinderspielplätze gemäß 'Berliner Liste 1996' vor. Zur Vermeidung von gesundheitlichen Risiken für spielende Kinder wird vom UmA daher ein Bodenaustausch empfohlen.

Da es sich um eine Neuanlage handelt, ist davon auszugehen, dass diese Empfehlungen wie auch andere Forderungen gesetzlicher Regelungen Berücksichtigung finden werden.

Insofern sind unter Würdigung der dargelegten Belange des Umweltschutzes die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Spielfläche gegeben.

zu d : Die Deutsche Telecom AG ist Eigentümer des Grundstückes Mürwiker Straße 30. Die vorhandenen Gebäude und Einrichtungen werden als Ortsvermittlungstation genutzt.

Im Gegensatz zur bisherigen Ausweisung als 'Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Ortsvermittlungsstelle der Post' wird aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Privatisierung der ehemaligen Deutschen Bundespost eine derartige Nutzung nunmehr als 'Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Telekommunikation' ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Nutzungsmaße entsprechen den geltenden Festsetzungen des am 14. Dezember 1970 festgesetzten B-Planes XII - 178. Die in diesem Plan in einem Abstand von 5 m zur östlichen Grundstücksgrenze ausgewiesene Baugrenze wird nicht übernommen, da aufgrund des Fortfalls der angrenzenden, geplanten Straße ein entsprechender 'Vorgartenbereich' nicht mehr notwendig bzw. erforderlich ist.

zu e : Um die Zugänglichkeit und den Schutz für die im Geltungsbereich in der Nähe der Züricher Straße existierende Leitung der Berliner Wasserbetriebe gewährleisten zu können, wird anhand der im Rahmen der TÖB gemachten Angaben des Leitungsträgers ein Leitungsrecht zu deren Gunsten ausgewiesen und durch die textliche Festsetzung Nr. 3 ergänzend konkretisiert.

zu f : Die im B-Plan vorgenommene Verkehrsflächen-Ausweisung für die 'Mürwiker Straße' erfolgte unter Berücksichtigung der Herstellung einer normgerechten Wendekehre und somit eines Abschlusses dieser Erschließungsstraße.

Mit dieser Ausweisung entfallen weitergehende Erschließungsabsichten in diesem Bereich.

zu g : Die textliche Festsetzung Nr. 5 dient der Bereinigung der im Geltungsbereich geltenden planungsrechtlichen Regelungen mit dem Ziel der alleinigen Gültigkeit der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungsinhalte.

## 7. Verfahren

Grundlage des B-Plan-Verfahrens XII - 290 bildet das bisherige B-Plan-Verfahren XII-D 4, in dem zur Vereinfachung und Beschleunigung mehrere Kleingartenanlagen -einschließlich der Teilfläche der Kleingartenanlage 'Abendruh'- zusammengefaßt und zeichnerisch dargestellt wurden. Beschlüsse und Stellungnahmen aus der Anfangszeit dieses Planes beziehen sich daher auch auf das Bebauungsplanverfahren XII - 290.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat im Rahmen des B-Plan-Verfahrens XII-D 4 der Aufstellung des B-Planes mit Schreiben II b A 12 - 6142 / XII-D 4 vom 27. Januar 1986 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes zugestimmt.

Der Beschluß Nr. 39 / 86 des Bezirksamtes Steglitz von Berlin vom 17. März 1986 über die Aufstellung des B-Planes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 / 36. Jahrgang vom 2. Mai 1986 auf Seite 722 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes 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 (§ 2 Abs. 5 BBauG), ist gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes mit Schreiben Stapl II B 2 - 6142 vom 20. Juni 1986 erfolgt.

Nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 2a Abs. 2 BBauG) und der Beteiligung der TÖB (§ 2 Abs. 5 BBauG) wurde diese Vorgehensweise verlassen und aus Gründen der Planklarheit, der Bestimmtheit planerischer Festsetzungen, dem Grundsatz der Problembewältigung und zum besseren Verständnis der Bürger für die Kleingartenanlage 'Abendruh' und angrenzender Bereiche ein eigenständiger B-Plan-Entwurf mit der Kennziffer XII - 290 im Maßstab 1 : 1000 weitergeführt.

Mit Beschluß Nr. 163 / 89 des Bezirksamtes Steglitz von Berlin am 13. November 1989 wurde der Modifizierung der B-Plan-Verfahren XII-D 1 bis XII-D 4 in Einzelbebauungsplanverfahren mit einer Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 und eigenständigem Geltungsbereich und somit die Entstehung und Weiterführung des B-Plan-Verfahrens XII - 290 beschlossen. Die Änderung der Beschlüsse über die Aufstellung von B-Plänen wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 63 / 39. Jahrgang vom 8. Dezember 1989 auf Seite 2407 öffentlich bekanntgemacht.

Zu den Änderungen wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 BBauG) erneut -sofern betroffen- um Stellungnahme bzw. Anregung und Bedenken aufgefordert. In diesem Zusammenhang wurde erstmalig das bezirkliche UmA gebeten, die Altlastenproblematik im Bereich der Kleingartenanlage 'Abendruh' zu untersuchen sowie zu bewerten.

Die Prüfungen des UmA ergaben Hinweise auf Altlastenbelastungen, die weitergehende Untersuchungen erforderlich machten.

Die Bewertungen der vorliegenden, abschließenden Untersuchungsergebnisse durch das UmA führten jedoch zu keinen Bedenken bezüglich der planungsrechtlichen Sicherung der angestrebten Nutzungsausweisungen.

**Die weiteren Stellungnahmeersuchen führten zu keinen Änderungen im Bebauungsplanverfahren.**

#### **B Auswirkungen auf die Umwelt**

Die planungsrechtliche Sicherung der bereits existierenden Kleingartenanlage 'Abendruh' durch den B-Plan XII - 290 unterstützt die Bemühungen, eine ausreichende Versorgung der Berliner Bevölkerung mit der für Berlin typischen Form städtischer Erholungsflächen -den Kleingärten- sicherzustellen.

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

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind durch die planungsrechtliche Sicherung der bereits existierenden Kleingartenanlage nicht gegeben.

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

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

- Nach Mitteilung des Fb NG vom 18. März 1999 entstehen mit der Ausweisung der öffentlichen Spielfläche in der Kleingartenanlage 'Abrendruh' nachfolgende Kosten:

Neubaumaßnahmen <sup>1</sup>	168.000 DM	85.897 €
Umbaumaßnahmen <sup>2</sup>	10.000 DM	5.113 €
Entschädigungsleistungen	10.000 DM	5.113 €
Sanierungskosten	30.000 DM	15.339 €

- Kostenschätzungen für die Sanierungsmaßnahmen zum Gewässerschutz innerhalb der Kleingartenanlage (Bereich Parzelle 437 u. Rammkernsondierung 3) liegen z.Z. nicht vor.
- Bezüglich der Flächen der Oberfinanzdirektion Berlin werden durch die Planung keine Entschädigungsansprüche (Übernahme bzw. Geldleistungen) gemäß § 40 BauGB ausgelöst, obwohl in § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB 'Grünflächen' u.a. als entschädigungsrelevante Flächenfestsetzung genannt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß nach Sinn und Zweck dieser Vorschrift sich ihr Anwendungsbereich auf 'öffentliche Grünflächen' beschränken muß und die mit der Planung vorgesehene Ausweisung als 'private Grünfläche' insoweit von deren Regelungsgehalt nicht erfaßt wird.

Unbeschadet dieser Rechtslage scheidet auch Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB aus, weil

- ☞ die in den gesetzlichen Regelungen des BauGB festgeschriebene 'Plangewährleistungsfrist' von 7 Jahren zur Geltendmachung entsprechender Ansprüche bereits verstrichen ist;
- ☞ die Kleingartenanlage seit dem Jahre 1919 existiert und insoweit die Nutzung über Jahrzehnte akzeptiert wurde und
- ☞ eine darüber hinausgehende Nutzungseinschränkung gegenüber der z.Z. existierenden Nutzung nicht vorliegt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:  
Keine

#### D Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 2 Abs.6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108);

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AG BauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210).

Aufgestellt: Berlin, den 31. Mai 1999  
Bezirksamt Steglitz von Berlin  
Abteilung Bauen und Wohnen

**Kopp**  
Bezirksstadtrat

**Rietdorf**  
Fachbereichsleiter Stadtplanung

<sup>1</sup> Die Kostenschätzungen für die Neubaumaßnahmen schliessen Beträge zur Durchführung der geforderten Sanierungsmaßnahmen mit ein.

<sup>2</sup> Kosten für die Beseitigung der bestehenden Spielfläche.