

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

zum Bebauungsplan (B-Plan) XII - 265
für die Grundstücke Bergstraße 50 - 51 und Munsterdamm 83 (Kolonie Rauhe Berge) im Bezirk Steglitz.

1. Veranlassung des Planes

Der Anlass zur Planaufstellung des B-Planes XII - 265 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 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 1958 existierenden Kleingartenanlage 'Rauhe Berge' 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 die Grundstücke Bergstraße 50 - 51 und Munsterdamm 83 (Kolonie Rauhe Berge) im Bezirk Steglitz und erstreckt sich in nordsüdlicher Richtung, eingegrenzt nördlich von der Bergstraße und der überörtlichen Hauptverkehrsstraße Prellerweg, östlich von der übergeordneten Hauptverkehrsstraße Munsterdamm, südlich von der Kleingartenanlage 'Heimgarten' sowie westlich von dem Friedhof Bergstraße. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

In dem Geltungsbereich sind augenblicklich nachfolgende Nutzungen vorhanden:

- der pädagogisch betreute Abenteuerspielplatz im Bereich der Bergstraße Ecke Prellerweg in einer Größe von 3720 m² sowie angrenzend der Kinderspielplatz Munsterdamm in einer Größe von 548 m²;

- der mit einem eingeschossigen Gebäude versehene Revierstützpunkt einschließlich Lagerplatz des Fachbereiches Naturschutz und Grünflächen (Fb NG) Steglitz;
- die in den Jahren 1959 / 60 errichtete, in nordsüdlicher Richtung verlaufende und in 2 Teilflächen gegliederte Kleingartenanlage 'Rauhe Berge' sowie
- die die Kleingartenanlage einschließenden und als Parkanlage vorgesehenen ca. 20 bis 30 m breiten Wege mit Begleitgrün.

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 Parkanlage bzw. Kleingarten 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.

Die z.Z. vorliegenden und beschlossenen Stadtentwicklungspläne (StEP) enthalten für den Planbereich lediglich im StEP 'Öffentliche Einrichtungen / Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen' Aussagen zu dem vorhandenen, pädagogisch betreuten Spielplatz im Bereich der Bergstraße.

Die lediglich als Arbeitsbericht vorliegende Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Steglitz 1 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 - 265 bildet das B-Plan-Verfahren XII - D 1, in dem zur Vereinfachung und Beschleunigung 9 Kleingartenanlagen –einschließlich der Fläche der Kleingartenanlage 'Rauhe Berge'– 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 - 265.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -BWV¹ (Sen Stadt [BWV]) hat der Aufstellung des B-Plan-Verfahrens XII - D 1 mit Schreiben II b A 12 vom 10. September 1985 gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG BauGB) [§ 3 Abs. 1 AG BBauG²] zu gestimmt.

¹ ehemals Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr bzw. Bau- und Wohnungswesen

² Gesetzliche Grundlage zum Zeitpunkt des Verfahrensschrittes

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}¹] 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 BBauG¹] 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 BBauG¹]), ist gemäß § 6 Abs. 2 AG BauGB [§ 3 Abs. 2 AG BBauG¹] 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 BBauG¹]) und der Beteiligung der TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB [§ 2 Abs. 5 BBauG¹]) 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 'Rauhe Berge' und angrenzende Bereiche ein eigenständiger B-Plan-Entwurf mit der Kennziffer XII - 265 weitergeführt.

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 - 265 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 Hinweise auf Altlastenbelastungen, so dass eine Ausweisung als Dauerkleingarten eingehender geprüft werden musste. Die Untersuchungen bestätigten im Ergebnis -wie unter Punkt 5a näher beschrieben- die Festsetzungsfähigkeit der angestrebten Nutzungsausweisungen. Weiterhin führten die Stellungnahmen der angeschriebenen TÖB zu keinen weiteren Änderungen im Bebauungsplanverfahren.

Das Bezirksamt Steglitz von Berlin hat am 30. November 1998 mit Beschluss Nr. 126 / 98 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 3 - 6142 / XII - 265 vom 15. Dezember 1998 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 - 265 gemäß § 6 Abs. 3 [§ 4 Abs. 3¹] AG BauGB beschlossen (Beschluss

¹ Gesetzliche Grundlage zum Zeitpunkt des Verfahrensschrittes

Nr. 90 / 99) und ihn zusammen mit dem Entwurf der 'Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XII - 265 im Bezirk Steglitz' der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat mit Beschluss Nr. 360 vom 15. September 1999 dem Entwurf des B-Planes XII - 265 zugestimmt und ihn insoweit gemäß § 6 Abs. 3 [§ 4 Abs. 3¹] AG BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG beschlossen.

Mit Schreiben vom 02. November 1999 hat das Bezirksamt das B-Plan-Verfahren der Sen Stadt [BWV] gemäß § 6 Abs. 4 [§ 4 Abs. 4¹] AG BauGB angezeigt.

Die Rechts- und Inhaltsprüfung ergab keine konkreten Beanstandungen, da das vorausgesetzte Einvernehmen zwischen den Fachbereichen Straßenbau (Fb StB) und Stadtplanung (Fb Stapl) bezüglich der Berücksichtigung der förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien im Bereich des Prellerweges und der Bergstraße besteht.

Seitens der Sen Stadt [BWV] wurde jedoch

- a) um Ergänzung der Zitierung der Rechtsgrundlagen in der Begründung um die Fassungen gebeten, auf deren Grundlage das B-Plan-Verfahren zeitweise durchgeführt worden ist, sowie
- b) auf das Fehlen des Beschlusses der Bezirksverordnetenversammlung über die Rechtsverordnung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG hingewiesen.

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

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Das B-Plan-Verfahren hat die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der in Landeseigentum befindlichen, privatgenutzten Flächen der Kleingartenanlage 'Rauhe Berge' und deren Öffnung für die Bevölkerung bzw. Allgemeinheit zum Inhalt.

Darüber hinaus sollen auf den angrenzenden Flächen die augenblicklich vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand sowie die Erschließung der Stützpunktfäche des Fachbereiches Naturschutz und Grünflächen festgeschrieben werden.

Der Bebauungsplan enthält hierzu nachfolgende wesentliche Ausweisungen und textliche Festsetzungen:

- a) **Ausweisung der in 2 Teilflächen gegliederten Kleingartenanlage 'Rauhe Berge' als 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.

¹ Gesetzliche Grundlage zum Zeitpunkt des Verfahrensschrittes

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

Zwar ist im Land Berlin ohne bezirkliche Unterschiede derzeit generell 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 1. Mai 1993 - GVBl. S. 216), jedoch wird dem Erhalt und der Sicherung der bereits vorhandenen innerstädtischen Kleingartenanlage 'Rauhe Berge', 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.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich die Kleingärten bereits seit dem Jahre 1958 dort befinden und es insoweit auch um die Sicherung und den Erhalt bereits vorhandener Kleingartenflächen und die Bewahrung gewachsener Strukturen geht. Im Falle einer anderen planungsrechtlichen Ausweisung werden die von den Kleingärtnern geschaffenen Anlagen und Werte zerstört und damit die beschriebenen positiven Effekte für das Stadtbild und die Gesellschaft beseitigt.

Im Hinblick auf die Bedeutung dieser Belange muss das Interesse des Grundstückseigentümers an einer etwaigen anderen Nutzung zurückstehen. Im Rahmen der TÖB (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wurde das bezirkliche UMa nachträglich mit Schreiben Stapl III B - 6142 v. 8. Juli 1991 erstmalig aufgefordert, die Altlastenproblematik im Bereich der Kleingartenanlage hinsichtlich der Schadstoffbelastung sowie in Bezug zur angestrebten, planungsrechtlichen Sicherung als Dauerkleingärten zu prüfen und ggf. zu untersuchen sowie zu bewerten.

Das Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -SUT-¹ (Sen Stadt [SUT]) enthält unter den Nr. 229 und 230 Hin-

¹ ehemals Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie

weise auf Hausmüll- und Schlackeablagerungen in Teilbereichen der Kleingartenanlage 'Rauhe Berge' sowie der öffentlichen Parkanlage.

Mit Schreiben Um B III vom 23. Mai 1996 teilte das UmA die abschließenden Ergebnisse und Bewertungen der vorgefundenen Bodenbelastungen unter Bezugnahme auf unterschiedliche Untersuchungen aus den Jahren 1986 bis 1995 mit.

Auf der Grundlage der Prüfwerte der 'Berliner Liste 1996' und somit auf Vorsorgestandards bzw. Bodenbelastungen im Vorfeld einer gesundheitlichen Gefährdung wurden nachfolgende Bewertungen vorgenommen:

Die Fläche der Kleingartenanlage 'Rauhe Berge' liegt im Bereich der Teltower Geschiebemergelhochfläche mit tiefgründig anstehendem Geschiebedecksand und war früher Bestandteil eines größeren Kiesabbaugebietes. Bis Mitte der 60ziger Jahre erfolgte, den Ergebnissen der Bohrproben zufolge, die Verfüllung der Grube mit Bau- und Ziegelschutt sowie schluffigen Sanden.

Die bodenkundlichen Kartierungen zeigen über der Auffüllung eine maximal 30 cm mächtige, stark humose Oberbodenschicht. Darunter besteht die Auffüllung bis in 1 m Tiefe aus Sanden sowie lehmigen Sanden bis sandigen Lehmen. Die Auffüllschichten sind fast immer kalkhaltig, so dass eine schwach alkalische Bodenreaktion vorherrscht.

Der hohe Humusgehalt wirkt sich positiv aus auf die Fähigkeit des Bodens, Wasser und Kationen pflanzenverfügbar zu speichern und dadurch die meisten Schwermetalle zu binden.

Zur Gefährdungsabschätzung der angestrebten Nutzungsausweisung wurden seitens des UmA im Hinblick auf eine kurzfristige Abwehr möglicher Gesundheitsgefährdungen hauptsächlich die Bodenbelastungen der obersten Bodenschicht herangezogen, ohne die für eine langfristige Umwelt- und Gesundheitsvorsorge notwendige Gesamtbetrachtung des oberen Bodenmeters zu vernachlässigen.

Die Untersuchungen haben für die Parameter Cadmium, Zink und Blei Überschreitungen der Prüfwerte ergeben, die überwiegend in der Belastungskategorie I liegen und in Einzelfällen die Belastungskategorien II (Cadmium und Blei) und III (Blei) erreichten.

Von diesen Parametern werden insbesondere Blei und Cadmium als human-toxikologisch relevant angesehen, da eine regelmäßige Aufnahme die menschliche Gesundheit beeinträchtigt und zu zahlreichen Störungen des Organismus führen kann.

Die vorgefundenen Belastungen der obersten Bodenschicht liegen in den Mittel- und Medianwerten in der Belastungskategorie 0. Ausnahme bildet der Mittelwert für den Parameter Cadmium mit der Einstufung in die Belastungskategorie I.

Für die darunterliegenden Bodenschichten gilt Entsprechendes, wobei hier die Ausnahme der Parameter Blei mit Mittelwerten der Belastungskategorie I und einem Medianwert der Belastungskategorie II bildet.

Während nach der 'Berliner Liste 1996' für die Belastungskategorie 0 kein Handlungsbedarf besteht, werden für die Belastungskategorien I und II Nutzungsbeschränkungen empfohlen. Aufgrund des hohen pH-Wertes des Bodens und des damit verbundenen starken Schwermetallbindungsvermögens ist nach einem Gutachten der Technischen Universität mit einer erhöhten Schadstoffaufnahme über den Verzehr der selbstangebauten Pflanzen jedoch

nicht zu rechnen. Zur Sicherung dieses Zustandes ist nach Ansicht des UmA das Pufferungsvermögen des Bodens künftig zu kontrollieren.

Neben der Fruchtziehung beinhaltet die kleingärtnerische Nutzung auch die Erholungsfunktion und damit das Kinderspielen auf der Parzelle. Der Vergleich der vorgefundenen Belastungen der obersten Bodenschicht mit den 'strengerem' Prüfwerten für Kinderspielplätze der 'Berliner Liste 1996' zeigt Überschreitungen bei dem toxikologisch relevanten Parametern Benzo-a-pyren.

Nach Ansicht des UmA sollte unter diesen Voraussetzungen aus Vorsorgeaspekten das Spielen der Kinder mit dem Boden und auf unbedecktem Boden unterbleiben und allen Pächtern mit Kleinkindern die Anlage spezieller Sandkästen und die flächendeckende Abdeckung des Bodens mit dichtwachsenden Pflanzen empfohlen werden.

In der abschließenden, zusammenfassenden Bewertung des UmA wird die Existenz der bestehenden Kleingartenanlage und somit die angestrebte planungsrechtliche Sicherung im B-Plan durch die Nutzungsausweisung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'private Dauerkleingärten' nicht in Frage gestellt.

Aus Vorsorgegründen wurde aufgrund der vorgefundenen Bodenbelastungen für einzelne Parzellen weitergehende Nutzungsempfehlungen und -einschränkungen ausgesprochen, die im Rahmen des Zwischenpachtvertrages bzw. Unterpachtvertrages zwischen dem Bezirksamt, dem Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V., dem Kleingartenvorstand und dem jeweiligen Unterpächter oder durch das UmA im Rahmen des Ordnungsrechtes zu regeln sind.

Zwischen den beteiligten Stellen haben bereits Gespräche zur Umsetzung dieser Vorgaben stattgefunden.

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.

Nach Mitteilung des UmA sind bei den Untersuchungen Schwermetallgehalte festgestellt worden, die eine potentielle Gefährdung des Grundwassers darstellen können. Die zuständige Dienststelle –Sen Stadt [SUT]– ist von den Prüfwertüberschreitungen unterrichtet worden.

Die Sen Stadt [SUT] bestätigte den Sachverhalt mit Schreiben IV E 24 - 6793/08 vom 19. August 1997 und teilte mit, dass die Kleingartenanlage nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet liegt und aus diesem Grunde in der Bewertung aller Altlastenstandorte Berlins eine geringe Priorität aufweist.

Im Rahmen des Deponieprogrammes der Senatsverwaltung ist die Untersuchung des Grundwasserpfades der Altablagerung vorerst für das Haushaltsjahr 1999/2000 vorgesehen. Sollten die späteren Untersuchungen einen Sanierungsbedarf ergeben, so ist dieser von den Kleingärtnern zu dulden.

Nach Einschätzung Sen Stadt [SUT] erscheint zum augenblicklichen Zeitpunkt die Grundwasserförderung über Eigenwasserversorgungsanlagen aufgrund der Altlastensituation unzulässig zu sein. Zur Beurteilung dieses Sachverhaltes wie auch der vorangegangenen Aspekte wird auf die Zuständigkeit des bezirklichen Umwelt- und Gesundheitsamtes verwiesen.

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 m² (einschließlich der Nebenanlagen) zugelassen sowie die Wohnnutzung ausgeschlossen. Die textliche Festsetzung läßt weiterhin nur die Errichtung von eingeschossigen Vereinshäusern zu.

b) Ausweisung der die Kleingartenanlage umschließenden Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Parkanlage'.

Die vorhandene Parkanlage wird in ihrem Bestand als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Parkanlage' ausgewiesen und planungsrechtlich gesichert. Sie umschließt die Teilflächen der Kleingartenanlage 'Rauhe Berge' mit 20 bis 30 m breiten Wegebereichen.

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 'Rauhe Berge' 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 5 a)].

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 Gefährdungsgradabschätzung 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 'Rauhe Berge' 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 schutzbezogene 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 'Rauhe Berge' 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	0,15	0,76
Cadmium (Cd)	4 - 40	0,3	2,9
Zink (Zn)	1000 - 2000	45	670
Kupfer (Cu)	200 - 500	10	58
Blei (Pb)	500 - 700	37	188

Die vorgefundenen Bodenbelastungen liegen gemäß obiger Tabelle unterhalb der aufgestellten Prüfwerte.

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

- c) **Sicherung der geforderten Öffnung und Zugänglichkeit der Kleingartenanlage 'Rauhe Berge' durch Ausweisung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit auf dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupterschließungsweg. Die Ausweisung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 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 Berlin Bestandteil des Erholungsangebotes für alle Berliner und daher der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. In der 'Allgemeine Anweisung über die Anlegung, Verpachtung und Verwaltung von Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken' vom 19. Januar 1993 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung von B-Plänen auf die Offenhaltung der Kleingartenanlagen für die Allgemeinheit hinzuwirken ist.

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

Obwohl die Kleingartenanlage von einer öffentlichen Parkanlage mit 20 bis 30 m breiten Wegebereichen eingeschlossen ist, wird trotz der geringen Entfernung auf diese Ausweisung nicht verzichtet, da durch die individuell gestalteten Kleingartenparzellen mit unterschiedlichen Blumen-, Busch- und Baumbeständen und der sich dahin zurückziehenden Fauna dem Bürger eine Erweiterung des Erholungs- und Erlebnisangebotes gegeben wird sowie zusätzliche Kommunikationsmöglichkeiten geschaffen werden.

- d) **Ausweisung der im Bereich der Bergstraße bereits vorhandenen Abenteuerspiel- und Tummelplatzflächen in ihrem Bestand durch Knotenlinien getrennt bzw. eingegrenzt als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen 'öffentlicher Abenteuerspielplatz' bzw. 'öffentlicher Tummelplatz'.**

Die Ausweisungen erfolgen in Übereinstimmung mit den Aussagen der StEP (s. Pkt. 3.2) und aufgrund der im Rahmen der TÖB von der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport¹ mit Schreiben I D 12 - 4971 vom 13. August 1986 vorgetragenen Anregungen und Bedenken.

Nach dem Spielplatzentwicklungsplan liegen die Spielflächen in der Versorgungseinheit bzw. dem Spielplatzeinzugsbereich 2.6, deren Versorgungsrichtwert nach der bezirklichen Spielplatzplanungs-Bewertungsliste vom 31. Dezember 1996 + 39,0 % (= 1188 m²) beträgt. Der hohe Versorgungsgrad beruht neben der vorhandenen Nutzungsstruktur -überwiegend Friedhofs- und Grünflächen- auf der Existenz des pädagogisch betreuten Abenteuerspielplatzes, der allein durch seine Größe bereits den rechnerischen Bedarf für diese Versorgungseinheit abdeckt und sogar überschreitet. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen und in Rechnung zu stellen, dass der Abenteuerspielplatz aufgrund seiner pädagogischen Funktion und Betreuung für die in den angrenzenden Versorgungsbereichen nachweislich existierenden Defizite von Bedeutung ist und somit die Notwendigkeit der Sicherung besteht.

Darüber hinaus hat die SenV im o.g. Schreiben ausdrücklich darauf hingewiesen, nur dann auf den im FNP 65 dargestellten Kita-Standort verzichten zu können, wenn dies zugunsten der Sicherung des bereits vorhandenen Abenteuerspielplatzes erfolgt.

Untersuchungen des UmA bezüglich evtl. vorhandener Bodenbelastungen in diesem Bereich ergaben für die oberste Bodenschicht bis zu einer Tiefe von 0,30 m keine Hinweise auf Verunreinigungen durch Cyanide oder Kohlenwasserstoffverbindungen und -unter Zugrundelegung der zu diesem Zeitpunkt geltenden Richtwerte der Kategorie I b (Flächen mit sensiblen Nutzungen) der Berliner Liste der Sen Stadt [SUT] (Stand 28. Dez. 1990) - lediglich Überschreitungen bei den Schwermetallgehalten für die Parameter Cadmium und Blei. Untersuchungen der tieferen Bodenschichten wurden im Bereich des Abenteuerspielplatzes nicht vorgenommen.

Das beauftragte Prüfinstitut empfahl weitere Bodenuntersuchungen durch-

¹ ehemals Senatsverwaltung für Jugend und Familie

zuführen und ggf. einen Bodenaustausch vorzunehmen. Eine entsprechende Anregung wurde vom Fb NG an das UmA weitergeleitet.

Der Vergleich der Untersuchungsergebnisse mit den heute geltenden Risikowerten der Berliner Liste 1996 für Kinderspielplätze ergibt keine Überschreitungen für den Bereich der Schwermetalle.

Angesichts dieser Tatsache und dem Sachverhalt, dass

- ☞ die Risikowerte der 'Berliner Liste 1996' auf Vorsorgestandards und damit auf Bodenbelastungen im Vorfeld gesundheitlicher Gefährdungen beruhen;
- ☞ der Abenteuerspielplatz sowie der Tummelplatz bereits existieren und genutzt werden;
- ☞ die ermittelten Belastungen derzeit zu keinerlei ordnungsbehördlichen Maßnahmen oder Auflagen bezüglich der Nutzungen seitens des UmA oder des Fb NG geführt haben sowie
- ☞ durch vorhandene gesetzliche Regelungen ('Allgemeine Anweisung zur Verkehrssicherheit auf öffentlichen Kinderspielplätzen' vom 1. Januar 1991) und Verwaltungsverfahren die Verkehrssicherheit auf öffentlichen Kinderspielplätzen und damit die Berücksichtigung von Bodenbelastungen gewährleistet ist und wird,

ist die Festsetzungsfähigkeit der angestrebten Nutzungsausweisungen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen 'öffentlicher Abenteuerspielplatz' sowie 'öffentlicher Tummelplatz' unter Würdigung der dargelegten Belange des Umweltschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB uneingeschränkt gegeben.

Sollten künftige Untersuchungen höhere Belastungssituationen als bisher bekannt feststellen, so sind seitens der Ordnungsbehörde UmA bzw. der zuständige Fachverwaltung Fb NG geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung der Nutzung zu treffen.

- e) Ausweisung der vom Fb NG als Stützpunkt genutzten Fläche innerhalb der Parkanlage in ihrem Bestand als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Stützpunkt des Gartenbauamtes'. Die Erschließung erfolgt durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer dieser Fläche, des Grundstückes Bergstraße 50.

Die vom Fb NG als Revierstandort genutzte, 2440 m² große Fläche, angrenzend an die Abenteuerspiel- und Tummelplatzflächen und innerhalb der Parkanlage liegend, wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Stützpunkt des Gartenbauamtes' ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche wurde im Zeitraum 1986 bis 1989 ein eingeschossiges Gebäude errichtet, das die bisherige Containersituation ersetzt und als Unterkunft für das Personal und die Verwaltung dient. Die Restfläche wird als Lagerplatz genutzt.

Das neuerrichtete Gebäude wird durch Baukörperausweisung lediglich in seinem Bestand gesichert. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. Im Rahmen der TÖB wies die Sen Stadt [BWV] mit Schreiben II E 3 vom 20. Juli 1990 darauf hin, für die Gemeinbedarfsfläche die Verwendung von Brennstoffen durch textliche Festsetzung einzuschränken.

Der Aufnahme der textlichen Festsetzung in den B-Plan wird nicht entsprochen, da

- ☞ die in dem Neubau existierende Heizungsanlage in ihrem Bestand geschützt ist und somit weitergehende Auflagen und Änderungen nicht durchzusetzen sind sowie
- ☞ der Eigentümer und Nutzer dieser Fläche -das Land Berlin- die Umsetzung und Einhaltung derartiger Inhalte in eigener Verantwortung verwirklichen kann und muss.

- f) **Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuchs 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 13 Bürger persönlich den B-Plan XII - 265 einschließlich der Begründung eingesehen und sich Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutern lassen.

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

Schriftliche Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

- b) Von den angeschriebenen TÖB haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung schriftliche Stellungnahmen zu dem B-Plan - Verfahren abgegeben:

1. die Berliner Verkehrsbetriebe [BVG] -Zentrale Leitungsverwaltung- mit Schreiben BI - EA 01 vom 18. Januar 1999;
2. die Berliner Kraft- und Licht Aktiengesellschaft [BEWAG] -Geschäftsfeld Immobilien- mit Schreiben BEWAG - IMP vom 02. Februar 1999;
3. die Senatsverwaltung für Finanzen -Abt. I F 22a - mit den Schreiben vom 11. Januar 1999 und 23. Februar 1999;
4. der Fachbereich Straßenbau [Fb StB] mit Schreiben StB FL / III 2 vom 28. Januar 1999 sowie
5. der Fachbereich Naturschutz und Grünflächen [Fb NG] mit Schreiben NG IV 1 / XII - 265 vom 08. Januar 1999.

Im Einzelnen wurden vorgetragen bzw. mitgeteilt:

- zu 1.: Seitens der Leitungsverwaltung der BVG bestehen zu dem B-Plan-Verfahren keine Bedenken.

Bezüglich der im Schreiben enthaltenen Mitteilung, der Unternehmensbereich Omnibus würde als Träger öffentlicher Belange (TÖB) gesondert Stellung nehmen, wird darauf hingewiesen, dass

- der Unternehmensbereich Omnibus -im Unterschied zur Leitungsverwaltung der BVG- nicht in der von Sen BauWohnV aufgestellten Liste der anerkannten TÖB's aufgenommen worden ist;
- vom Unternehmensbereich Omnibus insoweit keine planungsrechtlich relevanten öffentlichen Belange vertreten werden und somit deren Belange als nachrangig einzustufen sind sowie
- eine Stellungnahme innerhalb der vorgegebenen Auslegungsfrist nicht beigebracht worden ist.

Das B-Plan-Verfahren ist daher unabhängig einer nachgereichten Stellungnahme fortzuführen.

zu 2.: Seitens der BEWAG bestehen keine Bedenken zum B-Plan-Verfahren.

zu 3.: Die Senatsverwaltung für Finanzen hat bezüglich des B-Plan-Verfahrens keine Bedenken vorgetragen.

zu 4.: Seitens des Fb StB bestehen zu dem B-Plan-Verfahren keine Bedenken, sofern die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien des Munsterdammes, des Prellerweges und der Bergstraße berücksichtigt werden.

Festgesetzte Straßenbegrenzungslinien existieren allein für Teilbereiche des Munsterdammes aufgrund des am 1. August 1957 festgesetzten B-Planes XII - 13 (2 Blätter). Die darin enthaltenen Ausweisungen werden von dem B-Plan-Verfahren XII - 265 nicht berührt und insofern auch nicht verändert.

Aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Grünflächen einschließlich des Revierstützpunktes in ihrem Bestand und der Beschränkung des Geltungsbereiches auf diese Flächen sind durch das B-Plan-Verfahren XII - 265 Belange des Fb StB nicht betroffen.

zu 5.: Der Fb NG weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Pkw-Stellplatzfläche am Munsterdamm, innerhalb der öffentlichen Parkanlage liegend, Bestandteil der Kleingartenpachtfläche und insofern durch Knotenlinie als 'private Dauerkleingärten' abzugrenzen und auszuweisen ist.

Im bisherigen Verlauf des B-Plan-Verfahrens war zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Pkw-Stellplätze die Ausweisung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB -Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind- vorgesehen.

Mit der Änderung des § 48 der Bauordnung Berlin und seiner Ausführungsvorschrift durch Aufhebung der Nachweispflicht für Pkw-Stellplätze sind diese gesetzlichen Voraussetzungen entfallen und insofern die Notwendigkeit einer derartigen Ausweisung nicht mehr gegeben.

Weiterhin ist die Ausweisung der Stellplatzfläche entsprechend der Verpachtung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'private Dauerkleingärten' aus planungsrechtlichen Gründen unzulässig, da die bestehende ausschließliche Nutzung als Pkw-Stellplatzanlage der kleingärtnerischen Nutzungsausweisung widerspricht.

Von der Abteilung Bauen und Wohnen wird aufgrund

- ☞ der fehlenden Notwendigkeit der Ausweisung und Sicherung von Pkw-Stellplätzen;
- ☞ der Lage der vorhandenen Stellplatzanlage innerhalb der öffentlichen Parkanlage und
- ☞ der Vermeidung von Verkehrsflächenausweisungen zu Lasten von Grünflächen/-belangen

eine langfristige Sicherung und damit Präjudizierung der bestehenden Nutzung abgelehnt.

Darüber hinaus werden die bestehenden vertraglichen Regelungen zwischen dem Bezirk als Eigentümer sowie dem Bezirksverband der Kleingärtner / Kleingartenvorstand als Pächter bzw. Unterpächter zur Sicherstellung der Nutzung für die Kleingärtner als ausreichend eingestuft. Demzufolge entfällt eine separate Ausweisung der Fläche bzw. die planungsrechtliche Sicherung der Pkw-Stellplätze ohne deren Bestand zugleich in Frage zu stellen.

Den Einwendungen des Fb NG wird insoweit nicht gefolgt.

Im Originalplan ist die Stellplatzfläche in der Kartengrundlage dargestellt, der Bereich selbst jedoch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Parkanlage' ausgewiesen.

- c) Ergänzend zu den unter Punkt 6 b aufgeführten Verwaltungen haben in dem vorangegangenen, bereits durchgeführten Verfahrensschritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB -damals § 2 Abs. 5 BBauG- nachfolgende Verwaltungen schriftlich zum Verfahren Stellung genommen:
1. das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit mit Schreiben E - UV 317 / 86 LO vom 22. August 1986;
 2. der Polizeipräsident in Berlin -Landespolizeiverwaltungsamt Straßenverkehrsbehörde mit Schreiben Dez SV 211-08102 vom 22 Juli 1986;
 3. die Berliner Feuerwehr mit Schreiben II SW 31-5223 / 12 vom 21. Juli 1986;
 4. die Berliner Wasserbetriebe -Abt. Netzbau (TNB-PD) mit Schreiben WAP/Aß/Le vom 4. Juli 1986;
 5. die Berliner Straßenreinigungsbetriebe (BSR) mit Schreiben ZT-A 4/44-11-9/schi vom 18. Juli 1986;
 6. die Deutsche Post AG -damals Landespostdirektion Referat 44- mit Schreiben PLL 4 B 4413-4/26 vom 3. Juli 1986;
 7. die Industrie und Handelskammer zu Berlin mit Schreiben Ni / Hy vom 2. Juli 1986;
 8. die Handwerkskammer Berlin mit Schreiben 6216 / 1 vom 27. Juli 1986;
 9. die Sen Stadt [SUT] -Abt. II b A 56-6138-A3-XII-19 mit Schreiben vom 23. Juli 1986;
 10. die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie [ehemals Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe] mit Schreiben IV Z 21 -8224/ XII - D 1 - D 4 vom 22. Juli 1986;
 11. die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport (Sen SchulJug-Sport) [ehemals Senatsverwaltung für Jugend und Familie] mit Schreiben I D 12 - 4971 vom 13. August 1986;

12. die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport (Sen SchulJug-Sport) [ehemals Senatsverwaltung für Schulen, Bildung und Sport] mit Schreiben V B 13 vom 15. Juli 1986;
13. der Fachbereich Bauaufsicht [ehemals Bauaufsichtsamt] mit Schreiben BWA II vom 3. Juli 1986;
14. die Abt. Gesundheit mit Schreiben Ges 15 vom 1. Juli 1986;
15. die Abt. Umwelt, Wirtschaft und Finanzen -Grundstücksamt- mit Schreiben Grund AL vom 8. Juli 1986;
16. die Abt. Umwelt, Wirtschaft und Finanzen -Umweltamt [UmA]- mit dem abschließenden Schreiben Um III B vom 23. Mai 1996.

Die Verwaltungen zu den lfd. Nr. 1, 2, 4, 5, 7, 8, 10, 12 - 15 erhoben keine Bedenken bzw. waren in den von ihnen zu vertretenden Belangen nicht betroffen.

Zu 3.: Die Berliner Feuerwehr erhebt keine Bedenken, soweit die Zugänglichkeit bzw. die Zufahrtsmöglichkeiten zu der Kleingartenanlage von öffentlichen Straßen gegeben und die Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

Die Belange der Berliner Feuerwehr finden Berücksichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bestands- und Sanierungspläne durch den Fb NG gemäß der 'Allgemeinen Anweisung über die Anlegung, Verpachtung und Verwaltung von Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken' [Allgemeine Anweisung] II Nr. 7. Die Pläne sind Grundlage für die Ausweisung der öffentlichen Durchwegung im B-Plan-Entwurf sowie Bestandteil des Zwischenpachtvertrages für die Kleingartenanlage.

Zu 6.: Die damals angeschriebene Landespostdirektion bat in ihrer Stellungnahme, die vorhandenen Kabeltrassen durch entsprechende Abstimmung der Straßen- und Wegenetzplanung bzw. -soweit dies nicht möglich sei- durch Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Deutschen Bundespost zu sichern.

In dem Geltungsbereich befinden sich Leitungen, die allein der Erschließung bzw. Versorgung der Kleingartenanlage dienen und deren Trassen sich in den Haupterschließungswegen innerhalb der Kleingartenanlage bzw. den östlich angrenzenden Erschließungswegen innerhalb der öffentlichen Parkanlage befinden.

Da es sich nicht um Anlagen/Trassen mit überörtlicher Bedeutung handelt und Telefonanschlüsse in Kleingartenanlagen an sich unzulässig sind bzw. gemäß § 1 Abs. 4 des Zwischenpachtvertrages allein der Eigenverantwortung des Pächters obliegen, entfällt eine planungsrechtliche Sicherung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens.

Zu 9.: Die Sen Stadt [SUT] forderte -neben der Festsetzung der im Geltungsbereich bereits bestehenden öffentlichen Spielflächen- für den Bereich zwischen den beiden Teilflächen der Kleingartenanlage keine Grünflächen-Ausweisung mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Parkanlage' vorzunehmen sondern aus Wirtschaftlichkeitsgründen vielmehr ein Gehrecht für die Allgemeinheit vorzusehen.

Während die Sicherung der öffentlichen Spielflächen unstrittig ist, wird der Forderung bezüglich der Gehrechtsausweisung aufgrund fehlender Begründung sowie Zuständigkeit nicht entsprochen.

Zu 11.: Die Sen SchulJugSport bat in ihrem Schreiben, die im Geltungsbereich bestehenden Spielflächen

☞ der Kinderspielplatz Munsterdamm [ca. 548 m² Nettospielfläche] sowie

☞ der pädagogisch betreute Spielplatz Bergstraße [ca. 3.720 m² Nettospielfläche]

planungsrechtlich zu sichern und bestätigte die Aufgabe des Kita-Standortes Bergstraße.

Die Anregungen der SenV werden im vorliegenden B-Plan-Verfahren XII - 265 berücksichtigt.

Zu 16.: Das UmA hat in mehreren Stellungnahmen, abschließend mit Schreiben Um B III vom 23. Mai 1996, die Altlastenproblematik im Geltungsbereich des B-Planes beschrieben und bewertet sowie -hieraus abgeleitet- Empfehlungen für die kleingärtnerische Nutzung mitgeteilt.

Die Untersuchungsergebnisse haben die Festsetzungsfähigkeit der angestrebten Nutzungsausweisungen bestätigt und sind bereits vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in das B-Plan-Verfahren sowie in die Begründung eingearbeitet worden.

Das UmA hat innerhalb der Auslegungsfrist keine erneute Stellungnahme zu dem B-Plan-Entwurf bzw. zu der Begründung abgegeben.

d) Fazit:

Die vorgetragenen Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB [Öffentliche Auslegung] sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB haben zu keinen Änderungen des ausgelegten B-Plan-Entwurfes XII - 265 [Kleingartenanlage 'Rauhe Berge'] geführt. Damit ist dem Inhalt des B-Plan-Entwurfes zugestimmt worden.

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 6 BauGB für das B-Plan-Verfahren XII - 265 ist damit abgeschlossen.

B Auswirkungen auf die Umwelt

Der B-Plan XII - 265 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 § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bzw. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind durch die lediglich planungsrechtliche Sicherung der bereits existierenden Kleingartenanlage nicht gegeben.

C Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

☞ Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
Keine

☞ 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

¹ Beschluss-Nr. sowie Datum wird nach der Beschlussfassung nachgetragen.