



Vorlage zur Kenntnisnahme und Empfehlung von Ausschüssen	Drs. Nr: 1135/II Status: öffentlich Datum: 29.03.2004 Verfasser: Bezirksamt		
Vom / der Bezirksamt			
Bebauungsplan X-168- (Kleingartenkolonie Schlachtensee Süd)			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Erledigungsart</u>
19.05.2004	BVV	26.	Überwiesen
22.06.2004	Stapl	27.	Kenntnis genommen
08.09.2004	BVV	28.	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan X-168-**
(Kleingartenkolonie Schlachtensee-Süd)
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglin**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten von Nachstehenden Kenntnis zu nehmen.

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung die Festsetzung des Bebauungsplanes X-168 vom 1.12.2000 gemäß § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) als Rechtsverordnung beschlossen.

Auf die beigegefügte Rechtsverordnung einschließlich Begründung wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglin
Bezirksstadtrat

Die Vorlage zur Kenntnisnahme wurde am 22.06.2004 in der 27. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege beraten und zur Kenntnis genommen.

Der Bezirksverordnetenversammlung wird die Kenntnisnahme der Vorlage empfohlen.

Sunkel
Stellv. Ausschussvorsitzende

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans X-168
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee.

Vom

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852) in Verbindung mit § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-168 vom 1. Dezember 2000 für das Gelände zwischen Königsweg, Benschallee, Landesgrenze und Düppeler Forst und einen Abschnitt der Benschallee im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz –Fachbereich Vermessung–, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz – 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 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

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-Zehlendorf 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
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

W e b e r
Bezirksbürgermeister

S t ä g l i n
Bezirksstadtrat

B e g r ü n d u n g

Gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches zum Bebauungsplan X-168 für das Gelände zwischen Königsweg, Benschallee, Landesgrenze und Düppeler Forst und einen Abschnitt der Benschallee im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee

Inhaltsverzeichnis

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit
2. Plangebiet
 - 2.1. Bestand
 - 2.2. Erschließung
 - 2.3. Eigentumsverhältnisse
 - 2.4. Planerische Ausgangssituation
 - a) Vorbereitende Bauleitplanung
 - Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)
 - Stadtentwicklungsplanung (STEP)
 - Bereichsentwicklungsplanung (BEP)
 - Landschaftsprogramm (LaPro)
 - b) Verbindliche Bauleitplanung
 - Übergeleitete Bebauungspläne
 - Landschaftsplanung
 - 2.5. Altlasten

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planüberlegung
2. Intention des Planes
3. Wesentlicher Planinhalt
 - 3.1. Verkehrsflächen
 - 3.2. Grünfläche (private Dauerkleingärten)
 - a) Art und Umfang der Nutzung innerhalb der Grünfläche/private Dauerkleingärten
 - b) KFZ- Stellplätze innerhalb der Grünfläche/private Dauerkleingärten
 - 3.3. Flächen für Wald
 - 3.4. Eingriff in Natur und Landschaft
 - 3.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

IV. Verfahren

V. Rechtsgrundlagen

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Gegenstand des Bebauungsplanes ist das Gelände zwischen Königsweg, Benschallee, Landesgrenze und Düppeler Forst. Es umfasst überwiegend die Kleingartenkolonie „Schlachtensee-Süd“ und eine Teilfläche des Berliner Forstes Düppel im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes X-168 ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Kleingartenkolonie Schlachtensee-Süd durch die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten sowie der Teilfläche des Berliner Forstes Düppel.

Diese Flächen waren bislang als südliche Erweiterungsfläche der in der Nachbarschaft errichteten „Gartenstadt Düppel-Nord“ vorgesehen. Nach 1978 wurden vom Bezirk für diesen Bereich neue Rahmenbedingungen definiert, die u.a. den Bestand der Kleingärten und der Forstfläche sichern sollten. Gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG ist ein Kleingarten nur dann als Dauerkleingarten zu bezeichnen, sofern seine Fläche in einem Bebauungsplan als Dauerkleingarten festgesetzt worden ist. Um dieses Planungsziel zu verwirklichen, ist es erforderlich, qualifizierte Festsetzungen gemäß § 9 des Baugesetzbuches zu treffen.

Ein weiterer Anlass bildeten darüber hinaus die am 1. April 1983 in Kraft getretenen gesetzlichen Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) in Verbindung mit dem in § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) enthaltenen Planerfordernis sowie der Beschluss Nr. 764 des Abgeordnetenhauses 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. Plangebiet

2.1. Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Rand des Ortsteils Nikolassee und umfasst das Gelände zwischen Königsweg, Benschallee, Landesgrenze und Düppeler Forst. Die Abgrenzung orientiert sich an den markanten örtlichen Gegebenheiten, Verkehrsflächen und der natürlichen Waldgrenze.

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze ist identisch mit den beiden unmittelbar angrenzenden festgesetzten Bebauungsplänen X-145 und X-146 (Gartenstadt Düppel-Nord).

2.2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Benschallee. Eine Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht mit der Buslinie 115 (Sachtlebenstraße), die in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ihre Endhaltestelle hat. Die Linie bindet den Geltungsbereich an den S-Bhf. Zehlendorf und den U-Bhf. Oskar-Helene-Heim an.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.4. Planerische Ausgangssituation

a) Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) stellt die Geltungsbereichsfläche der Kleingartenkolonie als Grünfläche und die Forstfläche als Wald dar. Damit ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes X-168 aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sichergestellt.

Stadtentwicklungsplanung (STEP)

Die Stadtentwicklungsplanung trifft für diesen Bereich keine Aussagen.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Eine Bereichsentwicklungsplanung liegt für diesen Bereich nicht vor.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Im Landschaftsprogramm, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 23. Juni 1994 zugestimmt hat, wird der Planungsbereich als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind in vier Programmplänen dargestellt:

- Naturhaushalt/Umweltschutz
- Biotop- und Artenschutz
- Landschaftsbild
- Erholung und Freiraumnutzung

Der Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz ,Entwicklungsziele und Maßnahmen“ stellt den Plangeltungsbereich als Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau und Vorranggebiet zum Grundwasser- und Bodenschutz dar.

Als Anforderungen an Nutzungen sind dort genannt:

- Sanierung stark verunreinigter Böden und
- Überwachung des Schadstoffgehaltes von Böden und Pflanzen beim Nahrungsmittelanbau sowie Einschränkung der Düngemittel- und Pestizidanwendung

Im Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ wird der Geltungsbereich als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt.

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen sind dort genannt:

- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen

Im Teilplan „Landschaftsbild“ wird der Geltungsbereich als Obstbaumsiedlungsbereich mit landschafts- oder siedlungsraumtypischer Grün- und Freifläche (Vegetationsbestand) sowie als prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche dargestellt. Die Gestaltungstypen sind mit Symbol „K“ für Kleingarten und „W“ für Wald dargestellt.

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen sind dort genannt:

- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen

Im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ wird der Planungsbereich als Kleingartenanlage und Erholungswald dargestellt.

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen sind dort genannt:

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

b) Verbindliche Bauleitplanung

Übergeleitete Bebauungspläne

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 die Geltungsbereichsfläche als Baulandreserve und Nichtbaugebiet aus.

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

Landschaftsplanung

Die mit dem Bebauungsplan X-168 festzusetzende Teilfläche des Berliner Forstes Düppel im Jagen 10 lag bei Aufstellung des Landschaftsplanes XL-1 in dessen Geltungsbereich. Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin hat jedoch in seiner Sitzung am 9. Juli 1996 beschlossen, den Landschaftsplan X-L1 in zwei Teilpläne, X-L1a und X-L1b, zu teilen und die Geltungsbereiche zu verändern. Nach heutigem Stand liegt die Fläche dieses „Wäldchens“ (Jagen 10) im Geltungsbereich des am 13. Januar 2003 festgesetzten Landschaftsplanes X-L1a.

2.5 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches befindet sich die Altlast Nr. 772 - (Verdachtsfläche – ehem. Mineralöllager der Fa. DEMAG aus den 50er Jahren). Der Prüfbericht des Umweltamtes sagt darüber Folgendes aus: Nach nur kurzzeitiger Nutzung der Fläche und inzwischen über 40jähriger Waldnutzung ist die Wahrscheinlichkeit von Verunreinigungen nicht sehr hoch. Da den Umweltbehörden und dem Forstamt die Altlast bekannt ist und die bestehende Nutzung nicht verändert werden soll, ist eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 26 (5) Nr. 3 BauGB nicht erforderlich.

Der relevante Nutzungspfad Boden-Mensch spielt im Wald nur eine sehr untergeordnete Rolle, da der direkte Kontakt des Menschen zum Boden nur in einem geringen Ausmaß möglich ist. Aus diesem Grund wurden in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) selbst für sehr giftige Stoffe für diese Nutzungsart keine Prüfwerte festgelegt. Für Mineralöl (MKW) hat der Ordnungsgeber für Menschen keine Prüfwerte festgelegt, da die Giftigkeit für Menschen sehr gering ist.

Im Zuge der jetzt vorgenommenen Neubewertung sieht das Umweltamt auch im Hinblick auf den Boden-Grundwasserpfad nur eine geringe Beeinträchtigung der vorgesehenen Nutzung, da die Grundwasserempfindlichkeit nur als mittel bis gering bewertet wird und eine Ortsbesichtigung des Umweltamtes Steglitz-Zehlendorf keinen Handlungsbedarf ergeben hat.

II. Planinhalt

1. **Entwicklung der Planüberlegung**

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin hat am 24. März 1992 beschlossen, einen Bebauungsplan zur Festsetzung der Kolonie Schlachtensee-Süd als Dauerkleingärten aufzustellen. Bereits 1979 wurde zwischen dem Senator für Bau- und Wohnungswesen und dem Bezirk entgeltliches Einvernehmen darüber erzielt, die Kleingartenkolonie Schlachtensee-Süd in Düppel in der vorbereitenden Bauleitplanung als Dauerkleingärten darzustellen. Nachdem das Oberverwaltungsgericht Berlin 1982 generell die Ausweisung „Nichtbaugebiet“ und „Baulandreserve“ im Baunutzungsplan als übergeleitete Bebauungsplanfestsetzungen für unzulässig erklärt hatte, war es sinnvoll, diesen Bereich durch qualifizierte Festsetzungen wieder zu sichern. Mit dem Bebauungsplan wird dieses Ziel erreicht, indem eine positive Nutzungsbestimmung in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan getroffen wird.

2. **Intention des Planes**

Der Bebauungsplan X-168 hat folgende Ziele:

- **Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen kleingärtnerischen Nutzung als Dauerkleingartenanlage.**
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 Bebauungsplan für Kleingartenzwecke vorgesehen ist.
- **Öffentlich-rechtliche Sicherung der Durchwegung der Kleingartenkolonie zugunsten der Allgemeinheit.**
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.
- **Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.**
Der im Bebauungsplan vorgesehene Weg mit eingezeichnetem Fuß- und Radweg für die Allgemeinheit stellt eine alte Straßenverbindung zu dem als Reit-, Radfahr- und Fußweg festgesetzten Königsweg her, die für den motorisierten Verkehr gesperrt ist.
- **Sicherung einer Fläche für planerisch notwendige PKW-Stellplätze**
Aus städtebaulicher Sicht wird es für notwendig erachtet, eine Verortung für eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen im Bebauungsplan festzusetzen.

3. **Wesentlicher Planinhalt**

Der Bebauungsplan hat die dauerhafte, planungsrechtliche Sicherung der in Landeseigentum befindlichen, privatgenutzten Flächen der Kleingartenanlage 'Schlachtensee-Süd' und deren Öffnung für die Bevölkerung zum Inhalt.

Der Bebauungsplan enthält hierzu nachfolgende wesentliche Ausweisungen und textliche Festsetzungen:

- Begrenzung zwischen Verkehrsflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten sowie Fläche für den Wald
- Grünfläche (private Dauerkleingärten)
- Fläche für Erholungswald
- Umfang der PKW-Stellplätze innerhalb der Grünfläche – private Dauerkleingärten
- Gehrecht für die Allgemeinheit innerhalb der Grünfläche – private Dauerkleingärten
- Sicherung des Fuß- und Radweges entlang der Grundstücksgrenze für Erholungswald
- Flächensicherung für eine Über- oder Unterführung der Stammbahntrasse (Fläche BCDEB)

3.1. Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich existieren keine qualifizierten Straßenfluchtlinien oder Straßenbegrenzungslinien. Der nördlich an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzende Königsweg ist mit den Bebauungsplänen X-145 und X-146 als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Reit-, Radfahr- und Fußweg – festgesetzt worden.

Der bereits als Fuß- und Radweg gewidmete Abschnitt der Benschallee entlang der östlichen Grenze des Erholungswaldes wird in der vorhandenen Breite planungsrechtlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg – festgesetzt.

Die östliche Straßenbegrenzungslinie der Benschallee wird bis zum Ulmenweg (innerhalb der Grünfläche – private Dauerkleingärten) entlang der Grundstücksgrenze der privaten Dauerkleingärten festgesetzt.

Im südlich anschließenden Abschnitt der Benschallee verschwenkt die östliche Straßenbegrenzungslinie dann bis auf max. 6,50 m vor der Stammbahntrasse nach Westen auf die Fläche der Kleingartenkolonie. Diese Straßenaufweitung ist erforderlich, um die nötigen Flächen der Böschung für eine Über- oder Unterführung der Stammbahntrasse planungsrechtlich zu sichern.

Von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (heute Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) wurde bereits im östlich anschließenden Bebauungsplanverfahren X-171 der Straßenquerschnitt der Benschallee untersucht und die Breite von 21,0 m auch für künftige Verkehrsbelange als ausreichend abgesichert angesehen. Allerdings wurde die Breite bei einer späteren möglichen Unterquerung der Stammbahntrasse, als Einschnitt mit Böschung, nicht als ausreichend angesehen. Im Bebauungsplan X-168 wird daher eine Verbreiterung um 1,6 m nach Westen festgesetzt. Im Bereich der Stammbahntrasse weist die Benschallee somit eine Breite von insgesamt 27,5 m auf.

Innerhalb der Kleingartenkolonie Schlachtensee-Süd verläuft der Ulmenweg mit einer Breite von 5,5 m in ost-westlicher Richtung.

3.2. Grünfläche (private Dauerkleingärten)

Durch die Festsetzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ wird die Kleingartenkolonie Schlachtensee-Süd planungsrechtlich gesichert. Die Dauerkleingärten und die Fläche für Wald (Erholungswald) sind Teil des Freiflächenraumes Düppel, südlich des Königsweges.

Die Kleingärten haben, nachdem sie ursprünglich vor allem der Erzeugung von Nahrungsmitteln und damit der Existenzsicherung unbemittelter Bevölkerungskreise dienen, in heutiger Zeit einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Sie 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 weiter Teile der Bevölkerung gefördert.

a) Art und Umfang der Nutzung innerhalb der Grünfläche/private Dauerkleingärten:

Den Handlungsrahmen hierfür stellt die 'Allgemeine Anweisung über die Anlegung, Verpachtung und Verwaltung von Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken' ('Allg. Anweisung DKA') vom 19. Januar 1993 (ABl. S. 338) 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.

Kleingartenparzellen sollen nach BKleingG nicht größer als 400 m² sein. Für Berlineigene Flächen ist jedoch gemäß der 'Allg. Anweisung DKA' -II lfd. Nr. 4- eine Beschränkung der Flächen nicht größer als 250 m² vorgesehen.

Das Naturschutz- und Grünflächenamt hat ein spezielles Sanierungskonzept für die bestehende Kolonie Schlachtensee-Süd entwickelt, da die Parzellen in ihrer Größe weit über dem nach Kleingartengesetz zulässigen Maß liegen. Das Sanierungskonzept basiert auf dem vorhandenen Bestand. Oberstes Gebot ist hierbei, durch möglichst geringe Eingriffe die Kolonie neu zu ordnen, ohne die vorhandenen Strukturen zu zerstören.

Die Planung sieht vor, dass aus der Kleingartenkolonie mit ehemals 319 Parzellen, die teilweise eine Größe bis zu 1000 m² aufweisen, nach Umsetzung der Planung ca. 450 Parzellen entstehen, die in ihrer Größe den geltenden Richtlinien entsprechen. Das Nutzungsmaß für die Lauben (textliche Festsetzung Nr. 1) bezieht sich auf das Bundeskleingartengesetz vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766).

Der Bebauungsplan setzt damit die langfristig zulässige Bodennutzung fest und bildet die Grundlage für den „Sanierungsvertrag“ zwischen dem Bezirksamt und dem Kleingartenverein bei der Umwandlung in eine Dauerkleingartenanlage.

b) KFZ-Stellplätze innerhalb der Grünfläche/private Dauerkleingärten

Die Ausführungsvorschrift zu § 48 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) „Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder“ vom 14. Januar 1997 der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen forderte die Errichtung von Parkplätzen für Kleingartenanlagen (1 Stellplatz je 3 Kleingärten).

Am 1. November 1997 wurden die Ausführungsvorschriften zu § 48 der BauO Bln – Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder – vom 14. Januar 1997 geändert. Damit war die Stellplatzpflicht für Kleingartenanlagen aufgehoben worden.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauleitplanung, Landschaftsplanung und –pflege am 28. November 1996 wurde vom Stadtplanungsamt zum Thema Stellplätze für die Kleingärten erklärt, dass „unter Mitnutzung der Stellplätze am Friedhof im Wasgensteig bis zu 140 Stellplätze errichtet werden sollen“.

Seither wurde deutlich, dass diese Zahl, u.a. wegen einer veränderten Pächterstruktur und der damit verbundenen Bedarfslage, deutlich reduziert werden kann. Die Nutzer der Kleingärten wohnen zunehmend in der näheren Umgebung und benutzen deshalb verstärkt das Fahrrad oder gehen zu Fuß. Zudem werden ebenfalls häufiger vorhandene Stellplätze am Friedhof (Wasgensteig) und der Berlepschstraße genutzt.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es nach wie vor notwendig, eine genügende Anzahl von Stellplätzen zentral für die Kleingartenkolonie herzustellen, damit die angrenzenden Wohngebiete nicht übermäßig durch „Fremdparker“ belastet werden. Da viele Kleingartennutzer nunmehr gar keine Autos mehr nutzen bzw. störungsfrei in den genannten Straßen abstellen, ist es städtebaulich zu begrüßen, wenn das Ortsbild nicht durch eine üppige und möglicherweise ungenutzte Stellplatzfläche entlang der Benschallee verunstaltet wird. Eine Reduzierung der Stellplatzzahl auf 78 (NGA-Vorschlag vom 1. November 1999) bei 450 für das Jahr 2006 prognostizierten Parzellen wurde in den Bebauungsplan-Entwurf entsprechend eingearbeitet.

Die Erschließung dieser Stellplatzanlage erfolgt ausschließlich über die Benschallee. Die Stellplatzanlage wird durch mit Bäumen zu bepflanzende Flächen gegliedert (textliche Festsetzung Nr. 3).

3.3. Flächen für Wald

Die Teilfläche des Berliner Forstes Düppel im Jagen 10 wird als Wald mit der Zweckbestimmung - Erholungswald - festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an den großen Reitertümpel, ein Gewässer 2. Ordnung, an. Der Bitte der Wasserbehörde, einen ca. 3,5-5,0 m breiten Geländestreifen um den Reiterpfuhl von kleingärtnerischer Nutzung freizuhalten, um hier einen natürlichen Übergang zwischen Land und Wasser zu schaffen, wurde mit 5,0 m Breite entsprochen. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Wald festgesetzt.

3.4. Eingriff in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB bzw. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind für den Bereich der Kleingartenanlagen mit der Aufgabe der bisherigen Nutzung (Nichtbaugebiet gemäß BNF) sowie Umwandlung in Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ und gleichzeitiger Sicherung der dort bereits existierenden Kleingartenanlage nicht gegeben.

Durch die Möglichkeit Lauben in der Kleingartenfläche zu errichten können Bodenversiegelungen erfolgen. Dadurch kann die Freifläche reduziert werden.

Ob diese Reduzierung hier bereits die Begriffsbestimmung des Eingriffes in Natur und Landschaft, gemäß § 14 NatSchG Bln erfüllt, braucht nicht abschließend geklärt zu werden. Denn Lauben bestanden auch schon auf der Fläche vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und waren auch zulässig. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt in solchen Fällen, dass ein Ausgleich für einen derartigen Eingriff nicht erforderlich ist, der sonst gemäß § 21 BnatSchG im Bebauungsplan erfolgen müsste. Wegen dieser speziellen gesetzlichen Regelung ist vorliegend eine eingriffsausgleichende Festsetzung nicht gefordert und auch nicht zu treffen.

3.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der zur Zeit geltende Flächennutzungsplan (FNP 98) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten und für den nordöstlichen Teil Wald dar.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Kosten für die Neubemessung der Kleingartenparzellen und die Baukosten für die PKW-Stellplätze werden vom Kleingartenverein Schlachtensee-Süd getragen.

Beachtliche Auswirkungen der verbindlichen Bauleitplanung, die zu mildernden bzw. zu vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen führen könnten, sind nicht erkennbar oder sind zumindest in einem zumutbaren Ausmaß ausgleichbar. In Teilbereichen der Kleingartenkolonie werden einige Lauben umgesetzt und einige Parzellen aufgegeben werden müssen, um die Stellplätze herzustellen. Der Nachweis von „Ersatzparzellen“ für die Betroffenen ist in jedem Falle innerhalb der Dauerkleingartenfläche gesichert.

Die durch die Dauerkleingärten unmittelbar und mittelbar beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Umwelt liegen im Bereich des Grundwasserschutzes. Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz wurde hierzu der Hinweis gegeben, dass in Kleingartenanlagen - vorbehaltlich noch zu erlassener einheitlicher Richtlinien (Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 10. Mai 1990) - für eine grundwasserverträgliche Beseitigung von Abwässern und Fäkalien zu sorgen ist.

Die beabsichtigten Festsetzungen in Verbindung mit dem Bundeskleingartengesetz sind geeignet, den Versiegelungsgrad des Bodens zu begrenzen und den homogenen Charakter dieses Bereiches, insbesondere mit seiner Grünstruktur, zu sichern.

IV. Verfahren

Der Beschluss des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin vom 24. März 1992 über die Einleitung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 4 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes zum BauGB vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) im Amtsblatt für Berlin Nr. 62 vom 11. Dezember 1992 auf Seite 3611 bekannt gemacht.

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt gemäß nach § 3 Abs. 1 BauGB getroffen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des BauGB fanden in der Zeit vom 24. Mai bis 25. Juni 1993 statt. Das Ergebnis der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Die Bezirksverordnetenversammlung Zehlendorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr.81 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 16. September 1992 über die Verfahrenseinleitung informiert.

Mit Schreiben vom 7. Februar 1994 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 BauGB), aufgefordert, zu dem Bebauungsplan-Entwurf X-168 im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit Stellung zu nehmen. Das Ergebnis der Trägerbeteiligung ist in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes eingegangen.

Die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes X-168 vom 1. Dezember 2000 haben nach Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 59 vom 22. Dezember 2000, Seite 4819 sowie durch Anzeigen in den Tageszeitungen Berliner Morgenpost und Der Tagesspiegel vom 2. Januar 2001 bis einschließlich 2. Februar 2001 öffentlich ausgelegt.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat am 30. Oktober 2001 das Abwägungsergebnis beschlossen (Beschluss Nr. 99/2001).

Die Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat das Abwägungsergebnis am 29. 11.2001 zur Kenntnis genommen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben Stapl 13 vom 6. Dezember 2000 von der Auslegung unterrichtet.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat nach Abwägung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 13. August 2002 den Entwurf des Bebauungsplanes X-168 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen (Beschluss Nr. 100/2002) und ihn zusammen mit dem Entwurf der Verordnung über die Festsetzung im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf hat mit Beschluss Nr. 202 vom 30. Oktober 2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes X-168 zugestimmt und ihn insoweit gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung (Sen Stadt Abt. I D 26) mit Schreiben vom 4. November 2003 angezeigt.

Nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplanes X-168 wurde mit Schreiben Sen Stadt I D 2 vom 17. Dezember 2003 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann.

Im Interesse der Rechtssicherheit wurde gebeten, noch einige Klarstellungen und Korrekturen im Plan und in der Begründung vorzunehmen. Die Berichtigungen und Klarstellungen sind als notwendig anzusehen, erfordern jedoch – da es nur redaktionelle Berichtigungen sind – kein Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB oder einen erneuten BVV-Beschluss.

Es wurden folgende Korrekturen vorgenommen:

1. Die aktuelle Stellungnahme des Umweltamtes bezüglich Altlasten wurde in der Begründung (Punkt 2.5.) eingearbeitet.
2. Wegen der häufigen Änderungen wurde der Flächennutzungsplan nicht mehr mit den laufenden Änderungen zitiert (Punkt 2.4. a).
3. Landschaftsprogramm (Punkt 2.4. a):
Einige Darlegungen der Teilprogramme des Landschaftsprogramms wurden vervollständigt.
4. Landschaftsplanung (Punkt 2.4. a):
Die Aussage bezüglich des Landschaftsplanes X-L-1a wurde korrigiert (der Landschaftsplan X-L-1a wurde am 13. Januar 2003 festgesetzt).
5. Fläche für Wald (Punkt 3.3.) :
Die Aussage über die Freihaltung eines 5,0 m breiten Geländestreifens um den Reitertümpel wurde vervollständigt.
6. Der Punkt 3.4. ist unter Bezeichnung „Eingriff in Natur und Landschaft“ als neu eingefügt worden und ersetzt den alten Punkt 3.4. „Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“. Der Punkt „Entwicklung aus Flächennutzungsplan“ wird unter Punkt 3.5. erläutert.
7. Der Verfahrenablauf (Punkt IV) wurde vervollständigt und auf den aktuellen Stand gebracht.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I 2850/2852)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Berlin, den

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglin
Bezirksstadtrat

