



Dringliche Vorlage zur Kenntnisnahme vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: 2054/II Status: öffentlich Datum: 20.06.2006 Verfasser: Bezirksamt		
Bebauungsplan XII - 284 (Kleingartenanlage 'Südpark')			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Erledigungsart</u>
21.06.2006	BVV	47.	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan XII –284**
(Kleingartenanlage `Südpark`)
2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Stäglin

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten von Nachstehenden Kenntnis zu nehmen.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 20. Juni 2006 die Festsetzung des Bebauungsplans XII – 284 vom 23. Oktober 2000 mit Deckblatt vom 12. Mai 2003 gemäß § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) als Rechtsverordnung beschlossen.

Auf die beigegefügte Rechtsverordnung einschließlich Begründung wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglin
Bezirksstadtrat

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans XII – 284
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde

Vom 20. Juni 2006

Auf Grund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII – 284 vom 23. Oktober 2000 mit Deckblatt vom 12. Mai 2003 für die Grundstücke Scheelestraße 45 – 45 B sowie Teilflächen der Grundstücke Scheelestraße 45 C, 45 D und Achenseeweg 38 (Kolonie `Südpark`) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 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 beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb von zwei Jahren seit Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs 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 20.06.2006

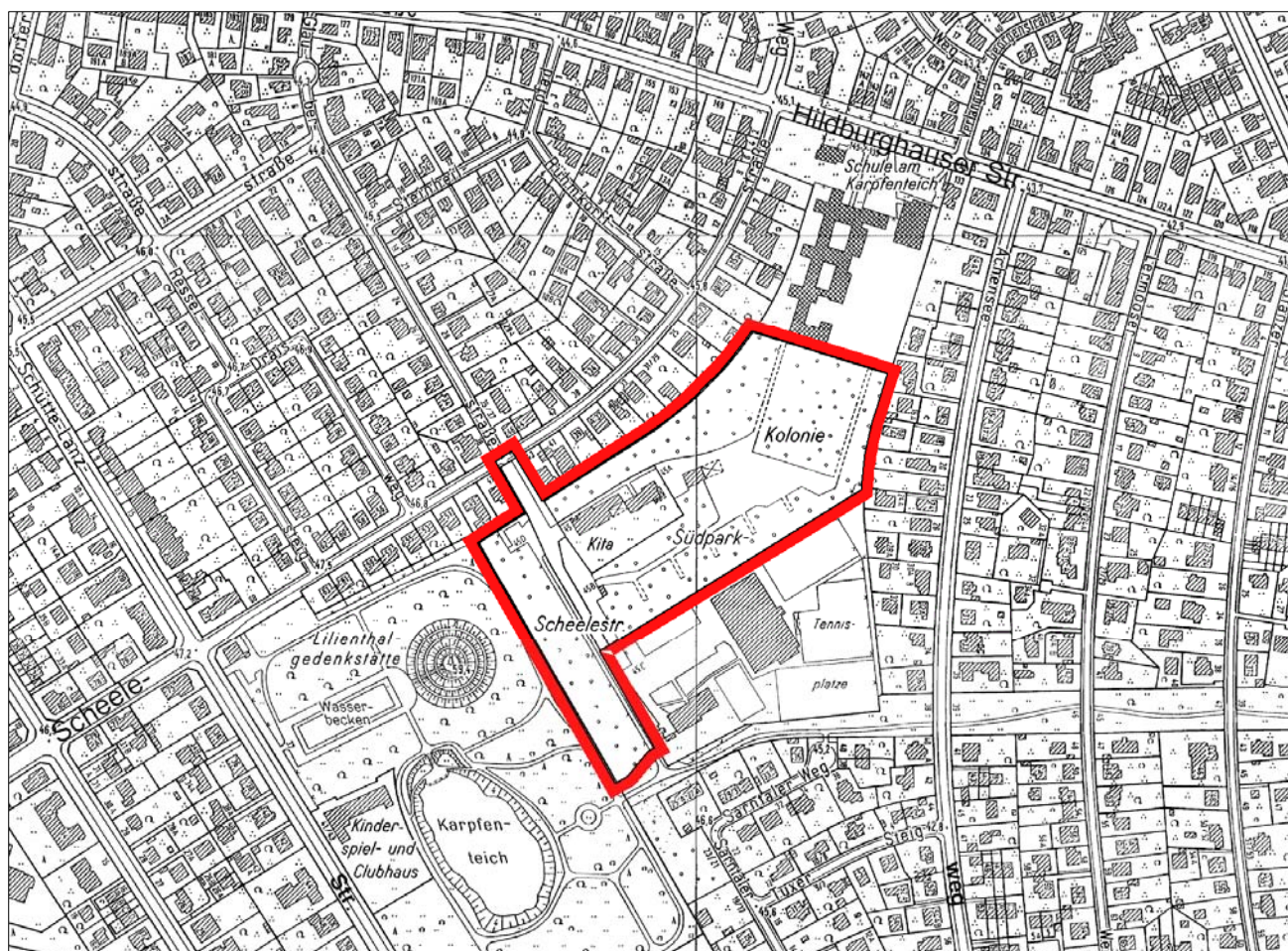
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

W e b e r
Bezirksbürgermeister

S t ä g l i n
Bezirksstadtrat

**Begründung zum Bebauungsplan XII – 284
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

für die Grundstücke Scheelestraße 45 - 45 B sowie Teilflächen der Grundstücke
Scheelestraße 45 C, 45 D und Achenseeweg 38 (Kolonie Südpark)
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde.



Inhaltsverzeichnis

- I. PLANUNGSGEGENSTAND..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 1. **Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 2. **Plangebiet**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 2.1 Lagebeschreibung, Bestand, Ausgangssituation... Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 2.2 Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - a. Vorbereitende Bauleitplanung Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - Flächennutzungsplan –FNP- Berlin Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - b. Verbindliche Bauleitplanung Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - Baunutzungsplan (BNP) Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - c. Informelle Planungen Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - Stadtentwicklungsplan (StEP) Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - Bezirklicher Spielplatzplan Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 2.4 Altlasten / Boden..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Fehler! Textmarke nicht definiert.
- II. **PLANINHALT**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 1. **Allgemeine Anmerkungen / planerische Vorgeschichte** Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 2. **Intention des Plans** Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 3. **Wesentlicher Planinhalt** Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 4. **Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung**.... Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 4.1 Grünfläche mit der Zweckbestimmung `private Dauerkleingärten´ Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 4.2 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 4.3 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung `Kindertagesstätte´ Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 4.4 Grünfläche mit der Zweckbestimmung `öffentlicher Bolzplatz´ Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 4.5 Öffentliche und private Straßenverkehrsfläche..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 4.6 Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 4.7 Außerkrafttreten bisher geltender planungsrechtlicher Regelungen Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 4.8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 4.9 Zusammenfassung der Abwägungsergebnisse..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - a. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - b. Ergebnis der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

- c. Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

1. Auswirkungen auf die Umwelt..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung Fehler! Textmarke nicht definiert.

- 2.1 Maßnahmen / Kostenrisiken ohne gesicherte Finanzierung.. **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

- 2.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

IV. VERFAHREN Fehler! Textmarke nicht definiert.

- Senatsinformation..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes und Bekanntmachung im Amtsblatt **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) . **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

V. RECHTSGRUNDLAGEN **31**

ANLAGE: Textliche Festsetzungen

Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans XII - 284 ergibt sich aus:

- den am 1. April 1983 in Kraft getretenen gesetzlichen Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) in Verbindung mit dem in § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) enthaltenen Planerfordernis. 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.
- 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 Geltungsbereichs Berlin / West.

Der Bebauungsplan XII - 284 dient hauptsächlich der planungsrechtlichen Sicherung der seit dem Jahre 1934 existierenden Kleingartenanlage `Südpark´ durch die Festsetzung dieser Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung `private Dauerkleingärten´.

Kleingärten stellen entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans (FNP) Berlin Teil des Erholungsangebotes für alle Berliner dar. Gemäß I Nr. 1 der `Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken´ (VV Kleingärten) vom 14. November 2000 (Amtsblatt für Berlin - ABl. - S. 82¹) sollen Dauerkleingartenanlagen und Kleingartenanlagen verstärkt auch der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit dienen und sind daher öffentlich zugänglich zu machen. Vor diesem Hintergrund ist es weiterhin notwendig, einen begrenzten Teil der Erschließungswege der Kleingartenanlage `Südpark´ durch Ausweisung eines Wegerechtes zu Gunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich zu qualifizieren.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung, Bestand, Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XII - 284 umfasst die im Hinterland der Wohnbebauung an der Scheelestraße liegenden Grundstücke Scheelestraße 45 - 45 B sowie Teilflächen der Grundstücke Scheelestraße 45 C, Scheelestraße 45 D und Achenseeweg 38 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde.

Das Plangebiet wird im Nordwesten und Osten von der Wohnbebauung an der Scheelestraße und dem Achenseeweg, im Norden von den Flächen der `Grundschule am Karpfenteich´, im Südosten von dem durch den `Berliner Tennis- und Tischtennisclub (BTTC) Grün-Weiß e.V.´ genutzten Grundstück Scheelestraße 45 C sowie im Südwesten von der Lilienthal - Gedenkstätte begrenzt.

2.2 Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Landes Berlin mit nachfolgenden Nutzungen:

- der in 2 Teilflächen gegliederten Kleingartenanlage `Südpark´ (Scheelestraße 45 A und 45 D – teilweise -, im Fachvermögen des Naturschutz- und Grünflächenamts – NG – sowie des Fachbereichs Grundstücke – Fb Grund -). Ein nördlich an das Gelände des Tennisclubs grenzender Teil der Kleingartenflächen wird mit jährlich kündbaren Gabelandverträgen an die Kleingärtner verpachtet;
- der eingeschossigen Kindertagesstätte einschließlich Außenanlagen (Scheelestraße 45, derzeit noch im Fachvermögen des Jugendamts – Jug, soll künftig an einen freien Träger übertragen werden);

¹ ehemals `Allgemeine Anweisung über die Anlegung, Verpachtung und Verwaltung von Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken´ vom 3. August 1987 (Abl. S. 948) bzw. vom 19. Januar 1993 (Abl. S. 338).

- der Zuwegung zu der im Hinterland, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Fläche des Tennisclubs `BTTC Grün – Weiß´ (Scheelestraße 45 B, im Fachvermögen des Amts für Schule und Sport – SuS -, z. T. an den Tennisclub verpachtet).

Die Erschließung der Kleingartenflächen, der Kita sowie des Tennisclubs erfolgt von der Scheelestraße aus über die Fläche, die sich in Verlängerung der Glauberstraße zwischen den zu sichernden Teilflächen der Kleingartenanlage `Südpark´ befindet. Neben einer 4 m breiten asphaltierten Zuwegung von der Scheelestraße zum Tennisclub besteht dieser Bereich überwiegend aus brachliegenden Sand- und Schotterflächen, welche z. Z. von den Kleingärtnern, dem Kita-Personal und Besuchern dieser Einrichtungen als Pkw-Abstellflächen genutzt werden.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

a. Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan –FNP- Berlin

Der FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) stellt den Geltungsbereich als Grünfläche dar.

b. Verbindliche Bauleitplanung

Baunutzungsplan (BNP)

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist die Geltungsbereichsfläche als `Nichtbaugebiet´ aus. Die Festsetzungen des Baunutzungsplans über die `Nichtbaugebiete´ gelten jedoch seit der Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) nicht weiter. Es sind daher die Planersatzvorschriften des § 35 BauGB anzuwenden.

c. Informelle Planungen

Stadtentwicklungsplan (StEP)

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

Lediglich der vom Berliner Senat am 25. Juli 1995 beschlossene StEP 2 `Öffentliche Einrichtungen — Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen´ enthält allgemeine Ausführungen sowie Hinweise zur Planung und Gestaltung von Kinderspielflächen und deren Konkretisierung in bezirklichen Spielplatzplänen.

Bezirklicher Spielplatzplan

In dem vom Bezirksamt (BA) Steglitz am 29. Mai 2000 beschlossenen Spielplatzplan Steglitz II (SpPI II) ist gemäß Anlage I (Planungsänderungen, Stand: März 2000) für den Bereich der Versorgungseinheit 6.I (ehemals 6.9) auf dem Grundstück Scheelestraße 45 A / B an der Kleingartenanlage `Südpark´ eine Spielplatz-Neuplanung vorgesehen (Aussagen zur Versorgungssituation in dieser Versorgungseinheit siehe Kapitel 4.4 `Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Bolzplatz´).

2.4 Altlasten / Boden

Die nachträglich zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahr 1986 vom Umweltamt durchgeführten Untersuchungen zur Existenz von Bodenbelastungen auf den Flächen der Kleingartenanlage `Südpark´ ergaben keine Hinweise auf Bodenbelastungen bzw. Altlasten. Insoweit ist die hier angestrebte Nutzungsausweisung `Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten´ auch unter Würdigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festsetzungsfähig.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Jahr 2000 hatte das Umweltamt die Bodensituation im Bereich der zum damaligen Zeitpunkt noch angestrebten Festsetzung `öffentlicher Spielplatz´ überprüft und unter Vorbehalt zugestimmt, sofern bei der Errichtung solch einer Anlage im Sinne des Vorsorgeprinzips die deutliche Unterschreitung der Prüfwerte für Kinderspielflächen durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Bodenaustausch

gewährleistet wird. Diese vom Umweltamt mitgeteilten generellen bzw. grundsätzlichen Voraussetzungen gelten selbstverständlich auch für die im Rahmen der Auswertung zur öffentlichen Auslegung vorgenommene Änderung dieser Spielplatznutzung in einen öffentlichen Bolzplatz (s. 4.9 b `Ergebnis der öffentlichen Auslegung´, `Anregungen zur Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes´). Da ein konkreter Zeitpunkt einer Realisierung des Bolzplatzes nicht vorliegt, sind die genannten, zunächst allgemeinen Empfehlungen dann ggf. zu konkretisieren. Erneute Untersuchungen und Bewertungen der Bodensituation sind daher jetzt nicht erforderlich. Insoweit ist die planungsrechtliche Sicherung des `öffentlichen Bolzplatzes´ auch unter Würdigung der Belange des Umweltschutzes durchführbar.

2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Der Bebauungsplan ist am 17. März 1986 eingeleitet worden. Das Verfahren wird mit dem nächsten Verfahrensschritt (Beschlussfassung der Abwägungsergebnisse der öffentlichen und erneuten öffentlichen Auslegung) gemäß § 233 BauGB in Verbindung mit § 244 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 nach altem Recht durchgeführt. Im vorliegenden Fall ergibt sich deshalb keine UVP-Pflicht.

II. PLANINHALT

1. 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 Bebauungsplan 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 Qualitätsunterscheidungen zur Folge. Die im Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan als `private Dauerkleingärten´ festzusetzen.

Das BKleingG differenziert in seiner Überleitungsvorschrift gemäß § 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 Bebauungspläne innerhalb gesetzlicher Bindungsfristen gesichert werden.

Aufgrund dieser gesetzlich vorgegebenen Fristen sowie der großen Anzahl zu sichernder Kleingartenanlagen bestand kurzfristig ein großer Handlungsbedarf. Der Bezirk leitete in den Jahren 1985 und 1986 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. der 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 mit den Beschlüssen Nr. 187 / 88 vom 12. Dezember 1988 sowie Nr. 163 / 89 vom 13. November 1989 zugestimmt und auch die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) hatte ihn zustimmend zur Kenntnis genommen.

Auf Antrag des Ausschusses für die Beratung von Bebauungsplänen hatte die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) 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 VV Kleingärten vom 14. November 2000 dar.

Aufgrund des zwischen dem Land Berlin und den Kleingartenorganisationen abzuschließenden Zwischenpachtvertrages, der Bestandteil der VV Kleingärten 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 `Südpark´ Rechnung getragen.

Kleingartenparzellen sollen nach BKleingG nicht größer als 400 m² sein. Für berlineigene Flächen ist jedoch gemäß der VV Kleingärten – Abschnitt III lfd. Nr. 4 - eine Beschränkung der Flächen auf nicht größer als 250 m² vorgesehen.

2. Intention des Plans

Hauptsächliches Ziel des Bebauungsplanes XII - 284 ist die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der in Landeseigentum befindlichen, privat genutzten Flächen der Kleingartenanlage `Südpark´ und deren Öffnung für die Bevölkerung bzw. Allgemeinheit. Weiterhin dient der Bebauungsplan der Bestandsicherung der sich auf dem Grundstück Scheelestr. 45 befindlichen Kita, der Neuschaffung eines benötigten Bolzplatzstandortes im südlichen Bereich der Kleingartenanlage, der Gewährleistung einer geregelten Erschließung aller beteiligten Nutzungen auf den Grundstücken Scheelestr. 45 – 45 D (teilweise unter Ausschluss des öffentlichen Verkehrs) sowie der Sicherstellung von bestehenden Versorgungsleitungen.

3. Wesentlicher Planinhalt

Die im vorigen Kapitel 2. genannten Planintentionen werden durch folgende Festsetzungen erreicht:

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung `private Dauerkleingärten´,
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung `Kindertagesstätte´ (einschließlich Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Zahl der Vollgeschosse I),

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung `öffentlicher Bolzplatz`,
- öffentliche und private Straßenverkehrsfläche sowie
- Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers.

4. Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung

4.1 Grünfläche mit der Zweckbestimmung `private Dauerkleingärten`

Der Bebauungsplan setzt die seit dem Jahre 1934 existierende Kleingartenanlage `Südpark` als `Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten` gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest. Planungsrechtlich handelt es sich insoweit um eine `private Grünfläche`.

Zur Sicherung des kleingärtnerischen Charakters bzw. der Funktion der Anlage wird die Nutzung der jeweiligen Parzellenfläche durch die textliche Festsetzung Nr. 1 zusätzlich städtebaulich reglementiert. Entsprechend dem BKleingG werden als bauliche Anlagen 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.

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 eine sinnvolle und notwendige Ergänzung für die umgebenden Bauflächen.

Nachdem Kleingärten 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 auch ein Ausgleich für den Kleingärtner zu einer einseitigen Berufstätigkeit. Dadurch wird im weitesten Sinn die Gesundheit großer Teile der Bevölkerung gefördert.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich die Kleingartenanlage `Südpark` bereits seit dem Jahre 1934 auf den im Geltungsbereich liegenden Flächen (Scheelestraße 45 A und 45 D - teilweise) befindet. Insoweit geht es bei der Sicherung der vorhandenen Kleingartenflächen um die Bewahrung gewachsener Strukturen. Im Falle einer anderen planungsrechtlichen Ausweisung werden die von den Kleingärtnern geschaffenen Anlagen und Werte zerstört und die beschriebenen positiven Effekte für das Stadtbild und die Gesellschaft beseitigt.

Insoweit wird dem Erhalt und der Sicherung der vorhandenen innerstädtischen Kleingartenanlagen im Hinblick auf ihre soziale Bedeutung durch die Befriedigung von Freizeit- und Erholungsinteressen breiter Bevölkerungsschichten sowie die positiven ökologischen Folgen für die Stadt und den Naturhaushalt Vorrang vor etwaigen anderen Nutzungen eingeräumt. Hinter dem Ziel der Umsetzung dieser Vorgaben durch den Bebauungsplan muss das Interesse an einer anderen planerischen Ausweisung zurückstehen.

4.2 Gehrecht 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.

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 VV Kleingärten die Grundlage für derartige Maßnahmen. Danach ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auf die Offenhaltung der Kleingartenanlagen für die Allgemeinheit hinzuwirken.

Die im Bebauungsplan XII - 284 enthaltene Auswahl an Wegen mit eingezeichnetem Gehrecht für die Allgemeinheit (ergänzt durch die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 4) beruht auf den Abstimmungsergebnissen sowie den Inhalten und Eintragungen des vom Fachbereich Naturschutz und Grünflächen erstellten und von dem bezirklichen Kleingartenverband sowie dem Kleingartenvorstand zugestimmten Sanierungsplanes vom 19. Januar 2000 (geändert am 01. März 2006) und entspricht somit den o.g. Zielvorstellungen.

4.3 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung `Kindertagesstätte`

Das Grundstück Scheelestraße 45 ist mit einer eingeschossigen Kita bebaut (beantragt 1958, genehmigt mit Bauschein Nr. 220 vom 20. November 1958) und wird als `Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte` gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Der genehmigte Gebäudebestand der Kita ergibt - auf die heute genutzte Grundstücksfläche bezogen - eine Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,26. Um künftig ggf. geringfügige bauliche Erweiterungen des Gebäudes zu ermöglichen, erfolgt die Bestimmung des zulässigen Nutzungsmaßes durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 ergänzt durch die Ausweisung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von `1`. Damit sind die Mindestanforderungen für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung - Bau NVO -) erfüllt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer im Abstand von 5 m um das Grundstück herum verlaufenden Baugrenze bestimmt.

Durch die angestrebten Festsetzungen wird die Kita in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig werden für den Fall einer Neubebauung ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück gegeben.

Veranlasst durch die Beschlüsse des Senates von Berlin zur Neuordnung der Kita-Landschaft und zur Ganztagesbetreuung von Grundschulkindern hat der Bezirk Steglitz-Zehlendorf seine diesbezüglichen Versorgungskonzepte für Kindertagesstätten und Grundschulen gänzlich neu strukturiert. Die Abt. Jugend, Gesundheit und Umwelt bestätigte jedoch mit Schreiben vom 15. August 2005 den weiterhin erforderlichen Betrieb des Kita-Standortes Scheelestr. 45.

4.4 Grünfläche mit der Zweckbestimmung `öffentlicher Bolzplatz`

Die zu sichernde Spielfläche südlich des Kita-Grundstücks Scheelestraße 45 auf den Flächen der Kleingartenanlage `Südpark` wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung `öffentlicher Bolzplatz` gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und durch Knotenlinien von der nordöstlich bzw. nordwestlich angrenzenden Kleingartenanlage getrennt. Planungsrechtlich handelt es sich insoweit um eine `öffentliche Grünfläche`.

Auf der Grundlage des Gesetzes über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz - KSpG -) vom 20. Juni 1995 sind in Berlin öffentliche Spielplätze anzulegen und zu unterhalten sowie die bestehenden öffentlichen Spielplätze weiterzuentwickeln (§ 1 KSpG).

Gemäß KSpG hat das BA Steglitz am 29. Mai 2000 den Spielplatzplan Steglitz II (SpPI II) beschlossen, der die Ziele und Maßnahmen zur Versorgung des Bezirksbereiches Steglitz mit öffentlichen Spielplätzen in unterschiedlichen Versorgungseinheiten (VE) darstellt. Die Ausweisung der öffentlichen Spielflächen erfolgt unabhängig von der Anzahl und Größe vorhandener privater Spielflächen, um den Kindern und Jugendlichen eine Grundversorgung an Spielmöglichkeiten sicherstellen zu können. Berechnungsgrundlage für die Bedarfsermittlung ist der gesetzlich vorgegebene Richtwert gemäß § 4 Abs. 1 KSpG (1,0 m² nutzbare Spielplatzfläche pro Einwohner je VE).

Die auf dieser Grundlage ermittelten Spielplatzstandorte und -flächen sind durch Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich langfristig zu sichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII - 284 liegt in der VE 6.I (ehemals 6.9), die das Wohngebiet westlich des Saaleckplatzes zwischen Hildburghäuser Straße, Lichterfelder Ring und Schütte-Lanz-Straße umfasst. Die zu sichernde Spielplatzfläche in der

Kleingartenanlage `Südpark´ (Fläche: 1020 m² brutto / netto) ist nach dem abgestimmten SpPI II als Planung in dieser VE vorgesehen.

Nach Angabe des Naturschutz- und Grünflächenamtes wird auf der Grundlage der aktuellen Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes (Stand: 31. Dezember 2003) sowie des o. g. Versorgungsrichtwerts der Bedarf an öffentlichen Spielflächen in der VE 6.I aufgrund der im Bestand vorhandenen Spielplätze nicht vollständig gedeckt (Bedarf: 2973 m² / Bestand: 2366 m² ⇒ Defizit: 607 m²). Bei dieser Berechnung wurde der in der Spielplatzplanung enthaltene und im Jahr 2002 neugebaute allgemeine Spielplatz innerhalb der Lilienthalgedenkstätte an der Schütte-Lanz-Straße bereits berücksichtigt.

Mit Realisierung des geplanten Bolzplatzes wird somit ein Überangebot an öffentlichen Spielflächen von ca. 413 m² erreicht. In den schriftlichen Ausführungen des SpPI II zur Versorgungssituation für die VE 6.I wird dargestellt, dass das durch die abgestimmten Maßnahmen erreichte `Mehr´ an öffentlichen Spielflächen zur Mitversorgung benachbarter VE vorgesehen ist. In diesen vor allem nördlich angrenzenden VE bestehen große Defizite im Bereich der Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene - insbesondere für Ballspiele wie Basketball, Streetball u.s.w. - und eine Verbesserung der Versorgungssituation ist aufgrund des Fehlens geeigneter, in öffentlichem Besitz befindlicher Grundstücke nicht erfüllbar. Insoweit ist die planungsrechtliche Sicherung des öffentlichen Bolzplatzes bereits auch in Bezug auf die Mitversorgung dieser benachbarten VE gegeben.

Im Hinblick auf die von Bolzplätzen ausgehenden Lärmemissionen durch Ballgeräusche und Spielerzurufe sowie in Bezug auf unerwünschte Vorgänge wie Zerstörung, Verdreckung und Verwüstung bietet bereits die Lage des gewählten Standortes besondere Vorteile:

- unter immissionsschutzrechtlichen Erwägungen ausreichende Entfernung zu der Wohnbebauung;
- Nachbarschaft zu der wenig störeffindlichen Nutzung Tennis;
- Nachbarschaft zur schützenswerten, aber nicht ständig ausgeübten, Kleingartennutzung;
- Nachbarschaft zur Kita mit bereits vorhandenen und genutzten Spielgeräten;
- die direkte Erreichbarkeit über die verlängerte Glauberstraße;
- die gute Auffindbarkeit direkt neben der bestehenden Kita im Eingangsbereich der Kleingartenanlage sowie
- die soziale Kontrolle aufgrund der Einbindung des Bolzplatzes in die o. g. benachbarten Nutzungen.

Entsprechend des Abwägungsergebnisses zur erneuten öffentlichen Auslegung und auf der Grundlage einer vom Umweltamt durchgeführten Immissionsprognose (Schreiben vom 25. Januar 2005) wird durch Verlegung der nordöstlich in direkter Nachbarschaft zum Bolzplatz befindlichen und besonders mit Lärm belasteten Kleingärten (Parzellen 101, 116, 117) die Anlage einer Abstandsfläche für weniger lärmempfindliche Nutzungen, wie z. B. Nebenanlagen oder Gemeinschaftsgrün, vorbereitet. Die prognostizierte Lärmbelastung in den zur Abstandsfläche nächstgelegenen Parzellen hingegen wird als zumutbar bewertet [Parzellen 102, 115, 118 sowie 7-16 / Lärmbelastung < 68dB(A)].

Die Realisierung dieser Distanzfläche in Verbindung mit der Umsiedelung der Parzellen wird auf der Grundlage des bestehenden Sanierungsplanes vom 19. Januar 2000 vollzogen, der mit der Änderung vom 01. März 2006 die genaue Lage der Fläche darstellt. Der Sanierungsplan ist Bestandteil des zwischen dem Land Berlin und den Kleingartenorganisationen abzuschließenden Zwischenpachtvertrages, der wiederum Teil der VV Kleingärten vom 14. November 2000 ist und neben verwaltungs- und versicherungstechnischen Belangen insbesondere Gestaltungsvorschriften enthält.

Die geplante Abstandsfläche für kleingärtnerische Nebennutzungen ist auf der Grundlage der in diesem Bereich beabsichtigten Festsetzung `Grünfläche / private Dauerkleingärten´ durchführbar. Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schall- bzw. Lärmschutz werden nicht getroffen. Im übrigen müssen Entwurf und Ausführung einer neuen Bolzplatzanlage besonders auch im Hinblick auf die zu erwartenden Immissionen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen (Bauordnung, Bundesimmissionsschutzgesetz). So ist auf der Grundlage dieser gesetzlichen Regelungen eine lärmindernde Ausstattung bzw.

Bauweise des anzulegenden Bolzplatzes nach den aktuellen Regeln der Technik (z. B. lärmindernde Bodenbeläge, nicht klappernde Tor- und Zaunmaterialien) auch ohne entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan machbar und somit bereits mit Neubau der Anlage sichergestellt.

Insoweit ist die planungsrechtliche Sicherung des öffentlichen Bolzplatzes auch unter Würdigung des Immissionsschutzes durchführbar, ohne das weitere Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

4.5 Öffentliche und private Straßenverkehrsfläche

Der Bereich zwischen den beiden zu sichernden Teilflächen der Kleingartenanlage 'Südpark' in Verlängerung der bestehenden Glauberstraße wird im vorderen Teil an der Scheelestraße als 'öffentliche Straßenverkehrsfläche' mit einer Wendekehre gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. An die Wendekehre anschließend als Erschließung zum Tennisverein erfolgt die Ausweisung einer 'privaten Straßenverkehrsfläche' analog zur Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB jedoch ohne Straßenbegrenzungslinie.

In Teilbereichen wird die 'private Straßenverkehrsfläche' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers bzw. einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet (ergänzt durch die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4).

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6. ist die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung.

Der als 'öffentliche' und 'private Straßenverkehrsfläche' festgesetzte Bereich wird z. Z. zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke genutzt, ist jedoch nicht als Erschließungsstraße im Sinne einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgebaut. Seitlich neben einer ca. 4 m breiten asphaltierten Zuwegung zwischen der Scheelestraße und dem Tennisgrundstück bestehen hier überwiegend brachliegende Sand- und Schotterflächen, die von den Kleingärtnern und dem Kita - Personal als Pkw-Abstellflächen genutzt werden.

Nach derzeitigem Planungsrecht gelten in dem beschriebenen Bereich die Ausweisungen des Baunutzungsplans und damit die Nutzungsart 'Nichtbaugebiet'. Die Festsetzungen des Baunutzungsplans über die Nichtbaugebiete sind nicht übergeleitet, sie gelten also nicht weiter. Im vorliegenden Fall sind daher die Planersatzvorschriften des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) anzuwenden. Ergänzende Festsetzungen bzw. Aussagen zur Erschließung wie z.B. durch förmlich festgestellte Straßenfluchtlinien sind nicht vorhanden.

Anhand der dargestellten städtebaulich und planungsrechtlich unbefriedigenden Situation wird der Bereich - entsprechend seiner bereits jetzt bestehenden Funktion als Erschließungsstraße - durch die Ausweisung als z. T. 'öffentliche' und z. T. 'private Straßenverkehrsfläche' auf Dauer angemessen qualifiziert.

Die Ausweisung einer 'öffentlichen Straßenverkehrsfläche' im Sinne einer Erschließungsstraße einschließlich 22 m breiter Wendekehre für den Bereich zwischen Scheelestraße und dem Grundstück Scheelestraße 45 dient in erster Linie der Erschließung der an den Wendebereich grenzenden Grundstücke mit den Nutzungen 'Kita' und 'Kleingartenanlage'.

Für die Berliner Feuerwehr sind damit auch die Zugänglichkeit bzw. Zufahrtsmöglichkeiten zu der Kleingartenanlage von der öffentlichen Straße aus gewährleistet.

Entsprechend der Breite der festzusetzenden Straßenverkehrsfläche wird ein Teilstück der den Geltungsbereich begrenzenden Scheelestraße bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen. Die 'öffentliche Straßenverkehrsfläche' wird durch Straßenbegrenzungslinien begrenzt.

Die Festsetzung der 'privaten Straßenverkehrsfläche' zwischen der vorgesehenen Wendekehre und dem Grundstück Scheelestraße 45 C dient allein der verkehrlichen Erschließung des hier ansässigen Tennisvereins 'BTTC Grün-Weiß'. Die wahrzunehmenden Pflichten des Bezirks als Eigentümer werden aufgrund der vertraglichen Bestimmungen im Pachtvertrag (Zufahrtsherrichtung und -unterhaltung, Verkehrssicherung, Winterdienst) als alleinige Aufgabe an den BTTC als Pächter übertragen. Die einzigste Ausnahme für eine

Mitnutzung der Vereinszufahrt durch Fußgänger stellt die Festsetzung der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Teilfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB dar (Fläche H-I-F-G-H im Bebauungsplan). Das Gehrecht an dieser Stelle dient ausschließlich der Verbindung der öffentlichen Durchwegungen der beiden Kleingarten-Teilflächen und somit der Erschließung der Kleingärten und des Bolzplatzes für die fußläufige Öffentlichkeit. Von zusätzlichem Ziel- und Quellverkehrsaufkommen bzw. Durchgangsverkehr an dieser Stelle ist daher nicht auszugehen und öffentlicher Verkehr somit weitestgehend auszuschließen.

Gemäß der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen – Ausgabe 1985, ergänzte Fassung 1995 - (EAE 85/95) ist eine Fahrbahnbreite von 4,75 m für den möglichen Begegnungsfall Pkw / Lkw bei verminderter Geschwindigkeit und umsichtiger Fahrweise notwendig und auch für die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen angemessen. Um den An- und Abfahrtsverkehr durch ca. 900 Mitglieder zur Tennisanlage 2-spurig aufzunehmen, wird die Erschließung zum Tennisverein daher in einer Breite von 5 m festgesetzt.

4.6 Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers

Im Plangebiet des Bebauungsplanes XII - 284 im Bereich des geplanten Bolzplatz-Standorts und der daran angrenzenden Teile der `privaten Straßenverkehrsfläche` existieren eine Netzstation und Kabelanlagen des Leitungsträgers Vattenfall. Zur Sicherstellung der Zugänglichkeit und des Schutzes dieser Anlagen sowie aus Gründen der Planklarheit wird auf der Grundlage der im Rahmen der öffentlichen und erneuten öffentlichen Auslegung seitens der Bewag vorgetragenen Angaben für den Bereich der vorhandenen Trassen ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers ausgewiesen (ergänzt durch die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4).

Zusätzlich erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 5 eine Nutzungseinschränkung auf flachwurzelnde Anpflanzungen und leicht zu beseitigende Befestigungen für diese Flächen.

4.7 Außerkrafttreten bisher geltender planungsrechtlicher Regelungen

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 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 bisher geltenden planungsrechtlichen Regelungen mit dem Ziel der alleinigen Gültigkeit der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungsinhalte.

4.8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem zur Zeit geltenden FNP Berlin wird das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP Berlin entwickelbar, denn er folgt den darin dargestellten Grundzügen der Planung.

4.9 Zusammenfassung der Abwägungsergebnisse

a. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a Abs. 2 BbauG² fand in der Zeit vom 02. Juni 1986 bis einschließlich 02. Juli 1986 statt. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wurde (§ 2 Abs. 5 BbauG¹)¹, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 AG BbauG¹ mit Schreiben - Stapl II B 2 - vom 20. Juni 1986.

Nachstehende für das Verfahren bedeutsame Stellungnahmen wurden abgegeben und die vorgetragenen Anregungen wie folgt abgewogen:

² Gesetzesgrundlage zum damaligen Zeitpunkt

- Der **Senator für Schulwesen, Berufsausbildung und Sport** stimmte der geplanten Festsetzung `Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten´ der an die Kolonie `Südpark´ verpachteten, direkt südlich an die Grundschule am Karpfenteich grenzenden Fläche nicht zu. Die nach dem FNP 84 als Schulstandorterweiterung vorgesehene, 1 ha große Fläche konnte zum damaligen Zeitpunkt aufgrund ansteigender Schülerprognosen und bestehendem Raumbedarfs nicht aufgegeben werden. Im Gegensatz dazu erklärte der Bezirk jedoch den Verzicht auf eine Schulstandorterweiterung zu Gunsten der Sicherung der Kleingartenflächen in diesem Bereich. Vor diesem Hintergrund wurde im FNP-Änderungsverfahren (FNP 94 / 98) auf die Darstellung der 1 ha-Schulerweiterungsfläche verzichtet und das Bebauungsplanverfahren entsprechend fortgeführt.
- Die **Abt. Jugend und Sport** wies für den Bereich der Straße `An der Schäferei / Heimkehlenstraße´ auf die Planung eines Kita-Standortes einschließlich angestrebter Erweiterung zur langfristigen Bedarfsdeckung von Kita-Plätzen in dieser Planungsregion entsprechend der Darstellung im FNP 65 hin. Einer Festsetzung dieses Standortes als `private Dauerkleingärten´ wurde daher nicht zugestimmt. Die planungsrechtliche Sicherung der 10 Kleingartenparzellen in diesem Bereich durch entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan XII - 284 wurde ohnehin zu keiner Zeit vom Bezirk angestrebt. Die Parzellen gehören zwar seit 1934 zum Bestand der Kleingartenanlage `Südpark´; nach geltendem Planungsrecht sind sie jedoch sowohl in der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß FNP Berlin (Wohnbauflächen W 3) als auch der verbindlichen Bauleitplanung gemäß Baunutzungsplan (Allgemeines Wohngebiet, Baustufe II / 3) als Bauland klassifiziert.
- Die von der **Berliner Feuerwehr** genannten Belange (Gewährleistung der Zugänglichkeit zur Kleingartenanlage sowie der Löschwasserversorgung) wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Sanierungsplanes durch das Naturschutz- und Grünflächenamt gemäß der `VV Kleingärten´ vom 14. November 2000 berücksichtigt (Darstellung von erforderlichen Wegbreiten sowie Hydranten). Die Pläne bilden die Grundlage für die Ausweisungen der öffentlichen Durchwegungen im Bebauungsplan und sind Bestandteil des Zwischenpachtvertrages für die Kleingartenanlage. Darüber hinaus wird die Zugänglichkeit zu den Kleingärten für die Berliner Feuerwehr auch über die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gewährleistet.

Grundlage für die Durchführung der `frühzeitigen Bürgerbeteiligung´ und `Trägerbeteiligung´ bildete das Bebauungsplanverfahren XII – D 3, in dem zur Vereinfachung und Beschleunigung 12 Kleingartenanlagen (einschließlich der Fläche der Kleingartenanlage `Südpark´) zusammengefasst und auf zwei Blättern zeichnerisch dargestellt wurden. Mit Beschluss Nr. 163 / 89 beschloss das Bezirksamt Steglitz am 13. November 1989 jedoch die Modifizierung des Bebauungsplanverfahrens XII - D 3 in Einzelbebauungsplanverfahren mit eigenständigem Geltungsbereich und somit auch die Entstehung und Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XII – 284.

Zu den Änderungen wurden die Träger öffentlicher Belange erneut - sofern betroffen - um Stellungnahme gebeten. In diesem Zusammenhang wurde auch erstmalig das Umweltamt Steglitz aufgefordert, die Altlastenproblematik im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen sowie zu bewerten.

Die Stellungnahmen der erneut angeschriebenen Träger öffentlicher Belange führten zu keinen weiteren Änderungen im Bebauungsplanverfahren. Die Prüfungen des Umweltamtes ergaben gemäß Schreiben - Um III B - vom 30. März 1998 keine Hinweise auf Bodenbelastungen.

Abwägungsergebnis frühzeitige Bürgerbeteiligung und Trägerbeteiligung:

Im Ergebnis ergaben sich in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, die die Grundzüge der Planung berühren.

Dennoch wurden im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens dessen Inhalte wie folgt geändert:

- Änderung der Nutzung für den überwiegenden Teil der `ehemaligen` Glauberstraße von `Verkehrsfläche` in `Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage` sowie Eintragung eines Fahrrechtes einschließlich textlicher Festsetzung;
- Ausweisung eines `öffentlichen Spielplatzes` im südlichen Bereich der `öffentlichen Parkanlage` sowie
- Änderung des Geltungsbereiches durch Herausnahme des Grundstückes Sarntaler Weg 21 / 23.

Mit Beschluss Nr. 105 / 2000 vom 23. Oktober 2000 wurden die Reduzierung des Geltungsbereiches um das Grundstück Sarntaler Weg 21 / 23 sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des reduzierten Bebauungsplanentwurfes einschließlich der zusätzlichen o. g. Änderungen vom Bezirksamt Steglitz von Berlin beschlossen.

b. Ergebnis der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 52 vom 03. November 2000 auf Seite 4241 fristgemäß angekündigt. Während des Auslegungszeitraumes vom 13. November 2000 bis einschließlich 15. Dezember 2000 sahen insgesamt 77 Bürger den Entwurf ein und informierten sich über die Planungsziele, -zwecke und -auswirkungen. Es gingen 52 schriftliche Stellungnahmen ein. Die sich beteiligenden Bürger stammten überwiegend aus den angrenzenden Wohngebieten bzw. waren Pächter der Kleingartenanlage `Südpark` oder Mitglieder des angrenzenden Tennisvereins `BTTC Grün-Weiß e.V.`.

Folgende Stellungnahmen wurden eingereicht:

• Anregungen zur Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage:

Die Bürger regten die Festsetzung von Parkplätzen im Bebauungsplan für die von den Kleingärtnern und Kita-Besuchern genutzten Pkw-Abstellflächen vor dem Grundstück Scheelestr. 45 an. Die in diesem Zusammenhang von den Einwendern vorgetragenen Äußerungen bzw. Argumente gegen die beabsichtigte Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage in diesem Bereich waren

- der dadurch bedingte Verlust von Pkw-Abstellmöglichkeiten mit der Folgewirkung der Verkehrsverlagerung in die angrenzenden Wohnbereiche und die dadurch entstehenden Lärmbelastungen sowie Parkplatzprobleme und
- die Verschlechterung der Erreichbarkeit der Kleingartenanlage und Kita.

Als gesetzliche Grundlagen für die erforderliche Bereitstellung von Stellplätzen wurden § 127 BauGB sowie die Kommentierung zu § 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) genannt.

Darüber hinaus wurde der generelle Bedarf einer zusätzlichen öffentlichen Parkanlage in Frage gestellt und die Forderung ausgesprochen, öffentliche Gelder für wichtigere Maßnahmen als zur Schaffung einer Parkanlage einzusetzen.

Abwägung:

- Festsetzung von Parkplätzen

Einen generellen Stellplatzwegfall wird es nicht geben. In dem, den künftigen Zustand der Kleingartenanlage beschreibenden und zwischen dem Bezirksverband, Kleingartenvorstand und dem Bezirksamt abgestimmten und unterschriebenen Fachplan / Teilplan Sanierung werden die bereits bestehenden, gegenüber der Kita gelegenen 8 Pkw-Stellplätze als Gemeinschaftsflächen dargestellt. Sie bleiben damit langfristig erhalten und können von den Kleingärtnern und deren Besuchern genutzt werden.

Darüber hinaus wurde der Bebauungsplan im Ergebnis der Abwägung zur öffentlichen Auslegung aufgrund der hier vorgetragenen Anregungen des Fachbereichs Naturschutz und

Grünflächen u. a. dahingehend geändert, dass der als `öffentliche Parkanlage´ ausgewiesene und von den Kleingärtnern als Pkw-Abstellfläche genutzte Bereich vor dem Kita-Grundstück Scheelestraße 45 jetzt als `private Dauerkleingärten´ festgesetzt wird. Mit dieser Festsetzung wird den Kleingärtnern die Möglichkeit gegeben, sich auf eigenen Flächen weitere Pkw-Stellplätze anzulegen. Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Parkplätze ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Von einem Parkplatzproblem sowie zusätzlicher Lärmbelastungen aufgrund der Verkehrsverlagerung in die Nachbarschaft ist nicht auszugehen, weil die privaten Baugrundstücke in der Umgebung über Pkw-Abstellmöglichkeiten in der Größenordnung der vorhandenen Wohneinheiten verfügen, d. h. der Parkraumbedarf der Anwohner kann überwiegend ohne Nutzung des öffentlichen Straßenlandes gedeckt werden. Die Straßen sind zwar eng, bieten jedoch unter den vorgefundenen Bedingungen weitergehenden Parkraum zur Aufnahme zusätzlicher Pkws.

Auch die Erreichbarkeit der Kleingartenanlage und Kita ist durch das vorhandene Angebot des öffentlichen Personen-Nahverkehrs – ÖPNV - (derzeit Buslinien 111, 180, 277, 280 / S-Bahn S 25) in zumutbarer fußläufiger Entfernung gewährleistet.

Die von den Bürgern zitierten gesetzlichen Grundlagen als Rechtfertigung für die bezirkliche Nachweispflicht von Pkw-Stellplätzen sind

- für den beschriebenen Sachverhalt nicht anwendbar (§ 127 BauGB regelt die Erhebung des Erschließungsbeitrages zur Kostendeckung von Erschließungsanlagen) bzw.
- stellen veraltete Regelungen dar (Ausführungen im Kommentar zu § 1 BKleingG aus dem Jahre 1971).

Aufgrund der dargestellten, bestehenden gesetzlichen Vorgaben sowie anhand der genügend Parkraum bietenden, örtlichen Gegebenheiten war die Änderung des Bebauungsplanes im Sinne der geforderten Festsetzung von Stellplätzen nicht notwendig.

- Frage nach generellem Bedarf

Die gewählte Festsetzung einer Parkanlage in Verbindung mit der Eintragung eines Fahrrechts diente nicht der Bedarfsdeckung an öffentlichen Grünflächen bzw. der Schaffung zusätzlicher Erholungsbereiche, sondern ausschließlich der Sicherstellung einer geregelten und auf die Benutzer, Besucher und Eigentümer begrenzten Erschließung der Grundstücke Scheelestr. 45 – 45 D (Kita, Spielplatz, Tennisverein). Vor diesem Hintergrund sollte der gemäß Baunutzungsplan als Nichtbaugebiet ausgewiesene Bereich einer angemessenen planungsrechtlichen Qualifizierung entsprechend seiner tatsächlichen Funktion zugeführt werden. Insoweit spielte die Bedarfsfrage für weitere Grünflächen an dieser Stelle keine entscheidende Rolle und das genannte Argument hinsichtlich des fehlenden Bedarfs war unbeachtlich. Allerdings führten die im Rahmen der öffentlichen Auslegung seitens des Fachbereichs Naturschutz und Grünflächen beigebrachten Anregungen im Ergebnis der Abwägung dann doch zu einer Überarbeitung des Bebauungsplanes in diesem Bereich (s. hierzu `Abwägungsergebnis öffentliche Auslegung´).

- Einsatz öffentlicher Mittel

Die Forderung, öffentliche Gelder für andere bzw. wichtigere Maßnahmen auszugeben, konnte nicht berücksichtigt werden, da die Verwendung öffentlicher finanzieller Mittel allein der Haushalts- und Investitionsplanung der Gemeinde vorbehalten bleibt.

• **Anregungen zur Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes:**

Die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes wurde von den Bürgern und z. T. auch vom Tennisclub kritisiert aufgrund

- der Infragestellung des Bedarfs und somit der Notwendigkeit für zusätzliche Spielflächen,
- des Wegfalls der hier z. Z. von den Kleingärtnern genutzten, jedoch planungsrechtlich nicht abgesicherten Pkw-Abstellmöglichkeiten,
- der Lage und der Einsehbarkeit der Anlage und der damit verbundenen negativen Auswirkungen (Verdreckung, Zerstörung, Lärmentwicklung) sowie
- des Verlusts der Kleingartenparzelle 100.

Abwägung:

- Infragestellung des Bedarfs

Im Rahmen der Auswertung der öffentlichen Auslegung wurde vom Fachbereich Stadtplanung und dem Naturschutz- und Grünflächenamt nochmals die Bedarfssituation hinsichtlich der öffentlichen Spielflächen in der VE 6.I (ehemals 6.9) und den angrenzenden Bereichen überprüft mit dem Ergebnis, dass das Angebot für Jugendliche und junge Erwachsene - insbesondere für Ballspiele wie Basketball, Streetball u.s.w. – als unzureichend einzustufen ist. Ausgehend von dieser Situation und aufgrund des Fehlens anderer geeigneter öffentlicher Flächen sowie der gesetzlichen Forderungen des SpPI II konnte auf die planungsrechtliche Sicherung der Spielfläche im Bereich der Kleingartenanlage `Südpark´ - wie von den Bürgern angeregt – nicht verzichtet werden. Vor diesem Hintergrund hatte das Naturschutz- und Grünflächenamt daher die Schaffung eines Bolzplatzstandortes zur sportlich und spielerischen Betätigung anstelle des bisher geplanten allgemeinen Spielplatzes mit Angeboten für Kinder und Jugendliche ab 6 Jahren als notwendig erachtet.

Bolzplätze unterscheiden sich von herkömmlichen, sogenannten allgemeinen Spielplätzen schon allein wegen der Art der Betätigung (sportlicher Aspekt, meist spontanes und nicht vereinsgebundenes Ballspiel) und der damit im Zusammenhang stehenden stärkeren Auswirkungen auf die Umgebung (Ballgeräusche, Spielerzurufe, meist impulsartig). Sie erfordern somit eine andere planungsrechtliche Bewertung. Insoweit wurde im Bebauungsplan die Ausweisung `öffentlicher Spielplatz´ in die Festsetzung `öffentlicher Bolzplatz´ geändert.

- Wegfall von Stellplätzen

Aussagen zur Abwägung dieser Anregung können im voranstehenden Abschnitt `Anregungen zur Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage´ unter der Überschrift `Festsetzung von Parkplätzen´ nachgelesen werden.

- Negative Auswirkungen

Die Lage des gewählten Standortes (gute Auffindbarkeit neben der Kita, direkte Erreichbarkeit über verlängerte Glauberstraße) hat gerade im Hinblick auf die von den Bürgern befürchteten Auswirkungen (Verdreckung, Zerstörung) besondere Vorteile. So läßt die zu erwartende soziale Kontrolle aufgrund der Einbindung des Spielplatzes in die bestehenden Nachbarschaftsnutzungen (Kleingärten, Kita, Tennis) nur geringfügige Beeinträchtigungen dieser Art erwarten. Den in diesem Zusammenhang von den Bürgern und dem Tennisclub `BTTC Grün-Weiß´ vorgetragene kritischen Anregungen konnte daher nicht gefolgt werden.

Ausführliche Aussagen zum Thema `Lärmentwicklung und Immissionsschutz´ im Bereich der Bolzplatzanlage werden im Kapitel 4.9 c `Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung´ im Rahmen der Abwägung der Anregungen des Umweltamtes beschrieben.

- Verlust Parzelle 100

Die geplante Spielfläche wurde bereits im abgestimmten Fachplan / Teilplan Sanierung vom 19. Januar 2000 durch die Herausnahme der Fläche der Parzelle 100 berücksichtigt. Die Aufgabe der Parzelle ist vertretbar, da durch die Teilung übergroßer Parzellen sowie die Nutzung von Freiflächen zusätzliche bzw. ersetzende Kleingartenparzellen geschaffen werden, die eine Umsetzung des Pächters innerhalb der Kleingartenanlage ermöglichen und insoweit eine Verdrängung vermeiden.

• Anregungen zur Sicherung der Erschließung des Tennisvereins `Grün-Weiß´:

Der Tennisverein regte die Verbreiterung der Zuwegung zu seinem Grundstück Scheelsstr.45 C an und forderte Bestandsschutz für bestehende Leitungen.

Abwägung:

- Verbreiterung der Zuwegung

Gemäß der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen – Ausgabe 1985, ergänzte Fassung 1995 - (EAE 85/95) ist eine Fahrbahnbreite von 4,75 m für den möglichen Begegnungsfall Pkw / Lkw bei verminderter Geschwindigkeit und umsichtiger Fahrweise

notwendig und auch für die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen angemessen. Um den An- und Abfahrtsverkehr durch ca. 900 Mitglieder zur Tennisanlage 2-spurig aufzunehmen, wurde die vorgesehene 3 m breite Erschließung zum Tennisverein durch Überarbeitung des Bebauungsplanes auf 5 m verbreitert und insoweit den vorgetragenen Anregungen des Tennisvereins hinsichtlich einer Wegverbreiterung gefolgt.

- Bestandsschutz bestehender Leitungen

Schon im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange konnten keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Leitungen im Erschließungsbereich der Tennisanlage gewonnen werden. Gemäß Bauakte E für das Grundstück Scheelestraße 45 C (Nachtrag Nr. 4 zum Bauschein Nr. 2007 vom 19. August 1976) sind im Bereich der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche Be- und Entwässerungsanlagen für die Tennisanlage vorhanden. Da es sich hierbei allein um Hausanschlüsse zur Versorgung des Tennisgrundstücks und nicht um Anlagen mit überregionaler Bedeutung bzw. Funktion handelt, war eine planungsrechtliche Sicherung jedoch nicht erforderlich.

• **Anregungen zur Aufgabe der Sicherung von Kleingartenparzellen (Sarntaler Weg 21 / 23 und An der Schäferrei / Heimkehlenstraße):**

Kleingärtner und Bürger beanstandeten die Aufgabe der planungsrechtlichen Sicherung von Kleingartenparzellen in den Bereichen `Sarntaler Weg 21 / 23´ und `An der Schäferrei / Heimkehlenstraße´, insbesondere vor dem Hintergrund der langjährigen Zugehörigkeit dieser Parzellen zu der Kleingartenanlage `Südpark´. Die bezirkliche Planung und der Bedarf eines Kita-Standortes im Bereich `Sarntaler Weg 21 / 23´ als Grund für die Aufgabe dieser Parzellen wurde in Frage gestellt. Weiterhin stünde die Planung einer Kita im Widerspruch zu den Zielsetzungen des FNP.

Abwägung:

- Aufgabe von Kleingartenparzellen / Bedarf Kita-Standort

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sollte das Grundstück `Sarntaler Weg 21 / 23´ noch entsprechend der vorhandenen Nutzung als `Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten´ planungsrechtlich gesichert werden.

Nach der bezirklichen Kita-Standortplanung (BA-Beschluss Nr. 51/98 vom 11. Mai 1998) war auf dem Grundstück jedoch ein Kita-Standort mit 110 Plätzen vorgesehen.

Im Rahmen der Vorbereitung der öffentlichen Auslegung wurde von der Abteilung Bildung, Kultur, Jugend und Sport der vorhandene Bedarf eines Kita-Standortes in diesem Bereich wegen der bestehenden starken Unterversorgung mit Betreuungsplätzen für Kinder von 0 – 10 Jahren bestätigt und aufgrund des Fehlens eines adäquaten Ersatzstandortes die Aufgabe dieses Kita-Standortes abgelehnt. Der Geltungsbereich wurde daraufhin mit BA-Beschluss Nr. 105/2000 vom 23. Oktober 2000 entsprechend reduziert und der Bebauungsplan auf dieser Grundlage öffentlich ausgelegt. Den von den Bürgern vorgetragenen kritischen Anmerkungen hinsichtlich des fehlenden Bedarfs eines zusätzlichen Kita-Standortes in diesem Bereich konnte wegen der o. g. Gründe nicht gefolgt werden.

Auch der aktuelle, zwischen den zuständigen Institutionen Bezirksamt, Bezirks- und Kleingartenvorstand abgestimmte und unterschriebene Fachplan / Teilplan Sanierung stellt die Parzellen am Sarntaler Weg nicht mehr dar. Dieser Sanierungsplan ist Bestandteil des zwischen dem Land Berlin und der Kleingartenorganisation abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Zwischenpachtvertrags für die Kleingartenanlage `Südpark´.

- Widerspruch zum FNP

Die am Sarntaler Weg 21 / 23 und An der Schäferrei / Heimkehlenstraße bestehenden Kleingartenparzellen gehören zwar seit 1934 zum Bestand der Kleingartenanlage `Südpark´; nach geltendem Planungsrecht sind sie jedoch sowohl in der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß FNP Berlin (Wohnbauflächen W 4 mit landschaftlicher Prägung, GFZ bis 0,4) als auch der verbindlichen Bauleitplanung gemäß Baunutzungsplan (allgemeines Wohngebiet, Baustufe II / 3) als Bauland klassifiziert. Es bestehen also langjährige Baurechte.

Insoweit ist in dem Verzicht der planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenparzellen im Bereich Sarntaler Weg ein Widerspruch zu den Zielsetzungen des FNP - wie von den

Bürgern vorgetragen - nicht erkennbar. Auch im Erläuterungsbericht zum FNP Berlin werden keine konkreten Aussagen hinsichtlich einer Sicherung dieser Flächen als Dauerkleingärten getroffen.

Der FNP gilt ausschließlich als verwaltungsintern verbindlich. Dem Bürger gegenüber entfaltet er jedoch keine Rechtsverbindlichkeit, da gemäß § 8 Abs. 1 BauGB allein der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält. Darüber hinaus können die Einwender aus den Darstellungen des FNP Berlin keinen Rechtsanspruch zur Sicherung der Kleingärten herleiten, da gemäß § 2 Abs. 1 und 3 BauGB allein der Gemeinde die Aufstellung und die Festlegung der Inhalte der Bauleitpläne vorbehalten ist.

Der Bezirk als Eigentümer wird vorerst keine neuen planungsrechtlichen Bindungen für diesen Bereich schaffen. Insoweit hat die derzeitige kleingärtnerische Nutzung weiterhin Bestand, jedoch keine Aussicht auf langfristige planungsrechtliche Sicherung.

Mit Schreiben - Stapl III B 3 - vom 07. November 2000 wurden die zu beteiligten Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert und um Stellungnahme gebeten.

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten sich schriftlich mit städtebaulich bedeutsamen Hinweisen und Anregungen:

- Die **Bewag** teilte mit (Schreiben vom 19. Dezember 2000), dass sich im Bereich der Festsetzung der Spielplatzfläche eine weiterhin benötigte Netzstation und Bewag-Kabelanlagen als Zubringer befinden.

Abwägung:

- Sicherung von Kabelanlagen

Zur Sicherung der Zugänglichkeit der Anlagen sowie aus Gründen der Planklarheit wurde für den Bereich der Bewag-Trassen eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers ausgewiesen (textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4). Zusätzlich erfolgte eine Nutzungseinschränkung für diese Flächen (nur flachwurzeln Anpflanzungen und leicht zu beseitigende Befestigungen) durch die textliche Festsetzung Nr. 5.

- Bezugnehmend auf die Vorgaben von FNP und StEP sowie aufgrund einer festgestellten Sportflächenunterversorgung im Bezirk Steglitz-Zehlendorf äußerte sich **die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport** mit Schreiben vom 15. Dezember 2000 - wie bereits zur Trägerbeteiligung - erneut gegen die geplante Sicherung der Kleingartenanlage und forderte sowohl die Festsetzung einer 1,0 ha großen ungedeckten Sportfläche als auch einer Fläche für eine Dreifach-Sporthalle in diesem Bereich.

Abwägung:

- Vorgaben FNP und StEP

Die Forderungen der Senatsverwaltung stehen im Widerspruch zu den Darstellungen von FNP und StEP:

Im FNP Berlin liegt das Symbol 'gedeckter Sport' auf dem Tennisgrundstück (Scheelestraße 45 C) und nicht im Bereich der Kleingartenanlage (s. a. Änderungsverfahren zum FNP 94 / 98). Darüber hinaus ist die bisher geplante Schulstandorterweiterung für eine 1 ha große gedeckte Sportanlage mit 3 Hallenteilen im Bereich der Kleingartenanlage nicht mehr im StEP 1 eingetragen (Dissensstandort / eine zwischen Senat und Bezirk abgestimmte Planung liegt nicht vor).

- Bezirkliche Sportflächenversorgung

Im Gegensatz zur Senatsverwaltung wurde aus bezirklicher Sicht die aktuelle Sport- bzw. Schulflächenversorgung aufgrund rückläufiger Schülerzahlen als ausreichend eingeschätzt. Lediglich für den Bereich des gedeckten Sports bestünde ein zusätzlicher Bedarf von 2000 m², der sowohl auf dem Schul- als auch dem Tennisgrundstück gedeckt werden kann. In dem Entwurf eines neuen Pachtvertrags vom 21. Mai 2003 mit

dem Tennisverein `BTTC Grün-Weiß´ hatte die bezirkliche Schulverwaltung ihren Flächenanspruch für solch eine gedeckte Sportanlage auf dem Tennisgrundstück Scheelestraße 45 C zum Ausdruck gebracht.

Anhand der genannten Planungsvorgaben (FNP / StEP) und der tatsächlichen Bedarfssituation im Bezirk war das Erfordernis für eine Bebauungsplanänderung im Sinne der Festsetzung von Sportflächen im Bereich der Kleingartenanlage `Südpark´ nicht gegeben.

- Der **Fachbereich Naturschutz- und Grünflächen** (seit 01.01.2001 Naturschutz- und Grünflächenamt) sprach sich mit Schreiben vom 15. Dezember 2000 gegen die im Erschließungsbereich beabsichtigte Festsetzung `Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage´ aus und regte statt dessen die Ausweisung als `Straßenverkehrsfläche´ an. Als Begründung wurden die zu geringe Größe der vorgesehenen Grünfläche und die somit fehlende Erholungs- und Freizeitfunktion einer Parkanlage sowie das Fehlen von Finanzmitteln und Arbeitspersonal vorgetragen.

Abwägung:

- Fehlende Grundlagen für Parkanlage

Die geplante Festsetzung einer Parkanlage diente nicht dem Anspruch, zusätzliche Erholungsbereiche zu schaffen (schon allein aufgrund der kleinen Fläche). Ledigliches Ziel dieser Ausweisung zusammen mit der Eintragung eines `Fahrrechts´ und gleichzeitiger Einschränkung des Nutzerkreises mittels textlicher Festsetzung war die Regelung der Erschließungssituation in diesem Bereich (Erschließung der Grundstücke Scheelestr. 45 – 45D, weitestgehender Ausschluss des öffentlichen Verkehrs). Vor diesem Hintergrund sollte der gemäß Baunutzungsplan als Nichtbaugebiet ausgewiesene Bereich einer angemessenen planungsrechtlichen Qualifizierung entsprechend seiner tatsächlichen Funktion zugeführt werden.

- Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche

Im Bemühen um Festsetzungsalternativen zur Regelung der dargestellten Erschließungssituation hatte sich der Fachbereich Tiefbau als zuständige Fachbehörde gegen die Festsetzung einer durchgehenden `öffentlichen Straßenverkehrsfläche´ als Möglichkeit für eine Erschließung bis zum Tennisverein ausgesprochen wegen des begrenzten Nutzerkreises, des damit fehlenden Bedarfs für eine öffentliche Straße sowie aufgrund der nicht vorhandenen finanziellen Mittel. Als Kompromiss wurden daher für den bisher geplanten Bereich der öffentlichen Parkanlage folgende Festsetzungen gewählt und der Bebauungsplaninhalt entsprechend überarbeitet:

- `Öffentliche Straßenverkehrsfläche´ mit Wendekehre für den Bereich zwischen Scheelestraße und Kita-Grundstück (Scheelestr. 45);
- `Private Straßenverkehrsfläche´ für einen 5 m breiten Erschließungsweg zwischen Wendekehre und Tennisclub-Grundstück (Scheelestraße 45C);
- `Grünfläche / private Dauerkleingärten´ für den restlichen Bereich vor der Kita.

Insoweit wurde der Anregung des Fachbereichs Naturschutz und Grünflächen hinsichtlich der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gefolgt.

- Das **Umweltamt** stimmte nach der Beurteilung der Bodensituation auf dem geplanten Spielplatzstandort (gemäß Schreiben vom 26. Februar 2001 an das Naturschutz- und Grünflächenamt) der Festsetzung eines `öffentlichen Spielplatzes´ zu, wenn bei der Errichtung solch einer Anlage die deutliche Unterschreitung der Prüfwerte durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Bodenaustausch gewährleistet wird.

Abwägung:

- Bodenaustausch bei Errichtung

Aufgrund der geplanten empfindlichen Nutzung und im Sinne des Vorsorgeprinzips wurde den genannten Auflagen zugestimmt. Insoweit ist bei Errichtung des Spielplatzes

die Berücksichtigung o. g. Empfehlungen sicherzustellen. Diese Empfehlungen gelten selbstverständlich auch für die im Ergebnis der Abwägung zur öffentlichen Auslegung vorgenommene Änderung zu einer Bolzplatznutzung. Da ein konkreter Zeitpunkt für eine Realisierung nicht vorliegt, sind die genannten, zunächst allgemeinen Empfehlungen dann ggf. zu konkretisieren.

Abwägungsergebnis öffentliche Auslegung:

Die planerischen Ziele und Festsetzungsabsichten des Bebauungsplanentwurfs wurden von den beteiligten Bürgern und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Grundsatz bestätigt. Dennoch führten die vorgetragenen Anregungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu nachfolgenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfs (dargestellt im Deckblatt vom 12. Mai 2003):

- Nutzungsänderung der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Parkanlage' ausgewiesenen Fläche in
 - 'Öffentliche Straßenverkehrsfläche';
 - 'Private Straßenverkehrsfläche' sowie
 - 'Grünfläche / private Dauerkleingärten'.
- Ausweisung eines 'öffentlichen Bolzplatzes' anstelle eines 'öffentlichen Spielplatzes'.
- Ausweisung eines Leitungsrechts in Teilbereichen des Bolzplatzes und der privaten Straßenverkehrsfläche (Flächen B und D-E-F-I-D und H-I-F-G-H) und Einschränkung dieser Nutzung durch textliche Festsetzungen auf den zuständigen Leitungsträger sowie auf flachwurzelnde Anpflanzungen und leicht zu beseitigende Befestigungen.
- Anpassung der mit Geh- bzw. Fahrechten zu belastenden Flächen A und B entsprechend der o. g. Nutzungsänderungen.

Darüber hinaus wurde der Bebauungsplanentwurf im Bereich der festzusetzenden Gemeinbedarfsfläche (Kita) wie folgt geändert:

- Festsetzung einer GRZ von 0,3,
- Verzicht auf die Baukörperausweisung zugunsten einer flächigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche.

c. Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)

Da einige der o. g. Änderungen (insbesondere der Änderung der Nutzungsart 'Grünfläche' in 'Straßenverkehrsfläche') die Grundzüge der Planung berührten, wurde der Bebauungsplanentwurf mit überarbeitetem Inhalt mittels Deckblatt vom 12. Mai 2003 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16. Juni 2003 bis einschließlich 30. Juni 2003 erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegungsfrist wurde auf zwei Wochen verkürzt. Anregungen konnten nur zu den Änderungen des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht werden.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 28 vom 06. Juni 2003 auf Seite 2324 fristgemäß angekündigt. Während des Auslegungszeitraumes sahen insgesamt 38 Bürger den Entwurf ein und ließen sich die Änderungen der Planung erläutern. Es gingen 104 schriftliche Stellungnahmen ein (3 individuelle Schreiben, 101 Schreiben mit gleichlautendem Inhalt), ausschließlich von den Vorsitzenden bzw. Mitgliedern des Tennisvereins 'BTTC Grün-Weiß' sowie von dem Vorsitzenden der Kleingartenanlage 'Südpark'.

Die eingereichten Stellungnahmen hatten im wesentlichen folgende Inhalte:

• Anregungen zur Festsetzung eines öffentlichen Bolzplatzes

Die Vorsitzenden und Vereinsmitglieder des Tennisvereins 'BTTC Grün-Weiß' hatten die Festsetzung 'Grünfläche / öffentlicher Bolzplatz' erneut beanstandet aufgrund fehlender

Festsetzungen im Bebauungsplan zur Vermeidung der von dem Bolzplatz ausgehenden Störungen sowie anhand des nicht vorhandenen Bedarfs für solch eine Anlage. Darüber hinaus wurden Standortalternativen genannt.

Abwägung:

- Infragestellung des Bedarfs

Aussagen zum Bedarf und zur Erforderlichkeit für eine Bolzplatzanlage wurden bereits ausführlich in Kapitel 4.4 `Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Bolzplatz´ getroffen.

- Festsetzungen zum Immissionsschutz

Ausführliche Aussagen zum Thema `Lärmentwicklung und Immissionsschutz´ im Bereich der Bolzplatzanlage können in diesem Kapitel im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen des Umweltamtes nachgelesen werden.

- Standortalternativen

Die von dem BTTC genannten Standortalternativen für einen Bolzplatz blieben unberücksichtigt. Der zum einen als Ersatzfläche angeregte Bereich an der Schütte-Lanz-Straße Ecke Scheelestraße wurde endgültig als Planung im SpPl II aufgegeben. Die zum anderen genannte Standortmöglichkeit (Erweiterung des im Jahr 2002 neugebauten Spielplatzes in der Lilienthalgedenkstätte) war aufgrund der Nähe zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung entlang der Schütte-Lanz-Straße als Alternative ungeeignet.

• Anregungen zur Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche:

Die Planung einer privaten Straßenverkehrsfläche wurde seitens des `BTTC Grün-Weiß´ generell als unnötig eingeschätzt, da sie im Bestand funktioniert. Aufgrund einer befürchteten wirtschaftlichen Benachteiligung bei Festsetzung einer Privatstraße wurde die Ausweisung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder die Beteiligung aller Anlieger an den Erschließungskosten durch entsprechende Regelung im Bebauungsplan angeregt. Auch die Sicherung vorhandener und künftiger Versorgungsleitungen zum Tennisgrundstück wurde erneut gefordert.

Abwägung:

- Bedarf für Privatstraße / Festsetzung öffentliche Straßenverkehrsfläche

Sinn und Notwendigkeit für die Festsetzung einer *privaten* und nicht einer *öffentlichen* Straßenverkehrsfläche im betroffenen Bereich wurden bereits ausführlich im Kapitel 4.9 b `Ergebnis der öffentlichen Auslegung´ im Rahmen der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz und Grünflächen beschrieben. Dementsprechend wurde den Anregungen, auf die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Zufahrt zu verzichten bzw. hier eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen, nicht gefolgt.

- Beteiligung aller Anlieger an Erschließungskosten

Das Grundstück Scheelestraße 45 C und Teile der Zuwegung dorthin werden z. Zt. vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf (Amt für Schule und Sport / Fb. Sport) gemäß Vertrag vom 03. Juni 1996 an den Verein verpachtet (Pachtverhältnis endet zum 31. Dezember 2006). Aufgrund der vertraglichen Bestimmungen im Pachtvertrag werden die wahrzunehmenden Pflichten des Eigentümers (Zufahrtsherrichtung und -unterhaltung, Verkehrssicherung, Winterdienst) als alleinige Aufgabe an den BTTC als Pächter übertragen. Aufgrund der alleinigen Nutzung der Zufahrt durch den BTTC sowie der dargelegten Bestimmungen des Pachtvertrags, konnte der vorgetragenen Forderung seitens des Vereins nach einer Beteiligung aller Anlieger an den Erschließungskosten bzw. nach entsprechender Regelung im Bebauungsplan nicht gefolgt werden. Im übrigen sind Aussagen zur Übernahme der Bau- und Erschließungskosten für Verkehrsflächen generell nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan.

- Sicherung von Versorgungsleitungen

Dieses Thema wurde im Kapitel 4.9 b `Ergebnis der öffentlichen Auslegung´ im Abschnitt

„Anregungen zur Sicherung der Erschließung des Tennisvereins Grün-Weiß“ unter abschließend behandelt.

- **Anregungen zur fehlenden Sicherung einer gedeckten Sportfläche:**

In dem Entwurf eines neuen Pachtvertrags vom 21. Mai 2003 mit dem Tennisverein „BTTG Grün-Weiß“ hatte die bezirkliche Schulverwaltung ihren Flächenanspruch für eine gedeckte Sportanlage von 2000 m² auf dem Tennisgrundstück Scheelestraße 45 C zum Ausdruck gebracht. Vor diesem Hintergrund sprach sich der Tennisverein als Pächter gegen diese Vorbehaltsfläche aus und regte die Inanspruchnahme anderer Bereiche an (Schulstandort, Kleingartenanlage).

Abwägung:

- Flächenanspruch Schulverwaltung

Im Rahmen der Auswertung zur öffentlichen Auslegung wurden die stadtplanerischen bzw. planungsrechtlichen Belange im Hinblick auf die Versorgung mit Sportflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Umgebung bereits abschließend geklärt. Danach war anhand der bestehenden Planungsvorgaben (FNP / StEP) und der tatsächlichen Bedarfssituation im Bezirk das Erfordernis für eine Bebauungsplanänderung im Sinne der Festsetzung von Sportflächen im Bereich der Kleingartenanlage „Südpark“ nicht gegeben (siehe hierzu 4.9 b „Ergebnis der öffentlichen Abwägung“, Stellungnahme der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport).

- Inanspruchnahme anderer Bereiche

Bestehende Interessen bezüglich eines eventuellen Hallenneubaus auf dem Schul- oder Tennisgrundstück sind nicht im Rahmen des Bebauungsplanes sondern vielmehr zwischen der bezirklichen Fachverwaltung und der zuständigen Senatsverwaltung zu klären.

Mit Schreiben - Stapl 33 - vom 12. Juni 2003 wurden die Träger öffentlicher Belange von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet.

- Planungsrelevante Belange trug allein die **Bewag** (Schreiben vom 02. Juli 2003) vor. Die beantragte Sicherung von Leitungsrechten (1 m breit) für die im Geltungsbereich liegenden bestehenden Kabeltrassen wurde bereits im Rahmen der Abwägung zur öffentlichen Auslegung durch entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan durch Deckblatt vom 12. Mai 2003 berücksichtigt.

Daraufhin galt die erneute öffentliche Auslegung zunächst als abgeschlossen und die Anfang des Jahres 2004 hierzu vorgenommene Abwägung der von den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen mit den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 6 BauGB führte zu dem Ergebnis, dass eine Änderung der Planungsziele nicht erforderlich war.

Entsprechend sollte am 27. April 2004 die BA-Vorlage zu den Abwägungsergebnissen der öffentlichen und erneuten öffentlichen Auslegung sowie zu dem sich aus der Abwägung zur öffentlichen Auslegung ergebenden und geänderten Bebauungsplanentwurf XII-284 dem Bezirksamt zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Auf Bitte des Umweltamtes jedoch wurde die Vorlage von der Tagesordnung gestrichen. Grund hierfür war die fehlende Thematisierung immissionsschutzrechtlicher Belange im Rahmen der Abwägung. Die diesbezüglich abgegebenen Stellungnahmen seitens des Umweltamtes hatten folgende Inhalte:

- **Anregungen zum Nutzungskonflikt Bolzplatz – Kleingartenanlage (Umweltamt):**

- Schreiben vom 22. April, 04. Mai und 22. Juli 2004

Zur Sicherstellung einer gebietsverträglichen Bolzplatznutzung regte das Umweltamt entsprechend bestehender immissionsschutzrechtlicher Regelungen (DIN 18005-Schallschutz im Städtebau und 18. BImSchV-Sportanlagenschutzverordnung) die Einhaltung eines Mindestabstandes von 40 m sowie die Aufnahme einer entsprechenden

textlichen Festsetzung, die einen Bolzplatzbetrieb nur mit lärmindernden Maßnahmen regelt, an. Darüber hinaus wurde vorgeschlagen, die 5 m breite und bisher für die Allgemeinheit geöffnete Durchwegung künftig auch für Fahrradfahrer zuzulassen (Verbindung Glauberstraße über Sarntaler Weg zum Lichterfelder Ring).

- Schreiben vom 25. Januar 2005 (Immissionsprognose)

Zur allgemeinen Bewertung der Zulässigkeit des Bolzplatzes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kleingartenanlage wurden vom Umweltamt auf Anlass des Fachbereichs Stadtplanung (Schreiben vom 22. Juni und 20. August 2004) die zu erwartenden Geräusche des Bolzplatzes auf die angrenzenden Kleingärten gemäß VDI 3770 (Emissionskennwerte von Schallquellen³) prognostiziert und die ermittelten Beurteilungspegel mit den hier zulässigen Immissionsrichtwerten gemäß 18. BImSchV⁴ verglichen, und zwar unter Annahme folgender Voraussetzungen:

- keine baulichen Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände, d. h. Schalldämmung zwischen Immissions- und Emmissionsort = 0,
- Verwendung lärmgeminderter elastischer Bodenbeläge, nicht klappernder Zäune und Tore nach aktuellem Stand der Technik
- ganztägige, bestimmungsgemäße Nutzung überwiegend durch Jugendliche und Erwachsene.

Die ermittelten Beurteilungspegel ergaben, dass unter den genannten Ausgangsbedingungen die Einhaltung des zulässigen Immissionsrichtwerts von 60 dB(A) erst in 25 m Entfernung vom Bolzplatz zu gewährleisten wäre. In den darunter liegenden Bereichen führte der prognostizierte Beurteilungspegel zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes [in 10 m = 68 dB(A) / in 20 m = 62 dB(A)]. Zudem wurde für die Entfernung von 10 m sogar berechnet, dass der prognostisch ermittelte Spitzenpegel (82 dB) den zulässigen Immissionsrichtwert nachts um mehr als zulässige 20 dB(A)⁵ überschreitet.

Insoweit gäbe es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für eine zumutbare Kleingartennutzung folgende Möglichkeiten durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Einhaltung eines Mindestabstandes (kleingärtnerische Nutzung ab 25 m bei dauerhafter Bolzplatznutzung)
- Beschränkung des Spielbetriebs bzw. der Nutzungszeiten des Bolzplatzes (kleingärtnerische Nutzung unter 25 m).

Die Errichtung eines Erdwalles bzw. einer Lärmschutzwand könnte den erforderlichen Abstand minimieren, allerdings liegen dafür keine Berechnungen vor.

Abwägung:

Nach der Rechtsprechung werden der Bolzplatz als Anlagentyp und die Beurteilung der von ihm ausgehenden Immissionen von lärmtechnischen Regelwerken wie der 18. BImSchV und der DIN 18005 nicht unmittelbar, d. h. im Sinne der Rechtsverbindlichkeit erfasst. Allerdings können die hier genannten Lärmwerte als Orientierungshilfe im Rahmen der Abwägung herangezogen werden (dies verdeutlicht auch die gewählte Bezeichnung `Immissionsrichtwert`). Wegen der Atypik und Vielgestaltigkeit von Geräuschen spielt nicht nur die schematische Einhaltung von Immissionsschutzwerten, sondern vielmehr auch die einzelfallbezogene Abwägung aller beteiligter Interessen eine entscheidende Rolle (`tatrichterliche Würdigung`). Dabei sind besonders die Schutzbedürftigkeit und Schutzwürdigkeit eines Gebiets zu berücksichtigen, welche auch durch die Gebietsart und die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort (Art des Lärms, etwaige

³ Emissionskennwert für Bolzplatz gemäß VDI 3770:

96 dB = Schalleistungspegel (mittlerer Wert für Prognoseberechnungen; impliziert lärmgeminderte elastische Bodenbeläge, nicht klappernde Zäune und Tore nach aktuellem Stand der Technik),
110 dB = Spitzenschalleistungspegel (laute Ballaufprall- und Schreigeräusche)

⁴ Immissionsrichtwert für Kleingärten gemäß 18. BImSchV:

60 dB(A) tags und nachts (i.d.R. Heranziehung des für Kern-, Dorf- und Mischgebiete zulässigen Immissionsrichtwerts; da in Kleingartenanlagen kein Dauerwohnrecht besteht, kein gesonderter Anspruch auf Nacht-/Ruhezeiten; daher Tagesimmissionsrichtwert ganztags geltend)

⁵ Immissionsrichtwert-Überschreitungen:

tags nicht mehr als 30 dB(A), nachts nicht mehr als 20 dB(A) [durch einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen]

Vorbelastungen, Lage der Bolzplatzanlage, angrenzende Nutzungen u.s.w.) bestimmt werden.

Vor diesem Hintergrund kann der im Rahmen der oben beschriebenen Schallimmissionsprognose als Bewertungsgrenze heran gezogene Immissionsrichtwert 60 dB(A) zwar für eine erste Einschätzung der Situation unterstützend wirken, nicht jedoch als alleinige Grundlage für eine abschließende Beurteilung gesehen werden. Insoweit ist zunächst die Betrachtung der vorhandenen Ausgangssituation hilfreich.

Nach dem Ergebnis der Lärmprognose des Umweltamtes sind in einer 25 m-Entfernung vom Bolzplatz 16 Kleingartenparzellen von einer mehr oder weniger starken Lärmbelastung über 60 dB(A) betroffen. Im Detail sind dies

- die nordöstlich direkt neben dem Bolzplatz liegenden Parzellen 65, 66 und 73,
- die daran grenzenden Parzellen 63, 64 und 72 sowie
- die südwestlich des Bolzplatzes mit dazwischen verlaufender Zufahrt zum Tennisverein befindlichen Parzellen 77-86.

Die Gebietsart im Bereich dieser Kleingartenflächen und ihrer Umgebung wird u. a. durch die angrenzenden Nutzungen und Grundstücke geprägt:

- die wenig stöempfindliche Nutzung `Tennis´ mit Außenplätzen und Zufahrtstraße,
- die schützenswerte, aber nicht ständig ausgeübte Kleingartennutzung sowie
- das Kitagrundstück mit bereits vorhandenen Spielgeräten im Garten.

Die mit diesen Nutzungen verbundenen Geräuschentwicklungen (Ballgeräusche und Mitgliederverkehr Tennis, Kinderlärm Kita) tragen hier zu einer gewissen Vorbelastung bei. Lärmempfindliche Wohnbebauungen jedoch befinden sich erst nordwestlich des Bolzplatzstandortes an der Scheelestraße, östlich am Achenseeweg und südöstlich am Sarntaler Weg in ohnehin nicht unmittelbarer Nähe und somit aus immissionsrechtlichen Aspekten in ausreichender Entfernung.

Die Kleingartenflächen dienen den Nutzern neben der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, auch der Erholung und Freizeit (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG, Begriffsbestimmungen). Gemäß § 3 Abs. 2 BKleingG sind hier nur solche Lauben zulässig, die nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sind. Demnach ist ein dauerhafter Aufenthalt im Sinne von Wohnen vom Gesetzgeber nicht vorgesehen und es besteht kein Anspruch auf Nacht- und Ruhezeiten.

Ausgehend von den o. g. Aspekten sowohl zur Rechtsprechung, als auch zur Bewertung des tatsächlichen Gebietscharakters bzw. der Schutzbedürftigkeit der Kleingartenflächen und auf der Grundlage der prognostizierten Lärmimmissionen in den einzelnen Bereichen werden die Anregungen des Umweltamtes wie folgt bewertet:

- Forderung nach lärmindernden Maßnahmen

Innerhalb der *Parzellen 63, 64, 72 sowie 77-86* wird die Überschreitung des Immissionsrichtwerts 60 dB(A) mit einem generell unter 68 dB(A) liegenden Beurteilungspegel als vernachlässigbar angesehen und eine kleingärtnerische Nutzung hier insoweit als zumutbar gewertet. Alle der o. g. Parzellen besitzen mehr oder weniger große Flächenanteile mit Belastungen unter dem Immissionsrichtwert von 60 dB(A), so insbesondere die Parzellen 77-86 südwestlich der Tenniszufahrt. Hier ist für mindestens 50 % der jeweiligen Kleingartenfläche eine Belastung unter 60 dB(A) zu erwarten, so dass die Pächter in weniger belastete Bereiche, in denen sich größtenteils auch die Lauben befinden, ausweichen können.

Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Lärminderung, so wie Lärmschutzeinrichtungen bzw. –vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallschutzwände oder –wälle), sind nicht vorgesehen. Der relativ hohe Kostenaufwand für solche Anlagen stände nicht im Verhältnis zu dem relativ kleinflächigen Bolzplatz, dessen Aufgabe neben dem Angebot von Streetballkörben in erster Linie auch die Funktion eines Jugendtreffpunktes sein soll.

Entwurf und Ausführung einer neuen Bolzplatzanlage müssen besonders auch im Hinblick auf die zu erwartenden Immissionen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen (Bauordnung, Bundesimmissionsschutzgesetz). So ist auf der Grundlage dieser

gesetzlichen Regelungen eine lärmindernde Ausstattung bzw. Bauweise des anzulegenden Bolzplatzes nach den aktuellen Regeln der Technik (z. B. lärmindernde Bodenbeläge, nicht klappernde Tor- und Zaunmaterialien) auch ohne entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan machbar und somit sichergestellt. Eine Reduzierung der Lärmbelastung findet von daher bereits mit Neubau der Anlage statt. Damit ist auch die Einhaltung der Voraussetzungen, auf denen die Lärmprognose des Umweltamtes hinsichtlich der Ausstattung des Bolzplatzes beruhte, gewährleistet. Die Immissionsuntersuchung dient insofern als hinreichende Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der immissionsschutzrechtlichen Belange.

Regelungen zum Bolzplatzbetrieb (Vorgaben für Nutzungszeiten und -alter durch Hinweisschilder, Beauftragung Schließdienst) wird es im Bebauungsplan nicht geben. Maßnahmen dieser Art sind vielmehr im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu klären bzw. durchzusetzen. Erfahrungsgemäß wird ein Bolzplatz aber auch nicht durchgehend genutzt, so wie in der Lärmprognose angenommen.

Den Anregungen des Umweltamtes hinsichtlich der Festsetzung lärmindernder Maßnahmen wurde aus den dargelegten Gründen nicht gefolgt.

- Forderung nach Mindestabstand

Für die *Parzellen 65, 66 und 73* hingegen wird die ermittelte Lärmbelastung auch aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Bolzplatz als unzumutbar beurteilt (insbesondere, da weitere Festsetzungen zur Lärminderung nicht vorgesehen sind, s. o.). Vor diesem Hintergrund soll durch Verlegung der hier befindlichen Kleingärten die Anlage einer Abstandsfläche für weniger lärmempfindliche Nutzungen, wie z. B. Nebenanlagen oder Gemeinschaftsgrün, vorbereitet werden. Im übrigen können die Kleingärtner hier auch Stellplätze unterbringen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen immer wieder gefordert wurden, im Bebauungsplan jedoch nicht gesichert werden. Die Verschiebung der Parzellen ist vertretbar, da durch die Teilung bestehender, übergroßer Parzellen sowie die Nutzung von Freiflächen Möglichkeiten für ersetzende Kleingartenparzellen bestehen. Insoweit ist auch eine Verdrängung der betroffenen Pächter zu vermeiden.

Die Realisierung der ca. 800 m² großen Distanzfläche in Verbindung mit der Umsiedelung der drei genannten Parzellen wird auf der Grundlage des bestehenden Sanierungsplanes vom 19. Januar 2000 vollzogen, der mit der Änderung vom 01. März 2006 die genaue Lage der Fläche darstellt. Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die Festsetzung `Grünfläche / private Dauerkleingärten` in diesem Bereich auch die beabsichtigten kleingärtnerischen Nutzungen (Nebenanlagen / Gemeinschaftsgrün) zulässt.

Der Sanierungsplan ist Bestandteil des zwischen dem Land Berlin und den Kleingartenorganisationen abzuschließenden Zwischenpachtvertrages, der wiederum Teil der VV Kleingärten vom 14. November 2000 ist und neben verwaltungs- und versicherungstechnischen Belangen insbesondere Gestaltungsvorschriften enthält. Auf diesem Wege lassen sich Sanierungsziele des Bezirks gegenüber dem Haupt- bzw. Unterpächter zivilrechtlich durchsetzen. Außerdem wird der mit dem BVV-Beschluss Nr. 104 vom 19. Februar 1986⁶ formulierten gestaltenden Einflussnahme bei Sanierungsmaßnahmen durch den Bezirk auf den berlineigenen Flächen der Kleingartenanlage `Südpark` Rechnung getragen.

Mit der Sicherung einer Distanzfläche in der vorab beschriebenen Art und Weise wurde den Anregungen des Umweltamtes nach Einhaltung eines Abstandes zwischen Bolzplatz und Kleingärten gefolgt. Die für eine Unterschreitung des genannten Mindestabstandes (25 m) als notwendig angesehene Festsetzung von lärmindernden Maßnahmen (Lärmschutzwand, Einschränkung Nutzungszeiten) wurde allerdings nicht berücksichtigt (Begründung s. o.).

⁶ Auf Antrag des Ausschusses für die Beratung von Bebauungsplänen wurde dem Bezirksamt mit BVV-Beschluss Nr. 104 vom 19. Februar 1986 (Drs. Nr. 178) empfohlen, zu den Bebauungsplänen, die planungsrechtliche Sicherung von Kleingärten als Dauerkleingärten zum Inhalt haben, vor der öffentlichen Auslegung entsprechende Bestands- und Sanierungspläne vorzulegen.

- Durchwegung für Radfahrer

Die Durchwegung, die nach Anregung des Umweltamtes auch für Radfahrer geöffnet werden sollte, ist Bestandteil eines - durch textliche Festsetzung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten - Wegesystems im Bereich der Kleingartenanlage 'Südpark'. Allgemein handelt es sich bei der kleingärtnerischen Nutzung um private Aktivitäten eines eingeschränkten Nutzerkreises (Pächter) auf der Grundlage von Pachtverträgen. Bereits durch die gewählte Festsetzungsbezeichnung in der Zeichenerklärung zum Bebauungsplan 'private Dauerkleingärten' wird deutlich, dass die Beanspruchung der Kleingartenflächen durch die Öffentlichkeit möglichst gering zu halten ist. Mit der Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit wird jedoch auch der fußläufigen Öffentlichkeit die Zugänglichkeit der Kleingartenanlage ermöglicht (s. Kapitel 4.2 'Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit'). Eine zusätzliche Belastung der Kleingartenflächen durch öffentlichen Fahrradverkehr hingegen ist generell unerwünscht.

Neben der Erschließung der hier angrenzenden Parzellen 76-94 verbindet die Durchwegung die Kleingartenanlage mit einem südlich gelegenen und in Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünzug und dem westlich angrenzenden Lilienthalpark. Eine unmittelbare Verbindung zum Sarntaler Weg in Verlängerung der Glauberstraße gibt es aufgrund der dazwischen liegenden Grundstücke Sarntaler Weg 21/23 (Kleingartenparzellen) und 25/27 A (Privatgrundstück) nicht. Insoweit dient die Durchwegung in erster Linie der fußläufigen Erreichbarkeit bzw. Vernetzung dieser großflächigen Grünbereiche und kann nicht als Bestandteil einer überörtlichen Fahrradverbindung in Nord-Süd-

Richtung (wie vom Umweltamt angeregt) gesehen werden, zumal das Radfahren in der angrenzenden öffentlichen Grünanlagen (Grünzug) ohnehin nicht gestattet ist. Im übrigen gibt es über parallel verlaufende Nebenstraßen wie den Achenseeweg oder die Schüttele-Lanz-Straße für Fahrradfahrer nutzbare andere Möglichkeiten, aus Norden kommend zum Lichterfelder Ring zu gelangen.

Der vorgetragenen Anregung des Umweltamtes nach einer auch für Fahrradfahrer zulässigen Durchwegung, die sich formal betrachtet nicht auf die geänderten, für die erneute öffentliche Auslegung jedoch ausschlaggebenden Teile des Bebauungsplanes bezieht, wird aus den dargelegten Gründen nicht gefolgt. Im Übrigen könnte eine Freigabe für Radfahrer im Einzelfall auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen.

Abwägungsergebnis erneute öffentliche Auslegung:

Die planerischen Ziele des Bebauungsplanentwurfs wurden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht von Seiten des Umweltamtes im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung kritisiert. Die vorgetragenen Anregungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander führten gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu keinen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, Begründung und Abwägung wurden aber konkretisiert und Maßnahmen im Rahmen des Sanierungsplans festgelegt.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan XII - 284 unterstützt die Bemühungen, eine ausreichende Versorgung der Berliner Bevölkerung mit einer 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.

Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans XII – 284 sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, über die gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom

22. April 1993 im Bebauungsplan zu entscheiden war.

Der vor diesem Bebauungsplan geltende Baunutzungsplan sah für diese Fläche die nicht übergeleitete Festsetzung „Nichtbaugebiet“ vor, so dass die Planersatzvorschrift des § 35 BauGB anzuwenden war. Im FNP ist die kleingärtnerische Nutzung aufgrund der Größe der ‚Kleingartenanlage Südpark‘ unterhalb von 3 ha nicht durch ein eigenständiges Symbol dargestellt worden. Kleingärten sind bauplanungsrechtlich als Grünflächen anzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Sie dienen der gärtnerischen und nicht der baulichen Nutzung. Die auf ihnen errichteten, gemäß § 3 Abs. 2 BKleingG bis höchstens 24 m² Grundfläche zulässigen Lauben haben nur eine der kleingärtnerischen Nutzung dienende Hilfsfunktion. Nach der Rechtsprechung sind Kleingartenanlagen als solche – unabhängig von ihrer Größe – keine Ortsteile und demnach dem Außenbereich zuzuordnen. Kleingartenanlagen gehören gemäß § 35 Abs. 1 BauGB nicht zu den im Außenbereich zugelassenen privilegierten Vorhaben. Sie können im Einzelfall als sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Diese Vorgaben waren und werden im vorliegenden Fall erfüllt.

Insoweit ist mit der nunmehr vorgenommenen erstmaligen Festsetzung der vorher zulässigen und ausgeübten Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff nicht gegeben.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

2.1 Maßnahmen / Kostenrisiken ohne gesicherte Finanzierung

Nach Mitteilung des Fb NG werden die zu erwartenden Kosten für die Neuanlage des öffentlichen Bolzplatzes auf ca. 260.000 € eingeschätzt.

2.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

IV. VERFAHREN

Senatsinformation

Grundlage des Bebauungsplanverfahrens XII - 284 bildet das Bebauungsplanverfahren XII - D 3, in dem zur Vereinfachung und Beschleunigung 12 Kleingartenanlagen - einschließlich der Fläche der Kleingartenanlage `Südpark´ - zusammengefasst und auf 2 Blättern zeichnerisch dargestellt wurden. Beschlüsse und Stellungnahmen aus der Anfangszeit des Verfahrens XII - D 3 beziehen sich daher auch auf das Bebauungsplanverfahren XII - 284.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Sen Stadt⁷) hatte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XII - D 3 der Aufstellung mit Schreiben - II b A 12 - vom 24. Januar 1986 gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches - AG BauGB – (§ 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes - AG BBauG - 8) zugestimmt.

Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes und Bekanntmachung im Amtsblatt

Der Beschluss Nr. 42 / 86 des BA-Steglitz von Berlin vom 17. März 1986 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (§ 2 Abs. 1 BBauG²) im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 / 36. Jahrgang vom 02. Mai 1986 auf Seite 721 bekanntgemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (§ 2 a Abs. 2 BbauG²) fand in der Zeit vom 02. Juni 1986 bis einschließlich 02. Juli 1986 statt. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

⁷ ehemals Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr bzw. Bau- und Wohnungswesen
⁸ Gesetzliche Grundlage zum Zeitpunkt des Verfahrensschrittes

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die TöB sind (§ 4 Abs. 1 BauGB [§ 2 Abs. 5 BbauG²]), erfolgte gemäß § 6 Abs. 2 AG BauGB (§ 3 Abs. 2 AG BbauG²) mit Schreiben - Stapl II B 2 - vom 20. Juni 1986. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Mit Beschluss Nr. 163 / 89 beschloss das BA-Steglitz von Berlin am 13. November 1989 die Modifizierung des Bebauungsplanverfahrens XII - D 3 in Einzelbebauungsplanverfahren mit einer Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 und eigenständigem Geltungsbereich und somit die Entstehung und Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XII – 284. 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 (u. a. erstmalig das Umweltamt Steglitz), die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 BauGB) erneut - sofern betroffen - um Stellungnahme gebeten. Planungsrechtliche Auswirkungen ergaben sich nicht.

In der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens wurden dennoch nachfolgende Änderungen des Bebauungsplaninhaltes vorgenommen:

- Änderung der Nutzung für den überwiegenden Teil der `ehemaligen` Glauberstraße von `Verkehrsfläche` in `Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage` sowie Eintragung eines Fahrrechtes einschließlich textlicher Festsetzung;
- Ausweisung eines `öffentlichen Spielplatzes` im südlichen Bereich der `öffentlichen Parkanlage` sowie
- Änderung des Geltungsbereiches durch Herausnahme des Grundstückes Sarntaler Weg 21 / 23.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Das BA-Steglitz von Berlin beschloss am 23. Oktober 2000 die Reduzierung des Geltungsbereiches um das Grundstück Sarntaler Weg 21 / 23 sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des reduzierten Bebauungsplanentwurfes einschließlich der zusätzlichen o. g. Änderungen (Beschluss Nr. 105 / 2000).

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 52 vom 03. November 2000 auf Seite 4241 fristgemäß angekündigt (Auslegungszeitraum vom 13. November 2000 bis einschließlich 15. Dezember 2000).

Mit Schreiben - Stapl III B 3 - vom 07. November 2000 wurden die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert und um Stellungnahme gebeten.

Die planerischen Ziele und Festsetzungsabsichten des Bebauungsplanentwurfes wurden von den beteiligten Bürgern und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Grundsatz bestätigt. Dennoch führten die vorgetragenen Anregungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu nachfolgenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfes (dargestellt im Deckblatt vom 12. Mai 2003):

- Nutzungsänderung der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung `öffentliche Parkanlage` ausgewiesenen Fläche in
 - `Öffentliche Straßenverkehrsfläche`;
 - `Private Straßenverkehrsfläche` sowie
 - `Grünfläche / private Dauerkleingärten`.
- Ausweisung eines `öffentlichen Bolzplatzes` anstelle eines `öffentlichen Spielplatzes`.
- Ausweisung eines Leitungsrechts in Teilbereichen des Bolzplatzes und der privaten Straßenverkehrsfläche (Flächen B und D-E-F-I-D und H-I-F-G-H) und Einschränkung dieser Nutzung durch textliche Festsetzungen auf den zuständigen Leitungsträger sowie auf flachwurzelnde Anpflanzungen und leicht zu beseitigende Befestigungen.

- Anpassung der mit Geh- bzw. Fahrechten zu belastenden Flächen A und B entsprechend der o. g. Nutzungsänderungen.

Darüber hinaus wurde der Bebauungsplanentwurf im Bereich der festzusetzenden Gemeinbedarfsfläche (Kita) wie folgt geändert:

- Festsetzung einer GRZ von 0,3,
- Verzicht auf die Baukörperausweisung zugunsten einer flächigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Mit Schreiben Stapl 41 vom 07. Oktober 2002 wurde Sen Stadt - Abt. 1 – über die o. g. Änderungen des Bebauungsplanentwurfs XII - 284 informiert und um Prüfung - insbesondere der Festsetzung einer `privaten Straßenverkehrsfläche` - gebeten. Aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bestanden jedoch gegen die Absicht der Änderung des Bebauungsplanentwurfs keine Bedenken (Schreiben Sen Stadt – I D 2 Da – vom 01. November 2002).

Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)

Da einige Änderungen (insbesondere der Änderung der Nutzungsart `Grünfläche` in `Straßenverkehrsfläche`) die Grundzüge der Planung berührten, wurde der Bebauungsplanentwurf mit überarbeitetem Inhalt mittels Deckblatt vom 12. Mai 2003 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16. Juni 2003 bis einschließlich 30. Juni 2003 erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegungsfrist wurde auf zwei Wochen verkürzt. Anregungen konnten nur zu den Änderungen des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht werden.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 28 vom 06. Juni 2003 auf Seite 2324 fristgemäß angekündigt.

Mit Schreiben - Stapl 33 - vom 12. Juni 2003 wurden die Träger öffentlicher Belange von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung von den Bürgern sowie angeschriebenen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen mit den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 6 BauGB führte zu dem Ergebnis, dass eine Änderung der Planungsziele nicht erforderlich war.

Der Bebauungsplan ist am 17. März 1986 eingeleitet worden. Das Verfahren wurde ab der Beschlussfassung der Abwägungsergebnisse der öffentlichen und erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 233 BauGB in Verbindung mit § 244 Abs. 2 und § 243 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 nach altem Recht weitergeführt.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat nach Abwägung der vorgetragenen Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 21. Februar 2006 (Beschluss-Nr. 49/2006) den Entwurf des Bebauungsplans XII-284 vom 23. Oktober 2000 mit Deckblatt vom

12. Mai 2003 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen und ihn zusammen mit dem Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-284 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat mit Beschluss Nr. 1056 vom 15. März 2006

- den Entwurf des Bebauungsplans XII-284 vom 23. Oktober 2000 mit Deckblatt vom 12. Mai 2003 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen sowie
- über den Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XII-284 vom 23. Oktober 2000 mit Deckblatt vom 12. Mai 2003 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 des BezVG entschieden.

Mit Schreiben vom 24. März 2006 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan XII-284 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß § 6 Abs. 4 AG BauGB angezeigt.

Die Rechts- und Inhaltsprüfung ergaben keine Beanstandungen. Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde jedoch mit Schreiben vom 21. Mai 2006 darauf hingewiesen, dass

- a) die Eingriffsbewertung näher zu erläutern ist,
- b) die Zitierweise des FNP an die gültige Fassung anzupassen ist,
- c) im Abschnitt `IV Verfahren´ die nach der erneuten öffentlichen Auslegung folgenden Verfahrensschritte zu ergänzen und die Daten der Beschlüsse des Bezirksamts und der Bezirksverordnetenversammlung nachzutragen sind, um das ordnungsgemäße Zustandekommen des Bebauungsplanes zu dokumentieren,
- d) es ausreichend ist, wenn in der Begründung zum Bebauungsplan das Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der aktuellen Fassung zitiert wird,
- e) davon ausgegangen wird, dass die Bezirksverordnetenversammlung am 15. März 2006 über den Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XII-284 vom 23. Oktober 2000 mit Deckblatt vom 12. Mai 2003 und nicht vom `12. Mai 2004´ entschieden hat.

Die Hinweise von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden vor der Festsetzung des Bebauungsplanes durch entsprechende Korrekturen in der Begründung berücksichtigt. Auf Seite 5 der Begründung wurde die Zitierweise des FNP an die derzeit gültige Fassung angepasst. Auf Seite 27 wird näher begründet, warum ein ausgleichspflichtiger Eingriff nicht gegeben ist. Die Verfahrensschritte und die Daten der Beschlüsse wurden im Abschnitt IV auf Seite 30 nachgetragen und die Zitierweise des AGBauGB auf die derzeitige Fassung reduziert (Seite 31). Die unter Hinweis e) vorgetragene Annahme der Senatsverwaltung wird bestätigt, da das Deckblatt zum Bebauungsplan XII-284 vom 23. Oktober 2000 das Datum `12. Mai 2003´ trägt.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), in Verbindung mit **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung 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 das Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265);
2. **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** (AG BauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692);
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (GVBl. S. 466).

Berlin, den 12.06.2006
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Stäglin
Bezirksstadtrat

Lappe
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Anlage

Textliche Festsetzungen:

1. In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen – wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 m² nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung Grünfläche (Dauerkleingärten) in Einklang steht, kann zugelassen werden.
2. Die Flächen A und C-D-I-H-C sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
3. Die Flächen B und D-E-F-I-D sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
4. Die Fläche H-I-F-G-H ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
5. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzeln den Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

