Stadtplanungs- und Vermessungsamt
Bau II B – 6142 (IX-205a)
Zi. 4131 – App. 14130
In Verbindung mit der Planungsgruppe Stadt + Dorf,
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR

AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

Begründung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

zum

Bebauungsplan IX-205a

für die Grundstücke
Forckenbeckstraße 64 - 75 und Kissinger Straße 27
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Schmargendorf

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand 4

1. Veranlassung und Erforderlichkeit 4
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4
3. Bestand 4
4. Planerische Ausgangssituation 5
5. Sonstige Vorgaben 6

II. Planinhalt 7

1. Entwicklung der Planungsüberlegung 7
2. Ziel des Bebauungsplanverfahrens 9
3. Wesentlicher Planinhalt 10

III. Umweltbericht 10

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans 11
2. Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne 11
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 15
   - 3.1 Bestandsaufnahme und –analyse 15
   - 3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 24
   - 3.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 25
   - 3.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung . 25
   - 3.5 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 25
   - 3.6 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 26
4. Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 26
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts 26

IV. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen 27

1. Grünfläche (private Dauerkleingärten) 27
2. Gehrechte 29
3. Verkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie 31
4. Sonstige Festsetzungen 31
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 31
6. Überleitungsvorschriften 32

V. Auswirkungen des Bebauungsplans 32

1. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung 32
2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen 32
3. Maßnahmen zur Sicherung der Planung 32
4. Grundsätze für soziale Maßnahmen 32

VI. Verfahren 33

1. Mitteilung der Planungsabsicht 33
2. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes 33
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB 34

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB a. F. 37
5. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB n.F. 39
6. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB n.F. 42
7. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB 45

VII. Rechtsgrundlagen 46

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf hat durch Beschluss in der Sitzung am 16. Dezember 1999 das Bezirksamt aufgefordert, die Kolonie Mannheim und den nördlichen Teil der Kolonie Oeynhausen durch Festsetzung eines Bebauungsplans als Dauerkleingartenflächen zu sichern. Einen diesbezüglichen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans IX-205 hat das Bezirksamt Wilmersdorf am 20. Juni 2000 gefasst.

Aufgrund der voneinander abweichenden, spezifischen Ausgangslagen in den beiden Kolonien hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf in seiner Sitzung am 8. September 2009 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-205 zu teilen und unter den Bezeichnungen IX-205a und IX-205b separat mit zwei Geltungsbereichen weiterzuführen.

Für den nördlichen Teilbereich der Kolonie „Oeynhausen" besteht aufgrund der Festsetzungen des Baunutzungsplans als „Allgemeines Wohngebiet" und aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum des Landes Berlin) die Möglichkeit, dass ohne planungsrechtliche Maßnahmen die bestehenden Ziele zum Erhalt der Kleingärten nicht erreicht werden können. Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche (Kleingärten) und der daraus abgeleiteten Darstellung im Kleingartenentwicklungsplan Berlin als "hoch gesicherte" Kleingartenfläche ist keine rechtsverbindliche Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung gegeben, weil sich das Grundstück in Privatbesitz befindet und ein Baurecht besteht. Zur Sicherung der bestehenden Kleingartennutzung besteht ein Planungserfordernis zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans IX-205a.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-205a umfasst die Grundstücke Forckenbeckstraße 64-75, Kissinger Straße 27 im Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf.

3. Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst einen Teil des großen Kleingartenareales zwischen Forckenbeckstraße und Friedrichshaller Straße / Mecklenburgische Straße im Ortsteil Schmargendorf mit insgesamt ca. 800 Parzellen auf einer Fläche von rund 27,5 ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-205a liegt die in privatem Eigentum befindliche nördliche Teilfläche der Kleingartenkolonie „Oeynhausen" (92.785 m² Größe mit rund 300 Parzellen).

Das vorhandene Wegenetz ist überwiegend in Nord-Süd-Richtung ausgeprägt und ermöglicht so eine Durchwegung von der Forckenbeckstraße zur Friedrichshaller Straße. Die Breite der Wege beträgt 3 bis 4 m.

Die Größe der Parzellen in der Kolonie Oeynhausen liegt in der Regel zwischen 250 und 400 m².

4. Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-205a insgesamt als Grünfläche mit dem Symbol „Kleingarten" dar.

Die Fläche ist Teil eines Grünzuges, der die Dahlemer Grünflächen im Süden mit den nördlich angrenzenden Sport- und Freiflächen verbindet und Anschluss an die grüngeprägten Verbindungen in Richtung Schöneberg und Grunewald ermöglicht. Westlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche Typ 2 mit einer GFZ bis 1,5 dar.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung Wilmersdorf weist im Arbeitsplan Nutzungskonzept (Stand Oktober 2007) für den Planbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten" aus. Diese Aussage hat jedoch noch keine Bindungswirkung für die Abwägung im Sinne des § 4 Abs. 2 AGBauBG.

Bundeskleingartengesetz (BKleingG) und Kleingartenentwicklungsplan Berlin

Der Kleingartenentwicklungsplan Berlin unterscheidet zwischen "dauerhaft gesicherten Kleingärten" und "hoch gesicherten Kleingärten". Zu den dauerhaft gesicherten Kleingartenflächen gehören einerseits "Dauerkleingärten", die als solche im Bebauungsplan festgesetzt sind und andererseits "fiktive Dauerkleingärten". Letztere liegen auf Grundstücken des Landes Berlin und sind durch die Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan gesichert. Der Nordteil der Kolonie Oeynhausen gehört dagegen zu den "hoch gesicherten Kleingärten", die gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan erhalten bleiben sollen. Wenn sie wie im vorliegenden Fall auf privaten Flächen liegen, sind Bebauungsplanverfahren zu deren Sicherung erforderlich.

Im Kleingartenentwicklungsplan Berlin – Fortschreibung 2010 - (Senatsbeschluss vom 12. Januar 2010) ist die Bedeutung und Zielstellung des Kleingartenwesens näher dargestellt: „Die Förderung des Kleingartenwesens ist eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe des Landes Berlin. Kleingärten erfüllen als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Ziel ist es, eine angemessene Ausstattung Berlins mit Kleingärten dauerhaft sicherzustellen." Der Kleingartenentwicklungsplan Berlin stellt das Plangebiet / die Kolonie

Oeynhausen in der Kategorie „hoch gesichert" dar, u.a. deshalb, weil der FNP die Fläche als Grünfläche darstellt.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin, 3. Ausgabe 2006 benennt im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung" als Ziel die Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen. Der Teilplan „Naturhaushalt / Umweltschutz" weist auf die Bedeutung dieses Kleingartengeländes für die klimatische Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung) hin (siehe auch Abschnitt Umweltbericht).

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Der Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 setzt in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin vom 21. November 1958 und den am 15. Juli 1891 bzw. am 27. Dezember 1901 förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien den Plangeltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet" der Baustufe III/3 (GFZ 0,9) fest.

Durch den Bebauungsplan IX-A vom 9. Juli 1971 wurden die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 umgestellt.

5. Sonstige Vorgaben

Grunddienstbarkeiten

Für die in privatem Eigentum befindlichen Grundstücke Forckenbeckstraße 64-75 und Kissinger Straße 27 sind in der Abteilung II des Grundbuchs beim Amtsgericht Charlottenburg Lasten und Beschränkungen eingetragen, die den Besitzer verpflichten,

- das vor der Bauflucht straßenwärts gelegene Terrain, soweit es nicht Einfahrts- oder Eingangszwecken dient, nur als Ziergärten zu nutzen,
- die Parzelle straßenwärts durch einen Zaun oder ein Eisengitter auf eigene Kosten abzugrenzen,
- einen Bürgersteig längs der Parzelle auf eigene Kosten anzulegen, zu pflastern und zu unterhalten,
- die Kosten der Neu- bzw. Umpflasterung der Straße im Verhältnis der Frontlänge des Grundstücks für den halben Straßendamm zu zahlen,
- zu den Kosten beizutragen, die durch eventuell einzurichtende unterirdische Entwässerungsanlage und Straßenbeleuchtungs-Vorrichtung entstehen, nach Maßgabe der Straßenfrontlänge des Grundstücks
- im Falle einer Verbreiterung der Straße das erforderliche Terrain freizulegen.

Darüber hinaus besteht in Abteilung II des Grundbuchblattes ein Recht zugunsten Berlin bezüglich der durch f.f. Straßenfluchtlinien vom 15. Juli 1891 bzw. 27. Dezember 1901 geplanten Straßen (Pyrmonter Straße, Oeynhausener Straße, verlängerte Kissinger Straße): Demnach ist der jeweilige Grundstückseigentümer verpflichtet, die bezeichneten Flurstücke als Straßenland unentgeltlich und kostenfrei an die Gemeinde auf deren Erfordern aufzulassen.

Baulasten

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs gelegenen Grundstücke sind keine Baulasten eingetragen.

Altlasten

Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - III D 25 - vom 22. Februar 2000 - sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-205a keine Altlasten(verdachts)-flächen bekannt.

Denkmalschutz

Baudenkmale und Naturdenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs nicht vorhanden.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Die Diskussionen um die Erhaltung des großen Schmargendorfer Kleingartenbereiches zwischen Forckenbeckstraße und Mecklenburgische Straße/ Friedrichshaller Straße begannen Mitte der siebziger Jahre des vorigen Jahrhunderts anlässlich der Planung und Errichtung des Großprojektes „Autobahn-Überbauung an der Schlangenbader Straße". Zahlreiche Beschlüsse der Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf sowie Änderungsanträge des Bezirksamtes Wilmersdorf zum Flächennutzungsplan dokumentieren seitdem den bezirklichen Willen zur Erhaltung dieses Freiraumes.

Mit dem Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes im Jahre 1983 wurde die Aufmerksamkeit auf die planungsrechtliche Sicherung der auf privaten Grundstücken liegenden Kleingartenflächen gelenkt, da diese im Gegensatz zu den berlineigenen Grundstücken nicht wie Dauerkleingärten zu behandeln sind sowie entschädigungsfrei gekündigt werden können.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 stellt erstmals das Grundstück der Genossenschaft „Mannheim" sowie einen Teil des Grundstückes der Kolonie Oeynhausen (zwischen der verlängerten Kissinger Straße und der verlängerten Reichenhaller Straße) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten" dar. Bereits mit dem Flächennutzungsplan

von 1994 ist diese Darstellung auf fast das gesamte Schmargendorfer Kleingartengelände ausgedehnt worden. Ausgenommen war lediglich eine 6.500 m² große gewerbliche Erweiterungsfläche auf Teilen der Kolonien Kissingen und Alt-Rheingau.

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat am 26. August 1986 für den gesamten Kleingartenbereich zwischen Forckenbeckstraße und Friedrichshaller Straße/ Mecklenburgische Straße mehrere Bebauungsplanverfahren zur Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung eingeleitet (IX-123-1 und IX-150) bzw. inzwischen festgesetzt (IX-55-2a). Grundlage bildete ein Gestaltungskonzept des Büros für Landschaftsplanung - Prof. Dr. Klaus Neumann und Partner.

Diese Bebauungspläne sehen im Maßstab 1:4.000 die Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten" vor. Darüber hinaus enthalten sie generelle Vorgaben für die zum späteren Zeitpunkt beabsichtigte detaillierte Ausarbeitung im Maßstab 1:1.000 bezüglich der Lage und Größe der öffentlichen Durchwegungen, der Kinderspielplatz- und Bewegungsflächen und der Kfz-Stellplätze gemäß der damaligen Bauordnung für Berlin.

Diese Vorgaben entsprechen jedoch nicht mehr in allen Punkten den heutigen Zielsetzungen anlässlich der Sicherung und Umwandlung in Dauerkleingärten. Beispielsweise sollen Kfz-Stellplätze nicht mehr angelegt werden. Kinderspielflächen sollen nicht mehr pauschal in einer Größe von 10% der Kleingartenfläche gefordert, sondern in Lage und Größe dem tatsächlichen Bedarf angrenzender Wohnquartiere entsprechend nachgewiesen werden Zudem sind die Bebauungsplanverfahren IX-123-1 und IX-150 seither nicht aktiv bearbeitet worden.

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf hat durch Beschluss in der Sitzung am 16. Dezember 1999 das Bezirksamt aufgefordert, die Kleingartenkolonie Mannheim und den nördlichen Teil der Kolonie Oeynhausen durch Festsetzung des Bebauungsplanes als Dauerkleingartenflächen zu sichern.

Hierzu hat das Bezirksamt Wilmersdorf in seiner Sitzung am 20. Juni 2000 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan IX-205 gefasst, der die im BVV-Beschluss genannten Flächen beinhaltet. In der gleichen Sitzung wurde das Bebaungsplanverfahren IX-150 eingestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-205 (Maßstab 1:1000, Reg.-Nr. 2127) ist identisch mit dem des „Vorläufer-Bebauungsplanes" IX-150 (Maßstab 1: 4000).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 11. September bis 13. Oktober 2000 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB a. F. durchgeführt. Das Ergebnis der Auswertung und Abwägung führte zum Änderungsbeschluss vom 30. Juli 2002 mit Bebauungsplanentwurf vom 23. Juli 2002 (Reg.-Nr. 2127A).

Die Beteiligung der Behörden fand vom 22. November bis 31. Dezember 2002 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB a. F. statt. Hierbei hat die Senatsverwaltung für Finanzen Bedenken wegen möglicher haushaltsmäßiger Auswirkungen geäußert, weil aufgrund der Umwidmung der beiden in Privateigentum befindlichen Grundstücke vom Allgemeinen Wohngebiet in Grünfläche unter Umständen das Risiko von Übernahmekosten bestünde, die eventuell auf den Landeshaushalt zukommen könnten. Die Abteilung Finanzen, Bildung und

Kultur (SE Finanzen – FB Haushalt) des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf hat ebenfalls Bedenken wegen der eventuellen haushaltsmäßigen Auswirkungen geäußert. Daher ruhte das Bebauungsplanverfahren seit Anfang 2003.

Die Bewertung des Entschädigungsrisikos ist nunmehr durch die Erstellung eines Rechtsgutachtens geklärt (Gaßner, Groth, Siederer & Coll., 6/2009), welches für den Bereich der Kolonie Oeynhausen-Nord erstellt wurde. Das Gutachten wurde im Ausschuss für Stadtplanung der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf am 24. Juni 2009 vorgestellt. Im Ergebnis wird die unverzügliche Weiterführung des Verfahrens bis zur Festsetzung empfohlen, da kein Entschädigungsanspruch gegeben ist.

Aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse der beiden Kleingartenanlagen (Pachtverhältnis auf privatem Grundstück bzw. selbstgenutztes Genossenschaftseigentum) und der daraus resultierenden Interessenslagen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-205 geteilt und wird in den separaten Verfahren IX-205a bzw. IX-205b weiterbearbeitet. Dadurch wird vermieden, dass diese sich mit ihren spezifischen Problemen gegenseitig belasten und verzögern könnten.

Das Bebauungsplanverfahren IX-205a für die Grundstücke Forckenbeckstraße 64-75 und Kissinger Straße 27 (Reg.-Nr. 2198) soll vorrangig und zügig weiter bearbeitet werden, da ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht.

Die Weiterführung des Verfahrens IX-205a erfolgt auf der aktuellen Grundlage des BauGB in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009. Wegen der neu eingeführten Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB neuer Fassung wiederholt werden, um den Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung im Vorfeld der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu klären.

2. Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Der Bebauungsplan IX-205a soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Sicherung der bestehenden kleingärtnerischen Nutzung als Dauerkleingartenanlage sowie für die öffentlich-rechtliche Sicherung der Durchwegung zugunsten der Allgemeinheit bilden.

Da die Grundstücke im Geltungsbereich nicht im Eigentum des Landes Berlin liegen und der Baunutzungsplan dort „Allgemeines Wohngebiet" festsetzt, ist mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche (Kleingarten) keine rechtsverbindliche Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung gegeben.

Der Geltungsbereich umfasst Teile des großen Kleingartenareales zwischen Forckenbeckstraße und Friedrichshaller Straße / Mecklenburgische Straße im Ortsteil Schmargendorf. Dieses umfasst neben der o. g. Kolonie Oeynhausen (Nord) und der Kleingarten- und Heimstättengenossenschaft „Mannheim" e. G., außerdem die Kolonien Oeynhausen (Süd), Friedrichshall, Kissingen und Alt-Rheingau mit insgesamt ca. 800 Parzellen auf einer Fläche von rund 275.000 m² bzw. 27,5 ha.

Zusammen mit dem nördlich angrenzenden Sportgelände bildet es einen großen, stadtklimatisch wirksamen Freiraum. Dieser steht darüber hinaus im räumlichen Zusammenhang mit den öffentlichen Grünzügen, die die Ortsteile Wilmersdorf und Schmargendorf in Nord- Süd- bzw. West- Ost- Richtung durchqueren.

Das Landschaftsprogramm/ Artenschutzprogramm Berlin (3. Ausgabe 2006) benennt im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung" als Ziel die Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen. Der Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz weist auf die Bedeutung dieses Kleingartengeländes für die stadtklimatische Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung) hin.

Der Erhalt dieser grün- und freiraumspezifischen Funktionen ist ein weiteres planerisches Ziel.

3. Wesentlicher Planinhalt

Entsprechend den planerischen Zielen ist beabsichtigt, die bestehende Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten zu sichern.

Darüber hinaus erfolgt die Sicherung öffentlicher Durchwegungen des Areals zur Anbindung der angrenzenden Quartiere an das bestehende Grünflächensystem über die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit.

Der im Geltungsbereich befindliche Teil der Forckenbeckstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die bestehenden förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 27. Dezember 1901 bzw. vom 15. Juli 1891 werden aufgehoben. Die Straßenbegrenzungslinie an der Forckenbeckstraße wird entsprechend dem angestrebten Ausbauzustand neu festgesetzt. Als Bezugslinie wird die östlich angrenzende festgesetzte Straßenbegrenzungslinie vom 19. April 1963 gewählt.

III. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der dazugehörigen Anlage 1 zum BauGB ist in einem gesonderten Teil der Begründung der Umweltbericht darzulegen. Er beschreibt und bewertet die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die räumliche Abgrenzung für die Umweltprüfung bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs. Darüber hinaus werden das Planungsgebiet und die vorgesehene Nutzung im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen betrachtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden können, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und aufgefordert worden, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die daraufhin gegebenen Hinweise und Anregungen sind in die Bearbeitung eingeflossen.

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Wesentlicher Inhalt und Hauptziel des Bebauungsplans IX-205 a ist die planungsrechtliche Sicherung des nördlichen Teils der bestehenden Kleingartenkolonie Oeynhausen als private Dauerkleingärten sowie die Sicherung öffentlicher Durchwegungen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 9,7 ha, davon ca. 9,3 ha Grünfläche und 0,4 ha Verkehrsfläche.

2. Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind gemäß der Anlage 1 zu § 2a BauGB die für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, darzustellen.

Als Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

§ 1a BauGB ergänzt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen sind.

Fachgesetze

Allgemeine Ziele zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Umwelt sind sowohl im Baugesetzbuch als auch in den entsprechenden Fachgesetzen des Umwelt- und Fachplanungsrechts definiert. Insbesondere sind hier naturschutzrechtliche, wasserrechtliche, bodenschutzrechtliche, immissionsschutzrechtliche Regelungen sowie die Regelungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu benennen. Diese Ziele werden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

Folgende Rechtsgrundlagen sind von Bedeutung:

Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBL. I S.2350), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 20. Juni 2005 (BGBl. I S.1758).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183) in der Fassung vom 3. November 2008 (GVBl. S. 378)

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982, zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. Oktober 2007 (GVBl. S. 558)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen in Berlin (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz Berlin – KrW-/AbfG Bln) vom 21. Juli 1999, verk. am 31. Juli. 1999 (GVBl. S. 413)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 24 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Berliner Wassergesetz (BWG) vom 23. Februar 1960 (GVBl. S. 133), in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357, ber. GVBl. 2006 S. 248, ber. GVBl. 2007 S. 48, Inhaltsverzeichnis: Geänd. durch Art. I Nr. 1 des Gesetzes vom 6. Juni 2008, GVBl. S. 139)

Im Folgenden werden wesentliche allgemeine und schutzgutübergreifende Ziele aus den Fachgesetzen zusammenfassend dargestellt, soweit sie für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf relevant sind. Weitergehende schutzgutbezogene Ziele sind den entsprechenden Abschnitten des Umweltberichts zu entnehmen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Das BNatSchG und das NatSchGBln formulieren in den § 1 und § 2 Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind insbesondere nach Maßgabe folgender Grundsätze zu verwirklichen, soweit es im Einzelfall zur Verwirklichung erforderlich, möglich und unter Abwägung aller sich aus den Zielen nach § 1 ergebenden Anforderungen untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft angemessen ist:

Der Naturhaushalt ist in seinen räumlich abgrenzbaren Teilen so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden.

Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen. Der Nutzung sich erneuernder Naturgüter kommt besondere Bedeutung zu; sie dürfen nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten; empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.

Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.

Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit zu erhalten. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Das allgemeine Verständnis für die Ziele und Aufgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist mit geeigneten Mitteln zu fördern. Bei Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist ein frühzeitiger Informationsaustausch mit Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit zu gewährleisten.

Das Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) konkretisiert die Ziele und Grundsätze wie folgt:

Grünflächen und Grünbestände sind im bebauten Bereich ausreichend anzulegen und zweckmäßig den Wohn- und Gewerbebereichen zuzuordnen. Im besiedelten Bereich sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere im Hinblick auf eine qualitativ gute Ausstattung der Innenbezirke mit Grün- und Erholungsanlagen durchzuführen.

Bei der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standortes gemäßer und für Naturschutz und Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil Grünflächen und Grünbeständen vorbehalten bleibt.

Kreislauf- und Abfallwirtschaft / Altlasten

Gemäß § 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen in Berlin (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz Berlin – KrW-/AbfG Bln) vom 21. Juli 1999 ist eine abfallarme Kreislaufwirtschaft zu fördern und eine umweltverträgliche Abfallbeseitigung zu sichern.

Ziele der Kreislauf- und Abfallwirtschaft sind insbesondere

1. in erster Linie die Vermeidung von Abfällen und die Vermeidung und Verringerung von Schadstoffen in Abfällen,
2. in zweiter Linie die schadlose und nach Art und Beschaffenheit der Abfälle hochwertige Verwertung nicht vermeidbarer Abfälle, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist,
3. die Behandlung nicht verwertbarer Abfälle zur Verringerung der Menge und Schädlichkeit sowie deren Beseitigung oder umweltverträgliche Ablagerung möglichst in der Nähe ihres Entstehungsortes und
4. die Schonung der natürlichen Ressourcen und die Förderung der Produktverantwortung im Sinne des § 22 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. August 1998 (BGBl. I S. 2455) geändert worden ist, bei der Entwicklung, Herstellung, Be- und Verarbeitung sowie dem Vertrieb von Erzeugnissen.

Immissionen

Gemäß § 1 BImSchG sind Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Immissionen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen (§ 3 BImSchG).

Fachpläne

Grundlagen für die Angaben des Umweltberichts stellen im Wesentlichen folgende Aussagen der Fachpläne dar:

- Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666)
- Das **Landschafts- und Artenschutzprogramm** (3. Ausgabe 2006) stellt für das Plangebiet zu verschiedenen Themenkomplexen Entwicklungsziele und Maßnahmen dar, die den folgenden schutzgutbezogenen Ausführungen zu entnehmen sind.
- Die Angaben des **Digitalen Umweltatlas Berlin**.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und –analyse

Das Plangebiet wird seit rund 100 Jahren als Kleingartenanlage genutzt. Entsprechend weist das Gebiet eine grüngeprägte, gärtnerische Nutzung mit zahlreichen Bäumen auf. Die Kleingärten werden durch öffentlich zugängliche Wege erschlossen und gegliedert.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung kann davon ausgegangen werden, dass die Böden keine erheblichen Belastungen aufweisen.

In der Forckenbeckstraße, der Kissinger Straße sowie der Reichenhaller Straße befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Die vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation ist mit Einschränkungen zu rechnen. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist vorzugsweise zur Versickerung zu bringen.

In der Kolonie Oeynhausen befinden sich darüber hinaus Wasserversorgungsanlagen in Form einer Ringleitung.

Der derzeitige Umweltzustand ist der Nutzung angemessen. Das Gebiet übernimmt zudem naturschutzfachliche Funktionen sowie Erholungsfunktionen für die angrenzenden Quartiere.

Nördlich der Forckenbeckstraße schließt sich mit dem Stadiongelände Wilmersdorf und vorwiegend dem Sport dienenden Nutzungen ein heterogenes, locker bebautes Gebiet an. Westlich grenzt eine Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Süden und Osten befinden sich weitere Kleingärten. Das Plangebiet gehört zu einem zusammenhängenden Grünflächensystem mit Anschlüssen an den Volkspark Wilmersdorf und in Richtung Grunewald sowie weiteren Grünflächen im Süden.

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen auf andere Schutzgebietskategorien

Die Naturschutzgesetze weisen weitere nationale Gebietskategorien zum Schutz von Umwelt und Natur aus. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die folgenden Schutzgebietskategorien:

- Naturschutzgebiete gemäß Abs. 23 BNatSchG
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG

Schutzgut Boden

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Gemäß § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 2 (1) Nr. 3 BNatschG und NatSchGBln sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu

sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.

Gemäß § 2 (1) Nr. 4 NatSchGBln sind Flächen sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter oder bebauter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bislang ungenutzter oder unbebauter Flächen. Eine Beeinträchtigung der Schutzwirkung des Bodens gegen Verunreinigungen des Grundwassers ist zu vermeiden. Böden, die landwirtschaftlich genutzt werden und dazu geeignet sind, sollen wegen ihrer naturräumlichen Bedeutung so weit wie möglich dieser Nutzungsart vorbehalten bleiben.

Gemäß § 1 BImSchG ist u. a. auch der Boden vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (3. Ausgabe 2006) stellt für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen dar:

Naturhaushalt / Umweltschutz

- Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau, Überwachung des Schadstoffgehalt von Böden und Pflanzen beim Nahrungsmittelanbau sowie Einschränkung der Düngemittel- und Pestizidanwendung

Der Berliner Umweltatlas enthält für die Fläche die folgenden Angaben zum Schutzgut Boden:

Bodenschutzkategorie	Bodengesellschaft	auf/ aus	Ausgangsmaterial	Bewertung Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften	Bewertung Ertragsfunktion für Kulturpflanzen	Bewertung Puffer- und Filterfunktion	Bewertung Regelungsfunktion für das Wasser	Bewertung Archivfunktion für die Naturgeschichte	Versiegelungsgrad [%]
Vorrang 1: Böden besonders schutzwürdig	1010 Parabraunerde – Sandkeilbraunerde	Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel	Geschiebesand, <80 cm stark über Geschiebelehmen/-mergeln	gering	hoch	hoch	hoch	mittel	22

Als Anforderungen und Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes für die Bauleitplanung wird angegeben: „Böden besonders schutzwürdig, Eingriffe prioritär vermeiden. Standortalternative suchen. Keinen Nettoverlust an Fläche und Funktionen zulassen."

Schutzgut Wasser

Gemäß § 1a WHG und § 2 a Berliner Wassergesetz (BWG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige

Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Gemäß § 1 BImSchG ist u. a. auch das Wasser vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Wasserschutzgebiete gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz oder nach Landeswasserrecht werden von der Planung ebenfalls nicht berührt. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt laut Angaben aus dem Umweltatlas 10-15 m (Stand 2006). Das Plangebiet hat eine hohe Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt (Umweltatlas Karte 01.12.4_01.11.4, Stand August 2005).

Der Gesamtabfluss aus Niederschlägen beträgt im langjährige Mittel: 200-250 mm/a, die Grundwasserneubildung liegt im langjährigen Mittel bei 100-150 mm/a (Stand 2005).

Die Berliner Wasserbetriebe regen an, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vorzugsweise zu versickern, da nur eine begrenzte Menge in die vorhandenen Regenwasserkanäle eingeleitet werden kann. Das entspricht der bestehenden Situation.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Gemäß § 2 (1) Nr. 6 BNatschG § 2 (1) und Nr. 7 NatschGBln sind Beeinträchtigungen des Klimas zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Gemäß § 1 BImSchG ist u. a. auch die Atmosphäre vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

In Bezug auf die Luftreinhalteplanung setzt § 47 BImSchG den rechtlichen Rahmen. Nach § 47 Abs. 1 BImSchG ist für ein Gebiet ein Luftreinhalteplan aufzustellen, wenn in diesem Gebiet Grenzwerte nach der 22. BImSchV zuzüglich der festgelegten Toleranzmargen überschritten werden.

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (3. Ausgabe 2006) stellt für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen dar:

Naturhaushalt / Umweltschutz

- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen
- Vorranggebiet Klimaschutz: Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversieglung

Luftreinhalteplanung

Das Plangebiet liegt in der Nähe, aber außerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

Als Planungshinweise für das Stadtklima (Stand 2005) werden in der Karte des Berliner Umweltatlas angegeben: Sehr hohe stadtklimatische Bedeutung, Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen. Höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Emissionen reduzieren, mit benachbarten Freiflächen vernetzen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gemäß § 2 (1) Nr. 9 BNatschG und § 2(1) Nr. 10 NatSchGBln sind die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Gemäß § 2 Nr. 8 BNatSchG und § 2 (1) Nr. 9 NatSchGBln ist zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.

Zudem sind die artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) zu beachten.

Gemäß § 30 BNatSchG und § 26 a NatSchGBln sind bestimmte Bio- und Geotope gesetzlich geschützt.

Gemäß § 1 BImSchG sind u. a. auch Tiere und Pflanzen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (3. Ausgabe 2006) stellt für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen dar:

Biotop- und Artenschutz

- städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen
- Entwicklungsziele und Maßnahmen u.a. „Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten außerordentlich hohen biotischen Vielfalt", „Schutz, Pflege und Wiederherstellung vor natur- und kulturprägenden Landschaftselementen (...) in Kleingärten".

In der Karte Biotoptypen wird das Plangebiet in die Kategorie „Haus- und Kleingarten" eingestuft. Von der Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

In der Karte 0.12.1 des Umweltatlas wird das Plangebiet als Gebiet mit geringen Lebensraumfunktionen für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften eingestuft.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB ist die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei der Planung zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden oder auszugleichen.

Gemäß § 2 (1) Nr. 14 BNatschG und § 2 (1) Nr. 16 NatSchGBln sind historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, (...) zu erhalten.

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (3. Ausgabe 2006) stellt für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen dar:

Landschaftsbild

- Landschaftsbildstruktur: Landschafts- und siedlungsraumtypische Freifläche / Vegetationsbestand
- Gestalttyp: Kleingärten

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird maßgeblich durch die grüngeprägten Kleingärten mit ihren Vegetationsbeständen geprägt. Entlang der Forckenbeckstraße verläuft eine mehrere Meter hohe Böschung, die eine deutliche Zäsur darstellt. Die Straße liegt entsprechend tiefer als die Gärten.

Das Amt für Öffentliches Bauen, Fachbereich Verwaltung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf regt in der Stellungnahme vom 19. Dezember 2002 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf IX-205 an, zu prüfen, ob im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden kann, dass anfallende Abfälle im Bereich des Kleingartengeländes gesammelt und vorschriftsmäßig entsorgt werden können.

Schutzgut Menschliche Gesundheit

Immissionen (Lärm, Stäube, Gerüche, Stoffe, Erschütterungen, Wärme, Strahlen)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Planung zu berücksichtigen. Dazu gehört auch der Immissionsschutz.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7e BauGB sind bei der Planung Emissionen zu vermeiden und mit Abfällen und Abwässern ist sachgerecht umzugehen.

Gemäß § 1 BImSchG sind u.a. auch Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Für die Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau sind außerdem die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen.

Erholung

Gemäß § 1 (6) Nr. 3 BauGB sind die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bei der Planung zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 (1) Nr. 13 BNatschG und § 2 (1) Nr. 14 NatSchGBln ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung im Sinne des Satzes 4 gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (3. Ausgabe 2006) stellt für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen dar:

Erholung und Freiraumnutzung

- Freiräume: Kleingärten
- Entwicklungsziele und Maßnahmen: „Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen, Einbindung in die Freiflächen und Stadtstruktur"

Lärm

Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen vorbelastet. Hauptschallemittent ist der nahegelegene Autobahnzubringer Schmargendorf als Teil der Bundesautobahn BAB 100, der die Forckenbeckstraße östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Hochlage überquert.

Der digitale Umweltatlas stellt verschiedene Daten zur Lärmsituation bereit.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz hat die Lärmkartierung auf der Grundlage der Verordnung über die Lärmkartierung (34. BImSchV) und der EU-Richtlinie 2002/49/EG (Umgebungslärmrichtlinie) durchgeführt. In den strategischen Lärmkarten (Umweltatlas Berlin) werden u. a. Daten zur Gesamtlärmbelastung (Summe Verkehrslärm) angegeben. Diese Karten stellen den Versuch dar, eine summarische Betrachtung der einzelnen untersuchten Lärmquellen zu ermöglichen. [1]

Die Aussagen der Karten beziehen sich auf ein Raster von 10 m x 10 m.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs werden folgende Werte angeben:

- Strategische Lärmkarten - Gesamtlärmindex LN (Nacht), Summe Verkehr (KFZ-, Flug- und Schienenverkehrslärm), Ausgabe 2008: Nachtwert L (N): > 45-55 dB(A)
- Strategische Lärmkarten - Gesamtlärmindex L (DEN) (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe Verkehr (KFZ-, Flug- und Schienenverkehrslärm) Ausgabe 2008: Tagwert L (DEN): > 55-60 dB(A), an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs in kleineren Bereichen > 60-65

Die strategischen Lärmkarten stellen Gesamtlärmindizes dar, die nicht unmittelbar mit den maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerten der einschlägigen Normen vergleichbar sind. Sie können somit lediglich einen groben Anhaltspunkt zur Beurteilung der Lärmsituation bieten.

In der Karte „Kfz- und Straßenbahnverkehrslärm im übergeordneten Straßennetz" (Stand 2005) werden Mittelungspegel für die Tagzeit von 6-22 Uhr angegeben. Unmittelbar an dem Autobahnzubringer Schmargendorf wird ein Mittelungspegel von >70-75 dB(A) angegeben. Die nächstgelegene Gartenparzelle liegt ca. 300 m entfernt. Für das Plangebiet selbst werden keine Mittelungspegel angegeben, es ist jedoch davon auszugehen, dass an den nicht übergeordneten Straßen und in den Blockinnenbereichen geringere Werte erreicht werden und die Werte mit zunehmendem Abstand zum Emissionsort abnehmen. Weiterhin schirmen die westlich der Autobahn stehenden Gebäude einen Teil der Emissionen deutlich ab.

Für die Bauleitplanung sieht die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vor, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des Gebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Für Kleingartenanlagen werden tags und nachts 55 dB als Orientierungswert angegeben. Da im vorliegenden Fall die

---

[1] Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Kartendarstellungen zur Gesamtlärmbelastung nicht Bestandteil der in der Verordnung über die Lärmkartierung vorgeschriebenen Lärmkarten sind. Da jedoch bisher die Dosis-Wirkungs-Beziehungen bei gleichzeitigem Einwirken mehrerer Schallquellen aus medizinischer und psychologischer Sicht äußerst schwierig zu beurteilen sind, wird von einem vereinfachten Ansatz ausgegangen: Alle Immissionswerte für die verschiedenen Hauptlärmquellen weisen einen gleichen Belästigungsgrad auf; d.h. geräuschart-spezifische Belästigungsfaktoren durch ein Bonus-Malus-System werden nicht vergeben. Die einzelnen Geräuschpegel werden nur energetisch addiert. Es sind bei der Betrachtung der Summenwerte der Lärmbelastung die Besonderheiten der logarithmischen Dezibelskala zu berücksichtigen. Z.B. addieren sich die Lautstärken zweier 50 dB(A) lauter Ereignisse auf 53 dB(A); diese Erhöhung um 3 dB(A) wird vom Ohr aber als Verdoppelung der Lästigkeit wahrgenommen. Die Betrachtung des Gesamtlärms kann demzufolge der Belastungswirkung der einzelnen Lärmquellen nicht abschließend gerecht werden.

Dauerkleingärten nicht dem Übernachten dienen, ist der Orientierungswert tags im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Lärmkarten bieten somit einen Anhaltspunkt dafür, dass die in der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte am Tag möglicherweise überschritten werden könnten. Der Grad einer möglichen Überschreitung läge nach den Aussagen der strategischen Lärmkarten nahezu im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen 0 und 5 dB(A). Bei einigen Parzellen im Nordosten des Geltungsbereichs könnten Überschreitungen von etwas über 5 dB(A) auftreten.

Im Rahmen der Abwägung sind die Belange der Betroffenen sowohl bezüglich des Schallschutzes als auch bezüglich der von den Pächtern gewünschten kleingärtnerischen Nutzung der Flächen einzustellen. Die Kleingartenanlage im Geltungsbereich wird seit Jahrzehnten kleingärtnerisch genutzt.

Zur Abwägung der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr können vergleichend auch andere Regelungen herangezogen werden. Dabei ist u.a. auch zu berücksichtigen, dass es sich nach geltender Rechtsprechung bei der kleingärtnerischen Nutzung zwar um schutzwürdige „sonstige" Gebiete i. S. d. § 2 Abs. 2 Satz 2 der VerkehrslärmschutzVO – 16. BImSchV – vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) handelt, der Grad der Schutzbedürftigkeit von Kleingartenanlagen grundsätzlich jedoch dem Tagesimmissionsgrenzwert für ein Dorfgebiet (64 dB(A)), nicht aber dem für reine und allgemeine Wohngebiete sowie Kleinsiedlungsgebiete entsprechen könne (vgl. BVerwG, Beschluss vom 17.3.1992-4B 230.91, 151=DVBl. 1992, 1103= NJW 1992, 2908). In der Abwägung ist dieser Grenzwert der 16. BImSchV zumindest als anerkannter, zumutbarer Wert heranzuziehen. Gemäß der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm ist nach Aussage des Umweltamtes das Schutzinteresse für Kleingartenanlagen hinreichend gewahrt, wenn ein Immissionswert von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

Aufgrund der bestehenden baulichen und gärtnerischen Situation und der jahrzehntelangen Nutzung als Kleingärten besteht ein reges Interesse an der Erhaltung der bestehenden Nutzung, das auch in eingegangen Stellungnahmen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens deutlich wurde. Im Rahmen der Abwägung wird dem Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung hohe Priorität beigemessen. Eine etwaige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zwischen 0 und etwas über 5 dB(A) kann nach geltender Rechtsprechung als zumutbar eingeschätzt werden.

Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Gemäß § 2 (1) Nr. 16 NatSchGBln sind historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau und Bodendenkmäler zu erhalten.

Gemäß § 1 BImSchG sind u.a. auch Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen

und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen. Denkmale sind Baudenkmale, Denkmalbereiche, Gartendenkmale sowie Bodendenkmale.

Im Plangebiet befinden sich keine in amtlichen Listen oder Karten verzeichneten Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Beziehungen der verschiedenen Schutzgüter untereinander lassen sich vereinfacht in zwei Gruppen einteilen: die biotischen und die abiotischen/ humanökologischen Faktoren. Beispielsweise hängen die Standortvoraussetzungen des Bodens im Zusammenspiel mit den klimatischen Bedingungen und dem Wasserhaushalt stark voneinander ab. Ändern sich diese Faktoren, ändert sich die Artenzusammensetzung der Vegetation, die wiederum Änderungen der Tierwelt nach sich ziehen.

Die abiotischen/humanökologischen Faktoren wie Landschaftsbild, Mensch und Kulturgüter hängen nicht in diesem Maße unmittelbar voneinander ab, da das erleben der Landschaft und die Wertschätzung der Kulturgüter jeweils vom Betrachter geprägt wird.

Da der Status Quo durch die Planung kaum verändert wird, bleiben die vorhandenen Wechselwirkungen unverändert.

3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Planung sieht eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes vor. Der bestehende Umweltzustand bleibt somit zukünftig weitgehend unverändert.

Negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Durch die Sicherung der Kleingärten werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere und Pflanzen, menschliche Gesundheit sowie Orts- und Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter vor negativen Veränderungen, wie zusätzlicher Versiegelung oder intensiverer Nutzungen, geschützt. Die vorhandenen Funktionen bleiben erhalten.

Die Festsetzung privater Dauerkleingärten schützt somit die günstigen Umweltbedingungen im Plangebiet und entspricht den Zielen der übergeordneten Flächennutzungsplanung sowie den Zielen des Landschafts- und Artenschutzprogramms.

Der bestehende Vegetationsanteil bleibt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten, die Erholungsfunktion der Kleingärten bleibt bestehen.

Grundsätzlich sind keine Konflikte mit den Belangen des Baumschutzes und des Artenschutzes zu erwarten. Bei konkreten Maßnahmen wie der Veränderungen des Wegenetzes und des Zuschnitts von Parzellen, ist zu prüfen, ob geschützte Bäume gefällt werden müssen bzw. Tiere der besonders geschützten Arten oder deren Entwicklungsformen gefährdet werden. Der ökologische Ausgleich (z.B. eine Ersatzpflanzung) wäre durch den Grundstückseigentümer zu erbringen.

Zur Vermeidung bzw. Minderung negativer Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplanentwurf folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten,
- Errichtung von eingeschossigen Lauben von je höchstens 24 m² Grundfläche,
- Eingriffe in die bestehenden Wege und Parzellen beschränken sich auf eine geplante Wegeverbindung in Verlängerung des Dahlienweges in östliche Richtung in einer Breite von 2 m auf der Parzelle 37 des Veilchenweges.

3.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planungsziel der Sicherung und Erhaltung der Kleingärten ist nur in bestehenden Kleingartenanlagen möglich, da im Umfeld keine weiteren Flächenpotenziale zur Verfügung stehen.

3.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung (Null-Lösung) der Planung bliebe die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches als Kleingärten zunächst bestehen. Gemäß den Festsetzungen des Baunutzungsplans wäre eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 möglich. Durch die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien könnten darüber hinaus zusätzliche Versiegelungen erfolgen. Die kleingärtnerische Nutzung müsste bei Realisierung des Baurechts aufgegeben werden. Eine planerisch nicht gewünschte Veränderung der bestehenden Situation wird durch die Festsetzung privater Dauerkleingärten vermieden. Dadurch werden auch mögliche negative Entwicklungen bezüglich des Umweltzustandes vermieden.

3.5 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme, Bewerten des Plangebietes teilweise auch angrenzender Quartiere;
2. Beachten fachlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlichen Standards;
3. Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, hier insbesondere des Digitalen Umweltatlas Berlin;
4. Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren.

Der Umweltbericht entstand erstmalig zur frühzeitigen Behördenbeteiligung 2009 zum Bebauungsplanentwurf IX-205a. Er wird im Laufe des Verfahrens dem jeweiligen Planungsstand entsprechend in seinen Aussagen und Inhalten fortgeschrieben.

3.6 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da der Bebauungsplanentwurf weitgehend den Bestand festschreibt, sind keine Veränderungen der vorhandenen Situation zu erwarten. Über das bestehende Berliner Umweltmonitoring hinausgehende Überwachungsmaßnahmen erscheinen nicht erforderlich.

4. Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht. Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplanentwurfs ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für das Plangebiet gelten die Maßgaben des Baunutzungsplans. Dieser weist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet der Baustufe III/3 (GFZ 0,9) aus. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs als Grünfläche / Dauerkleingärten wird die gemäß Baunutzungsplan zulässige überbaubare Fläche und auch der Versiegelungsgrad für diesen Teil deutlich herabgesetzt. Auch eine negative Beeinträchtigung der anderen Schutzgüter ist bei der geplanten Festsetzung als Grünfläche geringer einzustufen als bei der bislang maßgeblichen Wohnnutzung. Da der Bebauungsplanentwurf ausschließlich eine Sicherung des vorhandenen Bestandes zum Ziel hat und die naturschutzfachlichen Auswirkungen sich insgesamt positiv gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation darstellen, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1 a BauGB nicht erforderlich.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Umweltverträglichkeit der Planung wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Abwägung überprüft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs gehen konform mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen bestandsorientierten Festsetzungen lassen nach Prüfung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten.

Der Bebauungsplanentwurf IX-205a soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Sicherung der bestehenden kleingärtnerischen Nutzung als Dauerkleingartenanlage bilden. Damit trägt er zum Erhalt eines 9,7 ha großen Freiraumes im Ortsteil Schmargendorf bei, der wiederum Teil eines ca. 27,5 ha großen Kleingartenareals ist.

Zusammen mit dem nördlich angrenzenden Sportgelände bildet es einen großen, stadtklimatisch wirksamen Freiraum, dessen Bedeutung im Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz des Landschafts- und Artenschutzprogramms Berlin 1994 (3. Ausgabe 2006) dargestellt wird.

Das Plangebiet verfügt über eine hohe Erholungsfunktion, die in ihrem Bestand gesichert und erhalten wird.

Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird aufgrund des hohen Vegetationsanteils weitestgehend erhalten. Bei konkreten Maßnahmen wie der Veränderungen des Wegenetzes und des Zuschnitts von Parzellen, ist zu prüfen, ob geschützte Bäume gefällt werden müssen bzw. Tiere der besonders geschützten Arten oder deren Entwicklungsformen gefährdet werden.

Die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens und die Funktionen des Grundwasserhaushalts werden im Plangebiet auf Grund der geringen zulässigen Versiegelung gesichert.

Die stadtklimatischen Funktionen bleiben bestehen.

Das Stadt- und Landschaftsbild bleibt erhalten.

Von der Planung gehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die im Umfeld arbeitenden und wohnenden Menschen oder auf die Erholungsfunktion aus. Das Plangebiet ist jedoch schalltechnisch durch die Nähe zur Autobahn vorbelastet. Aufgrund der bestehenden baulichen und gärtnerischen Situation und der jahrzehntelangen Nutzung als Kleingärten besteht ein reges Interesse an der Erhaltung der bestehenden Nutzung, das auch in eingegangen Stellungnahmen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens deutlich wurde. Im Rahmen der Abwägung wird dem Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung hohe Priorität beigemessen. Eine etwaige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zwischen 0 und etwas über 5 dB(A) kann nach geltender Rechtsprechung als zumutbar eingeschätzt werden.

Kulturgüter (Denkmale) und naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen verursachen im Vergleich zur vorhandenen Situation keine erhebliche Veränderung. Durch die Planung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

IV. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

1. Grünfläche (private Dauerkleingärten)

Der Bebauungsplanentwurf sieht für das Grundstück Forckenbeckstraße 64-75, Kissinger Straße 27 die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten" vor.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird die Nutzung genauer bestimmt:

„In den privaten 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. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung in Einklang stehen, können zugelassen werden."

Mit den vorgesehenen Festsetzungen werden das Ziel der Sicherung und Erhaltung der Kleingärten im Plangebiet umgesetzt und darüber hinaus Rahmenbedingungen der baulichen Nutzungen in Dauerkleingärten entsprechend dem Bundeskleingartengesetz spezifiziert. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt keine Legalisierung/Duldung der abweichend von der LaubenVO bzw. dem Bundeskleingartengesetz errichteten Baulichkeiten im Bestand.

Die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf IX-205a sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) entwickelt. Der Geltungsbereich ist dort als Grünfläche (Kleingarten) dargestellt. Eine Abwägung zur Art der Nutzung ist bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens durchgeführt worden, dessen Zuständigkeit bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung liegt. Eine Umwidmung vom Allgemeinen Wohngebiet zur Grünfläche (Kleingarten) wurde im Flächennutzungsplan „FNP 84" vorgenommen, der 1988 in Kraft trat. Für die Kolonie Oeynhausen wurde mit dem FNP 84 zunächst die Teilfläche zwischen der verlängerten Kissinger Straße und der verlängerten Reichenhaller Straße umgewidmet. Mit dem FNP 94 erfolgte die Ausdehnung der Grünfläche (Kleingarten) auf die übrigen Teile der Kolonie Oeynhausen.

Das Landschaftsprogramm/ Artenschutzprogramm Berlin (3. Ausgabe 2006) benennt im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung" als Ziel die Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen. Der Teilplan Naturhaushalt/ Umweltschutz weist auf die Bedeutung dieses Kleingartengeländes für die stadtklimatische Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung) hin. Zudem sind Belange des Bodenschutzes in die Abwägung einzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst Teile des großen Kleingartenareals im Ortsteil Schmargendorf mit insgesamt ca. 800 Parzellen auf einer Fläche von rund 27,5 ha. Zusammen mit dem nördlich angrenzenden Sportgelände bildet es einen großen, stadtklimatisch wirksamen Freiraum, der insgesamt in seinen Funktionen gesichert werden soll. Dieser steht darüber hinaus im räumlichen Zusammenhang mit den öffentlichen Grünzügen, die den Bezirk in Nord-Süd- bzw. West-Ost- Richtung durchqueren.

Die Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung des Schmargendorfer Kleingartenareals ist seit über 20 Jahren Ziel der BVV und des früheren Bezirksamtes Wilmersdorf. Dem Bebauungsplanverfahren IX-205a liegt ein diesbezüglicher Beschluss der BVV vom 16. Dezember 1999 zugrunde.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum damaligen Bebauungsplanentwurf IX-205 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus dem Jahr 2000 führte nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen dazu, dass die Größe der Lauben gemäß § 3 Abs. 3 BKleingG einheitlich sowohl für Dauerkleingärten als auch für Eigentümergärten (im Bereich der Genossenschaft Mannheim, jetzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-205b) durch textliche Festsetzung geregelt wird (s.o.). Die Größe der Lauben wird nach § 3 Abs. 2 und 3 BKleingG für „Private Dauerkleingärten" auf eine Grundfläche von höchstens 24 m² begrenzt. Somit besteht keine Möglichkeit, den Bestand größerer Lauben durch entsprechende textliche Festsetzungen zu legalisieren.

2. Gehrechte

Für die vorhandenen Wege sowie eine geplante Ost-West-Wegeanbindung soll ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden (Textliche Festsetzung Nr. 1: „Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.").

"Insbesondere wohnungs- und siedlungsnahe Kolonien sollen verstärkt auch Erholungsfunktionen für die Allgemeinheit wahrnehmen; sie sind daher öffentlich zugänglich zu machen und entsprechend zu gestalten und auszustatten" (Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Berlin - FNP 94, S. 113). Das Landschafts- / Artenschutzprogramm Berlin (3. Ausgabe 2006) benennt im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung" als Ziel die Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen. Die Textliche Darstellung Nr. 3 des Flächennutzungsplans Berlin lautet: "Ermöglichung von Zugänglichkeit: Zur Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten Vernetzung von Grünflächen sollen Bebauungspläne innerhalb von Flächen für Sportanlagen und Dauerkleingärten öffentlich zu nutzende Durchwegungen festsetzen (...)."

Der Kleingartenentwicklungsplan Berlin führt dazu aus: "Kleingartenanlagen sollen sich jedoch nicht nur in das Gefüge der öffentlichen Grünflächen einordnen, sondern auch durch Öffnung der Anlagen, Schaffung von Rahmengrün-, Sitz- und Spielflächen vermehrt Erholungsfunktionen für die Allgemeinheit erfüllen, insbesondere für die in der Umgebung von Kleingartenanlagen lebende Bevölkerung."

Auch das Bezirksamt Wilmersdorf hat seinerzeit immer die Sicherung der Kleingärten durch Bebauungspläne mit der Öffnung für die Allgemeinheit verknüpft.

Der Kleingartenbereich in Schmargendorf im räumlichen Zusammenhang mit dem angrenzenden Sportgelände liegt außerdem in einem übergeordneten Grünzug, der den Bewohnern aus der Innenstadt eine fußläufige Wegeverbindung in die landschaftlich geprägten Wohngebiete in Dahlem ermöglicht.

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat im Jahre 1987 das Büro für Landschaftsplanung Prof. Dr. Klaus Neumann & Partner beauftragt, für den gesamten Kleingartenbereich zwischen Forckenbeckstraße und Friedrichshaller Straße/ Mecklenburgische Straße ein Gestaltungskonzept (Wegesystem und Kinderspielflächen) zu entwickeln, das die Grundlage für die Bebauungspläne zur Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung bildet, von denen die Verfahren IX-123-1 und IX-150 (als Vorläufer des IX-205) eingeleitet bzw. IX-55-2a inzwischen festgesetzt worden sind. In diesem Gutachten wurde bereits bemängelt, dass die öffentliche Durchwegung in Ost-West-Richtung unzureichend ist. Folglich sind dort neue geplante Wegeverbindungen vorgeschlagen.

Nach Abwägung der zum Bebauungsplanentwurf IX-205 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im September / Oktober 2000 vorgebrachten Anregungen wurde am Ziel der Verbesserung der Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung festgehalten. Jedoch wurden die Eingriffe in die bestehende Wege- und Parzellenstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-205a minimiert.

Die Sicherung der übergeordneten Grünverbindung/Durchwegung und die Anbindung der angrenzenden Wohngebiete sowie eine insgesamt verbesserte Durchlässigkeit sind unverzichtbar und im öffentlichen Interesse. Um eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Durchwegung zu gewährleisten, sollen Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden. Die Ausgangsbasis hierfür bildet das bestehende Wegenetz das bereits jetzt der Allgemeinheit offen steht.

Unter dem Aspekt des Brandschutzes / der Gefahrenabwehr sind die bestehenden Wege im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-205a aus Sicht der Berliner Feuerwehr ausreichend. Eine Zufahrtsmöglichkeit besteht von Süden von der Friedrichshaller Straße über den Nelkenweg bis zu der Fläche vor dem Vereinsheim. Diese Fläche sollte als Bewegungsfläche erhalten, entsprechend beschildert und einschließlich Zufahrt freigehalten bleiben. Die Löschwasserversorgung ist über die bestehenden Hydranten in den anliegenden Straßen ausreichend gewährleistet.

Die Veränderungen der bestehenden Parzellenstruktur und des bestehenden Wegenetzes durch die Festsetzung von Flächen, die mit Gehrechten zu belasten sind, wird reduziert und weitgehend an das bestehende Wegenetz angepasst. In Verlängerung der Reichenhaller Straße wird auf die bisherige Festsetzung von Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten sind, verzichtet. Die geplante Ost-West-Wegeverbindung in Verlängerung der Reichenhaller Straße soll außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs IX-205a weiter südlich erfolgen, und zwar auf dem landeseigenen Teil der Kolonie Oeynhausen ohne Inanspruchnahme von Lauben. Mit der geplanten Wegeverlängerung des Dahlienweges in östlicher Richtung, die auf eine Breite von 2,0 m reduziert wird, ergibt sich ein geringfügiger Eingriff in eine Parzelle, ohne Inanspruchnahme der Laube. Die Realisierung dieser Wegeverbindung ist jedoch erst möglich, wenn im angrenzenden Bereich der Kolonie Mannheim der weitere Verlauf des geplanten Weges durch Festsetzung des Bebauungsplans IX-205b planungsrechtlich gesichert ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wurde angeregt Wege auch für Radfahrer, Rollstuhlfahrer und Kinderwagen zugänglich zu machen. Aufgrund der Böschungssituation an der Forckenbeckstraße und an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind dafür nicht alle Wege gleichermaßen geeignet. Die kürzeste Anbindung an die übergeordnete Grünverbindung im Norden und Süden erfolgt über den Claire-Waldoff-Weg auf dem berlineigenen Gelände der Kolonie Kissingen (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-entwurfs IX-205a). Diese Verbindung soll auch für Radfahrer, Rollstuhlfahrer, Kinderwagen usw. genutzt und entsprechend beschildert werden.

Die frühzeitigen Beteiligungen führten nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen zu folgenden Änderungen:

- Die Eingriffe in die bestehende Parzellenstrukturen wird reduziert.
- Auf die Festsetzung von Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten sind, in Verlängerung der Reichenhaller Straße wird verzichtet.

- Auf die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind, wird insgesamt verzichtet, da von den Trägern keine diesbezüglichen Stellungnahmen eingegangen sind, die sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs beziehen.

3. Verkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegende Teil der Forckenbeckstraße wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche umfasst auch die auf dem Straßenflurstück gelegene Böschung und verläuft entlang der bestehenden Flurstücksgrenze. Damit wird die östlich angrenzende, am 19. April 1963 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie aufgenommen und neu festgesetzt. Von der Festsetzung der Verkehrsfläche und der Straßenbegrenzungslinie sind Teilflächen bestehender Gärten betroffen, allerdings in deutlich geringerem Umfang als durch die bislang förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 27. Dezember 1901 bzw. 15. Juli 1891, die aufgehoben werden. Damit wird die Abgrenzung der Nutzungen entsprechend den bestehenden Eigentumsverhältnissen und den heutigen verkehrlichen Anforderungen definiert.

4. Sonstige Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 haben insbesondere klarstellenden Charakter.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 stellt klar, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche lediglich Bestandteil der Plangrundlage ist und nicht Gegenstand einer Festsetzung.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 lautet: „Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft."

Damit wird klargestellt, dass nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens IX-205a allein dieser Plan die planungsrechtliche Zulässigkeit bestimmt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-205a insgesamt als Grünfläche mit dem Symbol „Kleingarten" dar.

Die Fläche ist Teil eines Grünzuges, der die Dahlemer Grünflächen im Süden mit den nördlich angrenzenden Sport- und Freiflächen verbindet und Anschluss an die grüngeprägten Verbindungen in Richtung Schöneberg und Grunewald ermöglicht.

Demnach entspricht der Bebauungsplanentwurf dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Überleitungsvorschriften

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Juni 2000 nach dem BauGB a. F. Fassung begonnen. Gemäß § 244 Abs. 1 werden abweichend von § 233 Abs. 1 Bebauungspläne die nach dem 20 Juli 2006 abgeschlossen werden, nach dem BauGB n. F. zu Ende geführt.

V. Auswirkungen des Bebauungsplans

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

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes IX-205a erfolgt eine Umwidmung vom Allgemeinen Wohngebiet (Baustufe III/ 3) gemäß Baunutzungsplan zur Grünfläche (private Dauerkleingärten). Im Rahmen der Planausstellung wurde durch ein Rechtsgutachten (Gaßner, Groth, Siederer & Coll., 6/2009) geprüft, ob aus den Festsetzungen des Planes Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche nach §§ 40 und 42 BauGB erwachsen könnten.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche gegenüber dem Plangeber entstehen können.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

3. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Es wurden bisher keine Maßnahmen zur Sicherung der Planung gemäß §§ 14 und 15 BauGB erforderlich.

4. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch die beabsichtigten Bebauungsplanfestsetzungen ist bei deren Verwirklichung nicht zu erwarten, dass sich diese negativ auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet als kleingärtnerische Nutzer betroffenen Menschen auswirken werden.

VI. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, den Bebauungsplan IX-205 aufzustellen, sind die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (gemäß § 5 AGBauGB) und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (nach Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrages) mit Schreiben vom 3. Januar 2000 informiert worden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben - BWV II E - vom 3. Februar 2000 der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt und das Verfahren nach § 7 AGBauGB eingestuft sowie mit Schreiben - I A - vom 18 Januar 2000 die Übereinstimmung mit den übergeordneten bauleitplanerischen und landschaftsplanerischen Zielen sowie mit den Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Feststellung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung bestätigt.

2. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat mit der Vorlage Nr. 329 in der Sitzung am 20. Juni 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-205 für die Grundstücke Forckenbeckstraße 64-75, Kissinger Straße 27 und Friedrichshaller Straße 1 / Mecklenburgische Straße 44 im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf (Reg.-Nr. 2127) gemäß § 6 Abs. 1 AGBauG beschlossen.

In derselben Sitzung hat das Bezirksamt unter Aufhebung des in der 68. Bezirksamtssitzung am 26. August 1986 zur Vorlage Nr. 152 gefassten Beschlusses (Aufstellungsbeschluss), die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens IX-150 für die Grundstücke Forckenbeckstraße 64-75 und Friedrichshaller Straße 1 / Mecklenburgische Straße 44 im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf gemäß § 6 Abs. 1 AGBauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 AGBauGB beschlossen (Amtsblatt für Berlin Nr. 52, Seite 1628).

Der Bebauungsplan IX-150 sollte im Maßstab 1:4000 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten" festsetzen. Das Bebauungsplanverfahren IX-150 hat nach dem Aufstellungsbeschluss vom 26. August 1986 und der Amtsblattveröffentlichung vom 26. September 1986 keinen weitergehenden Planungsstand erreicht.

Daher sollte die aktualisierte Zielsetzung im konkreten Maßstab 1:1000 in einem neuen Verfahren unter der Bezeichnung IX-205 betrieben werden.

Information über den Aufstellungsbeschluss

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - I C und I D - wurde am 28. Juni 2000 über die Einstellung des Bebauungsplanes IX-150 und Aufstellung des Bebauungsplanes IX-205 informiert.

Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Die Beschlüsse zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens IX-150 und zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens IX-205 wurden im Amtsblatt für Berlin Nr. 30 am 7. Juli 2000 auf Seite 2374 bekannt gemacht.

Vorlage zur Kenntnisnahme an die Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 703 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 10. Juli 2000 über die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens IX-150 und die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens IX-205 in Kenntnis gesetzt.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Am 8. September 2000 sind in den Tageszeitung „Der Tagesspiegel" und „Berliner Morgenpost" amtliche Anzeigen erschienen, die auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung hingewiesen haben, die im Zeitraum vom 11. September bis zum 13. Oktober 2000 stattgefunden hat.

Parallel dazu erfolgten entsprechende Hinweise im Landespressedienst (LPD) sowie in einer Pressemitteilung des Bezirksamtes Wilmersdorf (Pressestelle) am gleichen Tag.

Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 11. September bis einschließlich 13. Oktober 2000 im Stadtplanungs- und Vermessungsamt statt.

Während der Auslegungsfrist kamen 67 Besucher zu den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, um sich persönlich zu informieren. Darüber hinaus haben viele Bürgerinnen und Bürger die Ausstellung im Flurbereich des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes besucht, ohne die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes anzusprechen. Fünf Bürger haben telefonisch um Auskunft gebeten.

Es sind 13 individuell verfasste Briefe eingegangen, darunter auch Schreiben der beiden betroffenen Grundstückseigentümer. Außerdem wurden 255 gleichlautende, vervielfältigte Schreiben eingereicht, die das geplante Konzept für die öffentliche Durchwegung und die Belange der Feuerwehr kritisieren.

Insbesondere die beabsichtigte Planung zusätzlicher Wegeverbindungen zugunsten der Allgemeinheit (öffentliche Durchwegung) sowie die Veränderungen bestehender Wege zur Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr (Wegeverbreiterungen, Kurvenausbildungen, Aufstellflächen) werden wegen des damit verbundenen Verlusts von Gartenflächen abgelehnt.

Es wird vorgeschlagen in Abstimmung mit der Feuerwehr stattdessen ein Netz von Hydranten zu installieren.

Das vorhandene Wegenetz wird als ausreichend bezeichnet. Die Wege sind auf freiwilliger Basis tagsüber für die Allgemeinheit geöffnet. Abends und nachts sollten sie aus Sicherheitsgründen geschlossen sein. Durch neue Wege bzw. -verbindungen müssten Parzellen verkleinert oder aufgegeben werden. Die Herrichtung der Wege sowie die Entschädigung für die Inanspruchnahme von Teilflächen der Parzellen würde unnötig Steuergelder verbrauchen.

Eine Stellungnahme weist auf den Hydranten an der Forckenbeckstraße hin und hält daher Feuerwehrzufahrten von dieser Straße aus nicht für notwendig.

Durch den damaligen Eigentümer der Fläche wurde die Festsetzung von privaten Dauerkleingärten als nicht interessengerecht und städteplanerisch fehlerhaft abgelehnt (Stellungnahme der Deutschen Post AG vom 11. Oktober 2000). Die geplanten Festsetzungen entsprächen nicht den Interessen der Pächter, des Eigentümers sowie den Belangen der Allgemeinheit. Für eine solche Festsetzung bestünde kein Bedürfnis, die letzte große gestaltungsfähige Fläche im weiteren Umfeld würde dauerhaft der Planung entzogen und das städteplanerische Potenzial nicht ausgeschöpft. Zudem wäre die Durchsetzung der Nutzung mit hohen Kosten für die öffentliche Hand und einer Beeinträchtigung des sozialen Friedens verbunden. Begründet wird das mangelnde Bedürfnis an privaten Dauerkleingärten damit, dass die wesentlichen Ziele der Festsetzung, die in einer Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung und der Gewährleistung einer naturnahen Erholung der ortsansässigen Bevölkerung bestünden, auch im Rahmen einer Bebauung mit hohem Grünflächenanteil realisiert werden könnten. Die angestrebte Erholungsfunktion käme nicht der Allgemeinheit, sondern nur dem engen Kreis der Pächter zugute. Zudem befänden sich zahlreiche Grünflächen in erreichbarer Nähe, so dass kein Mangel an Naherholungsflächen erkennbar sei. Die bestehende Kleingartennutzung sei seitens des damaligen Eigentümers stets als Zwischenlösung, mit entsprechend kurzfristigen Vertragslaufzeiten, angesehen worden. Die angestrebte Durchwegung sei auch im Rahmen von Wohn- oder Mischgebietsfestsetzungen möglich. Mit der Festsetzung privater Dauerkleingärten wäre die Fläche dauerhaft einer städtebaulichen Neugestaltung entzogen, da nur im Einvernehmen mit den Pächtern Veränderungen zu erreichen wären. Dies entspräche nicht dem städteplanerischen Potenzial der Fläche, die verkehrs- und versorgungstechnisch sehr gut angebunden bzw. ausgestattet sei. Die Herabzonung der Fläche würde Schadenersatzansprüche und kostenintensive Neuordnungsmaßnahmen auslösen, da die bestehenden Wege und teilweise auch die bauliche Nutzung nicht den Anforderungen des Bundeskleingartengesetzes entsprächen. Eine wirtschaftliche sinnvolle Nutzung der Fläche seitens des Eigentümers sei nicht mehr gegeben.

Die Grundzüge der Abwägung sind mit dem aktuellen Flächennutzungsplan erfolgt, der als Planungsziel für die Fläche den Erhalt der Grünfläche mit kleingärtnerischer Nutzung darstellt, wie sie seit mehr als 100 Jahren an dem Standort besteht. Zudem erfüllt die Grünfläche Vernetzungsfunktionen im Grünflächenverbund. Die geplante Festsetzung Dauerkleingärten entspricht im

wesentlichen der bestehenden Nutzung und entwickelt die Darstellungen des Flächennutzungsplans weiter. Zudem sind landschaftsplanerische Ziele gemäß dem Landschaftsprogramm in die planerischen Überlegungen eingeflossen. Dazu zählen die klimatischen Funktionen der Fläche sowie weitere naturschutzfachliche Belange wie die Vernetzung des Grünflächensystems (s.o.), der Boden-, Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Berlin und das Flächenangebot (erhebliches Potential an „Brachflächen") lassen derzeit keine Nachfrage nach Wohnbauflächen erwarten (vgl. Stadtentwicklungsplan Wohnen - Stand Juni 2000). Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs würde eine Änderung des FNP voraussetzen, für die nicht das Bezirksamt, sondern die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zuständig ist.

Die angeführten Erholungsmöglichkeiten im Grunewald (1,5 km entfernt!) oder im Volkspark Wilmersdorf sind als wohnungsnahe Grünflächen für die westlich und südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs gelegenen Wohngebiete zu weit entfernt. Wohnungsnahe Grünflächen sollen in 500 m maximal erreichbar sein. Die genannten kleineren Grünflächen und Plätze reichen nicht aus, um den Sollwert von 6,0 m²/Einwohner zu erfüllen.

Das planerische Ziel der Sicherung und Erhaltung der bestehenden Kleingartenanlage berücksichtigt zudem auch die sozialpolitische Bedeutung der Kleingartenvereine (menschliches und gesellschaftliches Miteinander unterschiedlicher sozialer Schichten mit gemeinsamen Interessen, bürgerschaftliches Engagement etc.).

Die Abwägung zugunsten der Erhaltung der Kleingartenflächen ist langfristig angelegt. Zwar böte der Planbereich grundsätzlich auch gute Voraussetzungen für einen attraktiven Standort für andere Nutzungsarten, er ist jedoch gleichsam auch für die bestehende Nutzung attraktiv.

In die Abwägung eingeflossen sind auch die wirtschaftlichen Belange des damaligen Eigentümers der Kleingartenflächen. In der Stellungnahme im Jahr 2000 wurde auf die „unberechtigte Beeinträchtigung des Eigentums" und die möglichen Schadensersatzansprüche hingewiesen, die durch eine Herabzonung von einem „Allgemeinen Wohngebiet" in eine Grünfläche „Dauerkleingarten" entstünde. In der Abwägung zwischen dem berechtigten Verwertungsinteresse des Eigentümers gegenüber den benannten städtebaulichen Gründen wurde insbesondere aufgrund der städtebaulichen Bedeutung (s. o.), der seit über 100 Jahren bestehenden Nutzung als Kleingärten und dem kontinuierlichen Abwägungsprozess, der sich in den Darstellungen des FNP und in den zahlreichen informellen Planungen niedergeschlagen hat, der Erhaltung der Kleingartenflächen der Vorrang gegeben.

Die im Zusammenhang mit der Umwidmung von Bauland in Grünfläche möglichen finanziellen Auswirkungen für das Land Berlin sind bereits innerhalb des FNP-Verfahrens bekannt gewesen und wurden im Rahmen der Abwägung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs durch ein Rechtsgutachten konkretisiert (Gaßner, Groth, Siederer & Coll., 6/2009). Demnach sind im konkreten Fall erfolgreiche Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche nicht zu erwarten. Diese Einschätzung gründet sich u. a. auch darauf, dass die existierende nicht überfahrbare Böschung entlang der Forckenbeckstraße

dazu führt, dass die Flächen nicht nur rechtlich, sondern auch faktisch nicht als für eine Wohnbebauung erschlossen gelten können. Zudem ist ein zumutbare wirtschaftliche Nutzung der Fläche auch mit den geplanten Festsetzungen möglich.

Nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen wurde das Ergebnis der Anhörung mit dem Änderungsbeschluss des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 30. Juli 2002 eingearbeitet.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB a. F.

Änderungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB a. F.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat nach Vorliegen des Ergebnisses der „frühzeitigen" Bürgerbeteiligung in der Sitzung am 30. Juli 2002 mit der Vorlage Nr. 60 beschlossen, den Bebauungsplan IX- 205 mit dem Entwurf vom 23. Juli 2002 (Reg. Nr. 2127 A) zu ändern.

Außerdem hat das Bezirksamt mit dieser Vorlage in der gleichen Sitzung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 AGBauGB beschlossen, die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, zu beteiligen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB a. F. zum Bebauungsplan IX-205

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB a. F fand in der Zeit vom 22. November 2002 bis einschließlich 31. Dezember 2002 statt.

Es wurden 28 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Keine Stellungnahme ging von der Berliner Feuerwehr ein. Es sind insgesamt 27 Stellungnahmen eingegangen. Davon haben 18 Institutionen keine Anregungen oder Bedenken geäußert oder deren Belange wurden nicht berührt. Zwei Institutionen gaben Hinweise zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen

Sieben Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder Bedenken.

Das Umweltamt des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf regt in der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 2002 abgegebenen Stellungnahme vom 7. Januar 2003 zum Bebauungsplanentwurf IX-205 an, zumindest einen durchgehenden Weg von der Forckenbeckstraße im Norden bis zur Friedrichshaller bzw. Mecklenburgischen Straße im Süden als Teil des Grünzugs Richtung Dahlem auch für Radfahrer, Rollstuhlfahrer und Kinderwagen auszubauen. Vorgeschlagen wird dazu eine Rampe (Steigung von 5%) im Böschungsbereich der Forckenbeckstraße.

Das Amt für Öffentliches Bauen, Fachbereich Verwaltung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf weist in der Stellungnahme vom 19. Dezember

2002 aus der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf IX-205 darauf hin, dass die öffentliche Durchwegung zur Einbindung des Koloniegeländes in eine übergeordnete Grünverbindung und als Anbindung der benachbarten Wohngebiete unverzichtbar und als Festsetzung im öffentlichen Interesse zu erhalten sei. Die endgültige Herstellung der Forckenbeckstraße im Abschnitt Mecklenburgische Straße/Cunostraße hätte erschließungsrechtliche Auswirkungen. Zur endgültigen Herstellung wäre hauptsächlich die vollständige Gehwegherstellung durchzuführen. Ferner sollte geprüft werden, ob im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden kann, dass anfallende Abfälle im Bereich des Kleingartengeländes gesammelt und vorschriftsmäßig entsorgt können, damit keine illegale Gartenabfallentsorgung auf Straßenland mehr erfolgt.

Durch den damaligen Eigentümer der Fläche wurde die Festsetzung von privaten Dauerkleingärten als nicht interessengerecht und städteplanerisch fehlerhaft abgelehnt (Stellungnahme der Deutschen Post AG vom 18. Dezember 2002, siehe auch Abschnitt Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB).

Auch die Senatsverwaltung für Finanzen lehnt in der Stellungsnahme vom 23. Dezember 2002 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf IX-205 die Umwidmung ab, da der Bedarf nicht zwingend dargestellt werden würde und grundsätzlich kein Interesse daran bestünde, als Wohngebiet ausgewiesene Grundstücke rechtsverbindlich für kleingärtnerische Nutzung zu sichern. Zudem bestehen Bedenken bezüglich der finanziellen Auswirkungen durch etwaige Übernahme- oder Entschädigungsansprüche. Ähnliche Bedenken zu letzterem äußert auch die Abt. Finanzen, Bildung und Kultur - SE Finanzen - FB Haushalt des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf (Stellungnahme vom 5. Dezember 2002).

Die Berliner Wasserbetriebe weisen in der Stellungnahme vom 18. Dezember 2002 darauf hin, dass das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser vorzugsweise zur Versickerung zu bringen sei, da nur eine begrenzte Menge in die vorhandenen Regenwasserkanäle eingeleitet werden kann

Das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt weist in der Stellungnahme vom 17. Dezember 2002 darauf hin, dass hinsichtlich der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) die Beteiligung der Feuerwehr am Bebauungsplanverfahren zwingend erforderlich sei.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 BauGB a. F. liegt als Bericht vom 7. August 2009 vor. Es wurde u. a. durch ein Rechtsgutachten (Gaßner, Groth, Siederer & Coll., Juni 2009) geprüft, ob aus den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs für die Grundstücke Forckenbeckstraße 64-75, Kissinger Straße 27 Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche nach §§ 40 und 42 BauGB erwachsen könnten. Das Gutachten wurde im Ausschuss für Stadtplanung der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf am 24. Juni 2009 vorgestellt. Im Ergebnis wird die unverzügliche Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens bis zur Festsetzung empfohlen, da weder ein Entschädigungs- noch ein Übernahmeanspruch gegeben ist (siehe auch Abschnitt Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB).

Da das o. g. Rechtsgutachten sich nur auf die Grundstücke Forckenbeckstraße 64-75, Kissinger Straße 27 bezieht, erfolgt im weiteren Verfahren durch Teilung des Geltungsbereichs eine Entkoppelung von der spezifischen Situation des Grundstücks der Kleingarten- und Heimstättengenossenschaft „Mannheim" e. G. (Friedrichshaller Straße 1 / Mecklenburgische Straße 44).

Als Ergebnis der Auswertung haben sich darüber hinaus keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs IX-205 ergeben.

Teilungsbeschluss zum Bebauungsplan IX-205

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in der Sitzung am 8. September 2009 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf IX-205 zu teilen und unter den Bezeichnungen IX-205a und IX-205b separat weiterzuführen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf IX-205a umfasst die Grundstücke Forckenbeckstraße 64-75 und Kissinger Straße 27 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf (Reg. Nr. 2198). Die weitere Bearbeitung erfolgt im regulären Verfahren einschließlich Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Bekanntmachung vom 9. September 2009 zur Teilung wurde im Amtsblatt von Berlin vom 18. September 2009 bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB n.F.

Beschluss zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 8. September 2009 beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und zur Äußerung zu den Umweltbelangen - auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung - nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Das Stadtplanungs- und Vermessungsamt hat 8 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, Stellungnahmen abzugeben. Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 11. Dezember 2009 gesetzt. Sechs Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert. Fünf Behörden haben Hinweise oder Anregungen geäußert. Zwei Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben und sich somit nicht am Verfahren beteiligt.

Zudem wurde am 25. Januar 2010 ein Abstimmungstermin mit Vertretern der Berliner Feuerwehr durchgeführt.

Folgende Hinweise wurden gegeben:

Das Grünflächen- und Tiefbauamt, Abteilung Bauwesen des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf weist in der Stellungnahme vom 22. Dezember 2009 darauf hin, dass die Festsetzungen den bestehenden Vermögensgrenzen des Straßenlandes entsprechen. Die Böschung zur Forckenbeckstraße bleibt demnach Straßenbegleitgrün. Bei der Böschung und dem darauf

angelegten Gehweg handelt es sich lediglich um eine provisorische Befestigung. Eine endgültige Herstellung der Verkehrsanlage würde Auswirkungen auf die zukünftige Haushaltsplanung haben. Gemäß § 15 a Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) sind für die Forckenbeckstraße zwischen Mecklenburgische Straße und Cunostraße Erschließungsbeiträge nicht mehr zu zahlen. Möglicherweise sind für künftige Ausbaumaßnahmen an dieser Verkehrsanlage Straßenausbaubeiträge nach dem Straßenausbaubeitragsgesetz (StrABG) zu erheben.

Das Umweltamt, Abteilung Soziales, Gesundheit, Umwelt und Verkehr des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf weist in der Stellungnahme vom 3. Dezember 2009 darauf hin, dass bei konkreten Maßnahmen wie der Veränderungen des Wegenetzes und des Zuschnitts von Parzellen, zu prüfen ist, ob geschützte Bäume gefällt werden müssen bzw. Tiere der besonders geschützten Arten oder deren Entwicklungsformen gefährdet werden. Der ökologische Ausgleich (z.B. eine Ersatzpflanzung) wäre durch den Grundstückseigentümer zu erbringen.

Die Berliner Wasserbetriebe weisen in der Stellungnahme vom 7. Dezember 2009 darauf hin, dass hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation mit Einschränkungen zu rechnen ist. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist vorzugsweise zur Versickerung zu bringen, da nur eine begrenzte Menge in die vorhandenen Regenwasserkanäle eingeleitet werden kann. Das entspricht der bestehenden Situation.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – VII B 11 – weist in der Stellungnahme vom 27. November darauf hin, dass der Abschnitt IV.2. der Begründung um den Zusatz ergänzt werden sollte, das die Wege auch durch Radfahrer genutzt werden können.

Die Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr ergab, dass die bestehenden Wege im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-205a aus Sicht der Berliner Feuerwehr ausreichend sind. Eine Zufahrtsmöglichkeit besteht von Süden von der Friedrichshaller Straße über den Nelkenweg bis zu der Fläche vor dem Vereinsheim. Diese Fläche sollte als Bewegungsfläche erhalten, entsprechend beschildert und einschließlich Zufahrt freigehalten bleiben. Weiterführende Regelungen / Vereinbarungen können durch den Kleingartenverein der Anlage in der Satzung geregelt werden. Die Löschwasserversorgung ist über die bestehenden Hydranten in den anliegenden Straßen ausreichend gewährleistet. Es besteht kein zusätzlicher Regelungsbedarf im Bebauungsplan

Die in der Stellungnahme der Berliner Feuerwehr vom 8. Dezember 2009 übersandten Musterrichtlinien dienen der Ausführung des Bauordnungsrechts und sind somit für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht unmittelbar relevant. Die Ausführungsvorschriften sind zudem hier nicht anzuwenden, da keine Wohnnutzung besteht und eine solche gemäß BKleingG nicht zulässig wäre.

Die Klärung der Belange der Berliner Feuerwehr hat unter gleichzeitiger Berücksichtigung weiterer Belange und Hinweise, die während des Planaufstellungsverfahrens geäußert wurden, zu den folgenden inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs geführt:

Die Veränderungen der bestehenden Parzellenstruktur und des bestehenden Wegenetzes durch die Festsetzung von Flächen, die mit Gehrechten zu belasten sind, wird reduziert und weitgehend an das bestehende Wegenetz angepasst. Auf die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind, wird insgesamt verzichtet. Auf die bisherige Festsetzung von Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten sind, in Verlängerung der Reichenhaller Straße sowie auf zusätzliche Aufstellflächen und andere Ausbauten wird verzichtet. Die geplante Ost-West-Wegeverbindung in Verlängerung der Reichenhaller Straße soll weiter südlich erfolgen, und zwar auf dem landeseigenen Teil der Kolonie Oeynhausen ohne Inanspruchnahme von Lauben. Die geplante Veränderung des Wegenetzes in Verlängerung des Dahlienweges in östlicher Richtung ist weiterhin vorgesehen, um eine zusätzliche Ost-West-Durchwegung zu ermöglichen, die im öffentlichen Interesse liegt. Dadurch wird geringfügig in eine Parzelle ohne Inanspruchnahme der Laube eingegriffen.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird neu formuliert: „Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten."

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs IX-205a

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 27. April 2010 beschlossen, den Bebauungsplan IX-205a vom 8. September 2009 (Reg.-Nr. 2198) nach Vorliegen des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Entwurf vom 20. April 2010 (Reg.-Nr. 2198 A) zu ändern.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Auf die geplanten Wegeverbreiterungen zugunsten der Berliner Feuerwehr wird verzichtet. Der Hinweis zur notwendigen Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche am Vereinsheim wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die geplante Wegeverbindung in Verlängerung der Reichenhaller Straße entfällt zugunsten einer Verbindung außerhalb des Geltungsbereichs, so dass keine Lauben betroffen sind.

Die geplante Verlängerung des Dahlienweges, von der nur eine Parzelle betroffen ist, wird auf eine Breite von 2,0 m reduziert.

Auf die Nutzbarkeit des Claire-Waldoff-Weges für Radfahrer, Rollstuhlfahrer, Kinderwagen usw. wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Auf die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind, kann insgesamt verzichtet werden, da bei der Beteiligung der Träger keine diesbezüglichen Stellungnahmen eingingen.

6. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB n.F.

Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 8. September 2009 beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung aufzufordern sowie Informationen über ihre Planungen und Maßnahmen zu geben.

Erneuter Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan IX-205a (Durchführungsbeschluss)

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfs IX-205a am 27. April 2010 erneut beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf IX-205a vom 20. April 2010 (Reg.-Nr. 2198 A) und der Begründung aufzufordern sowie Informationen über ihre Planungen und Maßnahmen zu geben.

Das Stadtplanungs- und Vermessungsamt hat 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21. Mai 2010 zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf IX-205a vom 20. April 2010 mit Begründung vom 10. Mai 2010 aufgefordert. Bis zum o. g. Termin sind 20 Stellungnahmen im Stadtplanungs- und Vermessungsamt eingegangen. Eine Behörde hat um Fristverlängerung gebeten. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert. Zehn Behörden haben Hinweise oder Anregungen geäußert. Vier Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben und sich somit nicht am Verfahren beteiligt.

Die Auswertung der Stellungnahmen führte zu folgendem Ergebnis:

Das Umweltamt Charlottenburg-Wilmersdorf nimmt zum Planentwurf Stellung und gibt überwiegend redaktionelle Hinweise zu der Planbegründung. Zum Immissionsschutz wird der Hinweis gegeben, dass zur Abwägung der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr vergleichend auch die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen werden kann. Hier gilt, dass das Schutzinteresse für Kleingartenanlagen in der Regel hinreichend gewahrt ist, wenn ein Immissionswert von 60 dB(A) nicht überschritten wird. Der Schutzanspruch für Kleingartenanlagen u.a., in denen Wohnnutzung nach Bebauungsplan nicht zugelassen ist, ergibt sich in der Regel nur für die Tagzeit.

Zum ökologischen Ausgleich (siehe S. 40 der Begründung vom 10. Mai 2010) wird angemerkt, dass dieser nicht nur durch den Eigentümer sondern ggf. auch den Nutzungsberechtigten zu erbringen sei.

Zudem wurde ein Abstimmungstermin mit dem Umweltamt zum Thema Immissionsschutz durchgeführt. Im Rahmen der Erörterung wurde deutlich, dass die vorhandenen Daten zur Schallsituation nur Anhaltspunkte für die Beurteilung bieten können. Im Rahmen der Abwägung können darüber hinaus auch andere Regelwerke wie die TA Lärm oder die 16. BImSchV sowie die

aktuelle Rechtsprechung herangezogen werden. Demnach kann ein Immissionswert von etwas über 60 dB(A) zumutbar sein.

Im Ergebnis werden die redaktionellen Hinweise berücksichtigt und der Umweltbericht im Abschnitt Lärm geändert und fortgeschrieben.

Das Grünflächen- und Tiefbauamt regt an, die südlich der Forckenbeckstraße verlaufende Böschung in dem Bebauungsplan einzuzeichnen. Gegenwärtig existieren keine beabsichtigten oder eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen mit zeitlicher Zuordnung, die für die Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Ein Ausbau der Forckenbeckstraße ist zur Zeit nicht geplant.

Die Böschung auf der südlichen Seite der Forckenbeckstraße wird durch das Vermessungsamt in die Kartengrundlage zum Bebauungsplan aufgenommen („Reinplan").

Die Abt. Finanzen und Kultur, SE Finanzen – FB Haushalt weist darauf hin, dass etwaige Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehen, nicht zusätzlich durch den Bezirk getragen werden können. Insbesondere stehen keine Mittel zur Verfügung, um ggf. Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche, die in diesem Zusammenhang auch zu einem späteren Zeitpunkt entstehen können, zu befriedigen. In der aktuellen Investitionsplanung 2009-2013 sind keine Mittel für das Plangebiet vorgesehen.

Das erstellte Rechtsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche gegenüber dem Plangeber entstehen können.

Die Abt. Bauwesen, SE Hochbau und Immobilienwirtschaft weist darauf hin, dass seitens der SE sind keine Planungen oder sonstigen Maßnahmen, die für die Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können, beabsichtigt oder eingeleitet wurden.

Die Abt. Bauwesen, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt teilt mit, dass sich hinsichtlich der geplanten Art der Nutzung und des geplanten Maßes der Nutzung sich in Bezug auf § 3 BauO Bln aufgrund der Festsetzung „Grünfläche mit Zweckbestimmung Private Dauerkleingärten" keine weitergehenden allgemeinen Anforderungen ergeben. Die Anforderungen an die Erschließung sind erfüllt, da im Geltungsbereich des B-Planentwurfs ein Wegenetz vorhanden ist, das an öffentliche Straßen angebunden ist. Aus Sicht des Brandschutzes sind die bestehenden Wege ausreichend. Eine Zufahrtsmöglichkeit ist im Süden von der Friedrichshaller Straße über Nelkenweg bis zu der Fläche vor dem Vereinsheim gegeben. Diese Fläche sollte als Bewegungsfläche erhalten, entsprechend beschildert und einschließlich Zufahrt freigehalten bleiben. Gemäß Stellungnahme der Berliner Feuerwehr ist die Löschwasserversorgung über bestehende Hydranten in den anliegenden Straßen ausreichend gewährleistet.

Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten für Lauben in Kleingartenkolonien die Vorschriften des § 6a BauO Bln. Hiernach ergeben sich folgende Anforderungen: Lauben dürfen innerhalb von Abschnitten mit höchstens 30 Lauben zu den Grenzen der Einzelgärten (Parzellengrenzen) in einem Abstand von mindestens 1,5 m errichtet werden. zulässig ist auch die

Errichtung von Lauben bis an die Parzellengrenze, wenn auf andere Weise sichergestellt ist, dass der Abstand zwischen den benachbarten Lauben 3 m beträgt. Zwischen den Lauben verschiedener Abschnitte sind mindestens 8 m breite Flächen (freizuhaltende Flächen) vorzusehen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind. Inwieweit die vorhandenen Lauben diese erforderlichen Mindestabstände einhalten ist anhand des vorliegenden Plans nicht prüfbar.

Weitergehende bauordnungsrechtliche Anforderungen in Hinblick auf die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke gemäß § 8 BauO Bln und Stellplätze / Fahrradabstellmöglichkeiten gemäß § 50 BauO Bln ergeben sich aufgrund der Festsetzung „Grünfläche mit Zweckbestimmung Private Dauerkleingärten" nicht. Gegen die vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen bauordnungsrechtlich keine Bedenken."

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – X F 3 Li – gibt Hinweise zum Umgang mit Kampfmittelbelastungen und Beleuchtungsanlagen:

Die Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Gelände ergeben. Es werden daher keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich kann nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden. Sollte sich bei der Durchführung von Erd- und Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin ist unter der Notrufnummer 110 umgehend zu verständigen.

Die Beleuchtungsanlagen sind zum Großteil überaltert. Bei den, nicht nach dem Berliner Straßengesetz, öffentlich gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen sind erforderlichenfalls Anlagentrennungen vorzunehmen. Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, derzeit Vattenfall GmbH, abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität. Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers. Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen. Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden. Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt bei dem Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen. Das Straßenausbaubeitragsgesetz ist zu berücksichtigen.

Gegenwärtig existieren laut der Stellungnahme des Tiefbauamtes (siehe oben) keine beabsichtigten oder eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen mit zeitlicher Zuordnung, die für die Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Ein Ausbau der Forckenbeckstraße ist zur Zeit nicht geplant. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen bezüglich der Beleuchtung, die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die gegebenen Hinweise zu Kampfmitteln und den Beleuchtungsanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine hierzu vom Grünflächen- und Tiefbauamt zusätzlich eingeholte interne Stellungnahme (Schreiben Bau III V 26 – vom 05. August 2010) bestätigt dieses Ergebnis.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft – Gemeinsame Landesplanungsabteilung weist darauf hin, dass sich seit der letzen Beteiligung die landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen wesentlich verändert haben. Der Bebauungsplanentwurf ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier möglich. Der Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP BB) ist durch Verordnung vom 31. März 2009 neu gefasst worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dort als „Gestaltungsraum Siedlung" festgelegt.

Vattenfall Europe weist darauf hin, dass die bestehenden Leitungsrechte zu sichern sind. Die im Lageplan dargestellten Kabelanlagen bzw. Fernwärmeleitungen befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfs bzw. in der Forckenbeckstraße.

Leitungen in Straßenverkehrsflächen mit ihren Hausanschlüssen erfordern kein Leitungsrecht im Bebauungsplan.

Die WGI GmbH (für die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg) weist darauf hin, dass Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten sind. Es liegen jedoch keine Erkenntnisse zu eventuell vorhandenen außer Betrieb genommenen Gasleitungen vor.

Im Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB werden die vorgebrachten Hinweise und Anregungen in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Keine Stellungnahme enthält grundsätzliche Bedenken oder gibt Anregungen, die Planinhalte zu verändern, so dass die Beteiligungsergebnisse keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs haben. Die Begründung wird entsprechend ergänzt und fortgeschrieben.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlegungsbeschluss) zum Bebauungsplan IX-205a

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 8. September 2009 beschlossen, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs IX-205a gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 AGBauGB durchzuführen. Der Entwurf des Bebauungsplanentwurfs IX-205a ist mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Auf die Beteiligungsmöglichkeit ist durch Anzeigen in den Tageszeitungen hinzuweisen.

Erneuter Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan IX-205a (Offenlegungsbeschluss)

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfs IX-205a am 27. April 2010 erneut die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs IX-205a gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 AGBauGB beschlossen.

VII. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762) in Verbindung mit dem

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2009 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692).

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Aufgestellt: 20. August 2010

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Bauwesen

Gröhler
(Bezirksstadtrat)

Latour
(Baudirektor)