

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

zum

Bebauungsplan VII-131-1 zur **Aufhebung** des Bebauungsplans VII –131

für eine Teilfläche des Geländes
zwischen Spandauer Damm, Park Ruhwald, Ruhwaldweg, Eisenbahn,
Sportplätze Westend und Kleingartenkolonie Birkenwäldchen
sowie für einen Abschnitt des Ruhwaldweges

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Westend

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	4
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
I.2	Beschreibung des Plangebietes	5
I.2.1	Städtebauliche Einbindung und Gebietsentwicklung	5
I.2.2	Geltungsbereich.....	5
I.2.3	Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten und Baulasten.....	5
I.2.4	Städtebauliche Situation und Bestand.....	6
I.2.5	Geltendes Planungsrecht	8
I.2.6	Verkehrerschließung und technische Infrastruktur	9
I.2.7	Denkmalschutz	9
I.3	Planerische Ausgangssituation	9
I.3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
I.3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	10
I.3.3	Landschaftsprogramm (LaPro).....	10
I.3.4	Stadtentwicklungsplanungen (StEP)	11
I.3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen.....	12
I.3.6	Bereichsentwicklungsplanung	14
I.3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	14
I.4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	14
II.	Umweltbericht	16
II.1	Einleitung.....	16
II.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans.....	16
II.1.2	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	16
II.1.3	Ziele der Umweltfachgesetze und -pläne	16
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
II.2.1	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	18
II.2.2	Prognose über Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	28
II.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
II.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	29
II.3	Zusätzliche Angaben	29
II.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	29
II.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	30
II.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
III.	Planinhalt und Abwägung	31
III.1	Ziel des Bebauungsplanverfahrens und wesentlicher Planinhalt	31
III.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	31
III.3	Begründung der Festsetzungen	31
III.3.1	Aufhebungsfestsetzung	31
III.3.2	Verzicht auf Festsetzungsinhalte im Bebauungsplan VII-131-1.....	32
III.4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	34
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplans	35
IV.1	Auswirkungen auf Nutzungen und bauliche Anlagen	35
IV.2	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	35

IV.3 Weitere Auswirkungen, Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	36
V. Verfahren	36
V.1 Mitteilung der Planungsabsicht.....	36
V.2 Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes.....	37
V.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	37
V.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	41
V.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	42
V.6 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	44
V.7 Ergebnis der Beteiligung	49
V.8 Abwägungsbeschluss des Bezirksamtes	49
V.9 Vorgezogene Rechtsprüfung.....	49
V.10 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	51
V.11 Ergebnis der Beteiligung	54
V.12 Weiteres Verfahren.....	54
VI. Rechtsgrundlagen.....	55

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der Geltungsbereich des am 27. November 1975 festgesetzten Bebauungsplans VII-131 hat eine Größe von rund 61,1 ha und ist seit etwa 100 Jahren überwiegend durch eine kleingärtnerische Nutzung geprägt.

Rund 44 ha der kleingärtnerisch genutzten Flächen liegen auf Grundstücken des Landes Berlin. 14,4 ha Grundstücksfläche (Teilflächen der Kolonien Ruhwald und Golfplatz) sind mit Kaufvertrag vom 19. September 2007 von der Deutschen Post AG an eine Eigentümergemeinschaft, die sich aus den früheren Unterpächtern gebildet hat, verkauft worden.

Die Grundstücke Spreetalallee 1, 1 E und Spreetalallee 2 sind Wohnungsbaugrundstücke, teilweise mit Villen bebaut und haben zusammen eine Grundstücksgröße von etwa 0,6 ha.

Veranlassung zur Aufstellung des am 27. November 1975 festgesetzten Bebauungsplans VII-131 war die in den 1960er Jahren aufgrund von städtebaulichen Wettbewerben und Gutachten entwickelte Gesamtkonzeption zur Errichtung eines neuen Stadtquartiers mit etwa 4.000 Wohnungen für über 11.000 Einwohner. Neben Wohnungen waren auf dem überwiegend kleingärtnerisch genutzten „Ruhwaldgelände“ am Spandauer Damm u. a. auch Standorte der sozialen Infrastruktur, öffentliche Grünflächen und Erschließungsstraßen vorgesehen. Eine Bebauung wurde mit der damaligen Bevölkerungsentwicklung begründet, insbesondere aber auch mit dem Bedarf an Ersatzwohnungen infolge der Sanierungsmaßnahmen (Blockentkernung) im Wohngebiet am Klausener Platz.

Mit dem Berliner Flächennutzungsplan vom 8. April 1984 (FNP 84) wurde im gesamtstädtischen Rahmen eine grundlegend geänderte Zielsetzung im Umgang mit der vorhandenen verdichteten Bebauung im Innenstadtbereich verfolgt. In der Konsequenz wurde bei großen zusammenhängenden Grünflächen das bisherige Nutzungsziel der Bebauung zugunsten der Erhaltung dieser Grünflächen geändert. Hierzu zählt auch das sogenannte Ruhwaldgelände als Teil des Grüngürtels am Rand der Berliner Innenstadt. Die hier vorhandenen kleingärtnerisch genutzten Grünräume/Freiflächen erfüllen wichtige Freiraum- und Erholungsfunktionen und schaffen einen Ausgleich zu den dichter bebauten, freiflächenärmeren Teilen des Bezirks.

Somit ist die Planung eines neuen Stadtquartiers entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans VII-131 mit Inkrafttreten des FNP 84 durch den Beschluss des Abgeordnetenhauses im Jahre 1988 aufgegeben worden.

Zur Rechtsklarheit und Rechtssicherheit muss das nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechende Planungsrecht aufgehoben werden. Hierfür besteht ein Planerfordernis.

I.2 Beschreibung des Plangebietes

I.2.1 Städtebauliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch seine Lage zwischen dem Spandauer Damm im Süden und der Bahntrasse und der Spree im Norden.

Das Plangebiet wird seit rund 100 Jahren überwiegend als Kleingartenanlage genutzt. Entsprechend weist das Gebiet eine grüne geprägte, gärtnerische Nutzung mit zahlreichen Bäumen auf. Das Plangebiet wird durch zahlreiche Höhen und Senken mit Höhenunterschieden von bis zu etwa 22 m geprägt.

Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich der Ruhwaldpark, eine Einrichtung des Grünflächenamtes sowie eine Kindertagesstätte, die über den Spandauer Damm und den Ruhwaldweg erschlossen sind. Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Sportflächen und weitere Kleingartenanlagen.

I.2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-131-1 entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-131 und umfasst eine Teilfläche des Geländes zwischen Spandauer Damm, Park Ruhwald, Ruhwaldweg, Eisenbahn, Sportplätze Westend und Kleingartenkolonie Birkenwäldchen sowie einen Abschnitt des Ruhwaldweges.

I.2.3 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten und Baulasten

Drei Viertel der Kleingartenflächen (ca. 44,7 ha) befinden sich in öffentlichem Eigentum. Die übrigen kleingärtnerisch genutzten Flächen (ca. 14,4 ha = 24,4%) sind Eigentümergärten (Gemarkung 7, Flur 1, Flurstücke 39/1 und 3332/86).

Die Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Eigentum verläuft über Kolonie- und Parzellengrenzen hinweg. Dies bedeutet, dass einzelne Parzellen teilweise unterschiedliche Eigentumsverhältnisse aufweisen. Das private Eigentum an Kleingartenflächen beschränkt sich auf Teile der Kolonien „Ruhwald“ und „Golfplatz“.

Die drei Baugrundstücke Spreetalallee 1 / Spandauer Damm 212 (Gemarkung 7, Flur 1, Flurstück 676), Spreetalallee 1 E (Gemarkung 7, Flur 1, Flurstück 678 und Erschließungsflurstücke 675, 677) und Spreetalallee 2 (Gemarkung 7, Flur 1, Flurstücke 3150/33 und 3151/33) befinden sich ebenfalls in privatem Eigentum.

Die sonstigen Flächen im Geltungsbereich sind Straßenverkehrsflächen und im Landeseigentum, wobei der Abschnitt des Ruhwaldwegs und des Spandauer Damms öffentliche Straßenverkehrsflächen sind. Die Spreetalallee ist in das Straßenverzeichnis eingetragen, aber nicht gewidmet und besitzt Erschließungsqualität. Die Spreetalallee verläuft auf den Flurstücken 612, 613 und den privaten Flurstücken 675, 677 und 3150/33. Grunddienstbarkeiten zugunsten der Öffentlichkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) bestehen hier nicht. Baulasten sind im Baulastenverzeichnis für die Grundstücke im Geltungsbereich nicht eingetragen.

I.2.4 Städtebauliche Situation und Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich überwiegend Kleingartenanlagen mit Erschließungswegen. Die öffentlichen Verkehrsflächen des Spandauer Damms (bis zur Mitte) und des Ruhwaldweges (Teilbereich) sowie die als öffentliche Erschließung genutzte Spreetalallee sind ebenfalls im Geltungsbereich.

Im westlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an den Spandauer Damm, befinden sich drei Wohngrundstücke (Spreetalallee 1, 1E und 2), von denen zwei mit je einer 2-3-geschossigen Villa bebaut sind.

Eingestreut in die Gartenstrukturen befinden sich einzelne weitere Nutzungen: Am Spandauer Damm 168 befindet sich ein historisches Gebäude, welches teilweise als Pensions-/Gastronomiebetrieb genutzt wurde und das derzeit augenscheinlich durch einen Gesundheits-Therapie-Fitnessbetrieb bzw. dessen Verwaltung mit Stellplätzen genutzt wird. Rückwärtig befindet sich hier ein öffentlicher Spielplatz.

Am Spandauer Damm 170 besteht ein kleiner Kiosk und am Spandauer Damm 180 an der Kolonie Golfplatz eine Gaststätte. Letztere bietet ihre Leistungen auch für Gäste außerhalb der Kolonien an und besitzt seit 1973 eine gewerbeordnungsrechtliche Genehmigung.

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind nach dem bisher geltenden Bebauungsplan VII-131 in ihrer bestehenden Art und Weise bzw. aufgrund ihrer fehlenden Erschließung unzulässig und genießen lediglich Bestandsschutz. Mit Ausnahme der Gaststätte an der Kolonie Golfplatz befinden sich diese Nutzungen auf öffentlichen Grundstücken.

Kleingartenanlagen

Die Kleingärten werden durch öffentlich zugängliche Wege erschlossen und gegliedert. Insgesamt teilen sich die Kleingartenflächen in 10 Kleingartenkolonien auf:

- Bismarcksrue e.V.
- Braunsfelde e.V.
- Golfplatz e.V.
- NaturgemäÙe Gesundheitspflege e.V.
- RoÙstrappe e.V. (teilweise im Plangebiet)
- Ruhwald e.V.
- Sonntagsfrieden
- Spreegrund S¼d
- Wasserturm e.V.
- Westend 1905 e.V.

Es bestehen rund 1.300 Kleingartenparzellen innerhalb des Geltungsbereichs. Die GröÙe der Parzellen liegt in der Regel zwischen 250 und 400 m².

Verpachtung

Landeseigene Kleingartenflächen sind nach dem Zwischenpachtmodell an einen Unterpächter verpachtet worden. Das heißt, eine als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannte Organisation pachtet die Areale und ist berechtigt und zugleich verpflichtet, sie durch Unterpachtverträge an die einzelnen Parzellenpächter weiter zu verpachten. Genehmigungen für Kleingärten werden durch den Fachbereich Bauaufsicht erteilt.

Für die auf den Privatgrundstücken liegenden Kleingärten des ehemaligen Postareals bestand und besteht noch heute gleichermaßen die Verpachtung nach dem Zwischenpachtmodell. Nach dem Verkauf der Flächen durch die Post AG ist der Erwerber weiterhin an die auf dem Erwerbsgegenstand liegenden Miet- und Pachtverträge gebunden. Zivilrechtlich ergibt sich allerdings, dass ein Eigentümer von Parzellen nicht an sich selbst Pacht zahlt. Dadurch ist für die Parzellen derjenigen Unterpächter, die durch Geldleistung für den Gesamterwerb durch die Erwerbbergemeinschaft ein Anrecht auf spätere Grundbucheintragung ihres Kaufs erworben haben, die Geschäftsgrundlage für den Zwischenpachtvertrag entfallen. Dies gilt auch für Erwerber von „Mischparzellen“ (Anteile privat und Land Berlin). Für Unterpächter des ehemaligen Post-Areals, die nicht gekauft haben, tritt die Erwerbbergemeinschaft an die Stelle der Post AG als Verpächter nach dem Zwischenpächtermodell.

Dauerwohnrechte

Zu Dauerwohnrechten liegen verlässliche Aussagen nur zu den landeseigenen Flächen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Ausgangssituation auf den privaten Flächen hiervon nicht wesentlich unterscheidet.

Auf landeseigenen Flächen gibt es 35 Dauerwohnrechte nach § 18 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG), die überwiegend aus der unmittelbaren Nachkriegszeit stammen. Da die erteilten Dauerwohnrechte personengebunden sind bzw. bei Kündigung des Pachtverhältnisses ihre Gültigkeit verlieren, ist davon auszugehen, dass sich ihre Anzahl im Laufe der Jahre nach und nach verringert. Planungsrechtlich sind die genehmigten Dauerwohnrechte ausschließlich hinsichtlich der Nutzungsart nach § 35 Abs. 4 BauGB anzusehen und bleiben durch die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplanes VII-131 unberührt.

Laubengröße

Auf etwa einem Drittel aller Parzellen im Plangebiet (464 Parzellen auf den Flurstücken 3232/86, 82/4, 39/1, 35/1 sowie teilweise 610) wurde im Jahr 2006 die Größe der bestehenden Lauben detailliert untersucht. Hier zeigte sich, dass ein großer Anteil der Lauben Grundflächen aufweist, die über den nach § 3 Abs. 2 BKleingG zulässigen 24 m² liegen. Über ein Drittel der Lauben weist sogar Grundflächen von über 50 m² auf. Es ist vermutlich davon auszugehen, dass diese Größenverhältnisse im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-131 anzutreffen sind.

Zum Umgang mit Lauben, die nicht den Anforderungen des § 3 BKleingG hinsichtlich der Laubengröße und den Kriterien des § 18 Abs. 2 BKleingG entsprechen (übergroße Lauben), hat die Bezirksverordnetenversammlung Charlotten-

burg-Wilmersdorf zu dieser Frage am 21. Juni 2001 folgenden Beschluss gefasst: „Das Bezirksamt wird nachdrücklich aufgefordert, beim zukünftigen Umgang mit den sogenannten übergroßen Lauben der Beschlussempfehlung des bezirklichen Kleingartenbeirats Folge zu leisten und das sogenannte „Charlottenburger Modell“ anzuwenden.“ Das „Charlottenburger Modell“ ist ein Prüf- und Handlungsschema, in dem der Umgang mit den übergroßen Lauben geregelt wird, die nicht gemäß § 18 BKleingG dem Bestandsschutz unterliegen. Konkret sind alle Lauben, die vor 1955 errichtet wurden und nicht größer als 54 m² sind, vom Bezirksamt bis zur ermittelten Restnutzungsdauer bis zum Jahr 2030 geduldet. Alle größeren Lauben sind mit Pächterwechsel auf die derzeit rechtlich vorgeschriebene Grundfläche von 24 m² zurückzubauen. Darüber hinaus hat das Bezirksamt mit dem Bezirksverband Charlottenburg am 20. Oktober 2011 eine Zusatzvereinbarung betreffs des Umganges mit übergroßen Lauben zu den mit dem Bezirksverband Charlottenburg der Kleingärtner e. V. abgeschlossenen Zwischenpachtverträgen getroffen.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt die Altlastenverdachtsfläche 9860 des Bodenbelastungskatasters der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Spandauer Damm 168) mit einer Größe von 3800 m². Es handelt sich hierbei um einen teilsanierten Altstandort einer ehemaligen Tankstelle, eines Kfz-Schrottplatzes und einer Tischlerei.

Die Kleingartenparzellen sind als weitgehend unbelastet zu bewerten. Bei einer Untersuchung von Teilflächen wurde eine geringe Überschreitung der Prüfwerte für Kinderspielplätze für Blei und Benzo(a)pyren ermittelt. In wenigen Einzelfällen ergab sich eine Überschreitung der Prüfwerte für Wohngebiete für Blei und Benzo(a)pyren (vgl. Umweltbericht II.3.1).

I.2.5 Geltendes Planungsrecht

Bebauungsplan VII-131 (festgesetzt)

Bislang geltendes Planungsrecht war der Bebauungsplan VII –131 (festgesetzt mit Verordnung vom 27. November 1975 - GVBl S. 2714 -), dessen Geltungsbereich mit dem des Bebauungsplans VII-131-1 identisch ist.

Der Bebauungsplan VII-131 beinhaltet im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet mit Baukörperausweisung oder in flächenmäßiger Ausweisung durch Baugrenzen unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (maximal 13 Vollgeschosse) und der zulässigen Geschossfläche in Quadratmeter. Die bauliche Ausnutzung des allgemeinen Wohngebietes erreicht im Mittel die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,4.
- Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Schulen und Kindertagesstätten“, „Schulzentrum einschließlich Anlagen für kulturelle, gesellschaftliche, soziale und sportliche Zwecke“, „Hallenschwimmbad und Freibad“,
- Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlagen mit Spielplätzen“ und „Abenteuerspielplatz“,

- Straßenverkehrsflächen für einen Abschnitt des Spandauer Damms und für Planstraßen zur Erschließung des Geländes,
- die Festsetzung, dass alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten.

I.2.6 Verkehrerschließung und technische Infrastruktur

Außerhalb straßenrechtlich gesicherter Verkehrsflächen bestehen zwei Leitungen der Berliner Wasserbetriebe: Entlang des Spandauer Damms verläuft auf dem ursprünglich für eine Straßenerweiterung vorgesehenem Flächenstreifen ein Schmutzwasserkanal DN 200. An der nördlichen Plangebietsgrenze liegt zudem eine Abwasserdruckrohrleitung DN 1000.

Die Kleingärten werden über interne Wege erschlossen, die Teil der Pachtverträge der Kleingartenvereine sind. Ein großer Anteil der Parzellen weist eine Erschließung mit Wasser, Abwasser und Strom auf.

Eine zentrale Abwasserentsorgung mit direkten Anschlüssen der Berliner Wasserbetriebe besteht bei einem Teil der Kleingartenflächen am Spandauer Damm sowie bei den mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken Spreetalallee 1 und 2. Die Spreetalallee war vom Ruhwaldweg ausgehend auf einer Länge von ca. 270 m als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan VII-131 festgesetzt. Straßenrechtlich ist die Spreetalallee nicht gewidmet. Sie ist jedoch im öffentlichen Straßenverzeichnis eingetragen und befindet sich weitestgehend im Eigentum des Landes Berlin.

Das vorhandene Wegenetz ist überwiegend in Nord-Süd-Richtung ausgeprägt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich auf einem Höhenrücken ein wichtiger Ost-West-Grünzug, der u. a. den Fürstenbrunner Weg mit dem Ruhwaldweg verbindet.

I.2.7 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans VII-131 nicht betroffen.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für den Entwurf des Bebauungsplanes VII-131-1 ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt GVBl. Seite 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 182).

Die Planung berücksichtigt die Grundsätze aus § 6 Absatz 1 und 3 Landesentwicklungsprogramm 2007 sowie 5.1 (G) des Landesentwicklungsplanes Berlin-

Brandenburg: bestehende Freiräume in ihrer Multifunktionalität zu erhalten und deren Inanspruchnahme zu minimieren.

In der Begründung zu § 6 Abs. 1 und 3 (Freiraumentwicklung) des Landesentwicklungsprogramms sind die sozialen Freiraumfunktionen und –nutzungen wie Erholungsfunktionen neben ökologischen und anderen Funktionen explizit als gleichwertig zu berücksichtigen benannt. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden. Nutzbare Freiflächen innerhalb oder in der Nähe von Siedlungen tragen danach auch dazu bei, die Wohn- und Lebensqualität für die Bevölkerung und die Attraktivität von Wohn- und Gewerbe-standorten zu erhöhen.

Nach der Festlegungskarte 1 zum Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem gemäß Ziel 4.5 (Z) Absatz 1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg u. a. auch die Entwicklung von Siedlungsflächen möglich ist. Auch der Erhalt der bestehenden Kleingärten steht hiermit im Einklang, da für den Gestaltungsraum Siedlung große Spielräume einer Binnendifferenzierung bestehen.

Der Flächennutzungsplan für Berlin (FNP) mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen übernimmt für den Stadtstaat Berlin u. a. auch die Funktion eines Regionalplanes und bildet den Rahmen für weitere strategische Konkretisierungen. Im Flächennutzungsplan Strukturbild - Räumliche Entwicklung – sind der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine Umgebung als Landschaftsraum dargestellt.

Der Bebauungsplan ist an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst. Mit den Schreiben vom 7. Mai 2008, 4. März 2009 und 30. November 2010 wird dies durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt.

I.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (ABl. S. 1019 f.), als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ dargestellt.

I.3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin, 3. Ausgabe 2006, benennt im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ als Ziel die Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen. Der Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ stellt das Plangebiet als „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dar, in dem u. a. der „Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt“ angestrebt wird (siehe auch Abschnitt II. Umweltbericht).

I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 wurde am 12. April 2011 beschlossen und schreibt den StEP Zentren 2020 aus dem Jahr 2005 fort. Er schafft eine wichtige Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und damit zur Sicherung und Stärkung der Berliner Zentren und Geschäftsstraßen. Ziele des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 sind u. a. die Funktionsmischung in den Zentren zu stärken, Quantitäten zu steuern um Qualitäten zu steigern, die Nahversorgung zu sichern und großflächige Einzelhandelseinrichtungen stadtverträglich zu integrieren.

Als informelles Planungsinstrument soll der StEP Zentren 3 auch einen Beitrag für die Steuerung über die Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch leisten. Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 kann zudem ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch auslösen, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich nach dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 das Ortsteilzentrum Theodor-Heuss-Platz/Reichsstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans selber weist keine Festlegung auf.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe und Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

Im Januar 2011 ist durch die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und für Wirtschaft, Technologie und Frauen der grundlegend überarbeitete Stadtentwicklungsplan "Industrie und Gewerbe" mit dem integrierten Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) erschienen.

Er befasst sich insbesondere mit der zu erwartenden gewerblichen Flächennachfrage der kommenden Jahre und mit den speziellen Flächenanforderungen bezüglich der räumlichen Lage und erforderlicher Qualitäten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-131-1 sowie für dessen Umfeld bestehen keine spezifischen Festlegungen.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr

In einem integrativen Ansatz unter Berücksichtigung anderer Felder der Stadtentwicklung wurde der Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr im Sinne einer nachhaltigen Gestaltung von Mobilität und Verkehr mit Stand März 2011 neu erarbeitet.

Ziele des Stadtentwicklungsplans Verkehr sind u. a.:

- die Stärkung der polyzentrischen Stadtstruktur: Verbesserung der Erreichbarkeit städtischer Teilräume und Stadtteile untereinander sowie mit den innerstädtischen Hauptzentren,
- die Schaffung eines stadtverträglichen Verkehrs für sich verändernde Mobilitätsbedürfnisse (Stärkung der Inter- und Multimodalität, Reduzierung des motorisierten Verkehrsaufwands) und
- die Erhöhung der raumstrukturellen Stadtverträglichkeit des Verkehrs (Begrenzung von Schneisenwirkungen im Stadtraum, Reduzierung von Zäsuren, Aufwertung von Verkehrsräumen, Respektierung historischer Verkehrsnetzstrukturen).

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr stellt den Spandauer Damm als überörtliche Straßenverbindung Stufe II dar.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima, den der Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen hat, ist Teil eines Prozesses zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel und widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Er ist ressortübergreifend und prozessorientiert, der Hauptansatzpunkt liegt im Umbau bestehender Strukturen. Der StEP Klima definiert in mehreren Handlungsfeldern eine abgestufte, räumlich differenzierte Kulisse für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Berlin: Bioklima im Siedlungsraum, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz.

Dem Plangebiet und dessen Grün- und Freiflächen wird eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung beigemessen. Zudem wird die Fläche als potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer dargestellt. Insgesamt ist die Fläche den „Stadträumen mit prioritärem Handlungsbedarf“ zugeordnet. Berlin muss danach Vorsorge treffen, dass seine Grün- und Freiflächen trotz Klimawandel auch in Zukunft ihre Funktionen für die Stadt erfüllen können – als Ort für Erholung, Freizeit und Sport, als Refugium von Flora und Fauna, aber auch als kühlender Gegenpol zum Siedlungsraum. Dafür gilt es, bestehende Grün- und Freiflächen zu erhalten und klimawandelgerecht zu optimieren.

I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Luftreinhalte- und Aktionsplan

In Berlin gilt der Luftreinhalte- und Aktionsplan 2011-2017, der auf der Grundlage einer Ursachenanalyse einen Katalog von Maßnahmen entwickelt hat, der langfristig zur Verbesserung der Luftqualität und damit zur Einhaltung von Schadstoffgrenzwerten in Berlin führt. Für Bebauungspläne relevante Maßnahmen betreffen z.B. die Berücksichtigung stadtklimatologischer Aspekte bei der Standortwahl oder Nutzungsintensität und die Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte. Zahlreiche Maßnahmen sind technischer oder organisatorischer Art (Fahr-

zeugbestand, Tempo, etc.) und betreffen die Festsetzungen von Bebauungsplänen nur indirekt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Hauptbelastungsbereiche und außerhalb der festgelegten Umweltzone.

Lärminderungsplanung

Die Lärminderungsplanung wird auf der Grundlage der Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 25. Juni 2002) für Berlin bearbeitet. Im Schwerpunkt stehen hier die durch den Verkehr verursachten Lärmbelastungen. Ziel ist es, ein gemeinsames Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu realisieren, um schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern. Hierzu werden strategische Lärmkarten zur Ermittlung der Belastung durch Umgebungslärm und darauf aufbauende Lärmaktionspläne erarbeitet. Bei den Lärmkarten besitzt insbesondere der Verkehrslärm eine Bedeutung für das Plangebiet. Hier liegen die Tagwerte direkt am Spandauer Damm bei bis zu ca. 70 dB(A).

Kleingartenentwicklungsplan Berlin

Im Kleingartenentwicklungsplan Berlin – Fortschreibung 2014 - (Senatsbeschluss vom 7. Januar 2014) 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 unterscheidet zwischen „dauerhaft gesicherten Kleingärten“ und „hoch gesicherten Kleingärten“. Dauerhaft gesicherte Kleingartenflächen sind als solche in einem Bebauungsplan festgesetzt. Kleingärten, die sich auf Grundstücken des Landes Berlin befinden und im FNP als Grünfläche dargestellt sind, gelten als hoch gesichert, da in einem Bebauungsplan keine Bauflächen festgesetzt werden können, wenn im FNP Grünflächen dargestellt sind. Dieser Kategorie ist ein Großteil der Kolonien im Plangebiet zuzuordnen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes sind größere Teilflächen der beiden Kolonien Ruhwald und Golfplatz in privatem Eigentum. Sie gehören zu den „hoch gesicherten Kleingärten“, die gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan erhalten bleiben sollen. Im Regelfall sind Bebauungsplanverfahren zu deren Sicherung erforderlich, damit Verwertungs- und Veränderungsinteressen Dritter nicht zum Tragen kommen. Im vorliegenden Fall konnte die Sicherung jedoch auch dadurch gestärkt werden, dass die Kleingartenflächen von einer Eigentümergemeinschaft, die sich aus den früheren Unterpächtern gebildet hat, erworben wurde.

I.3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Im Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung aus dem Jahr 2007 wird die Fläche als Kleingartenfläche dargestellt.

I.3.7 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne

Im Umfeld des Bebauungsplans IX-131-1 befinden sich einzelne festgesetzte Bebauungspläne. Östlich befindet sich der Bebauungsplan VII-273, der die dort bestehenden Kleingartenflächen der „Kolonie Birkenwäldchen“ im Bestand sichert. In diesem Bereich gilt am Spandauer Damm auch noch der Bebauungsplan VII-11, der den Spandauer Damm für die damals vorgesehene Verbreiterung als Straßenverkehrsfläche festsetzt. Südlich des Spandauer Damms grenzt der Bebauungsplan VII-34 an, der Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule und Kindertagesstätte) festsetzt. Der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan gemäß § 173 Bundesbaugesetz (BBauG) sieht südlich des Spandauer Damms allgemeines Wohngebiet der Baustufe IV/3 vor. Östlich, nördlich und westlich angrenzend an das Gebiet des Bebauungsplans IX-131-1 sind Baulandreserven und Nichtbaugelände im Baunutzungsplan dargestellt. Diese Nutzungen sind gemäß § 173 BBauG nicht übergeleitet worden und entfalten damit keine planungsrechtlichen Wirkungen.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Seit etwa 100 Jahren besteht in dem Bereich des Bebauungsplans VII-131 eine kleingärtnerische Nutzung. In dem 1975 festgesetzten Bebauungsplan VII-131 sollten erhebliche innenstadtnahe Wohnbedarfe befriedigt werden, die in dieser Form heute nicht mehr vorhanden oder in Zukunft zu erwarten sind. Die Planung eines neuen Stadtquartiers entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans VII-131 ist mit Inkrafttreten des FNP 84 durch den Beschluss des Abgeordnetenhauses im Jahre 1988 endgültig aufgegeben worden.

Zur Rechtsklarheit und Rechtssicherheit muss das nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechende Planungsrecht aufgehoben werden. Zielstellung war es zunächst, die Aufhebung im Zusammenwirken mit einer Überplanung eines neuen Bebauungsplanes zu erreichen, der insbesondere die Kleingartenflächen und das Wohngebiet an der Spreetalallee planungsrechtlich sichern sollte. Hierfür hatte das Bezirksamt Charlottenburg in seiner Sitzung am 30. März 1999 den Beschluss gefasst, für zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Ausgangslagen die Bebauungsplanverfahren VII-240 a und VII-240 b einzuleiten.

Mit dem Ziel der Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung konnten mit Kaufvertrag vom 19. September 2007 die sich nicht im Eigentum des Landes Berlin befindlichen Flächen der Deutschen Post AG (Teilflächen der Kolonien Ruhwald und Golfplatz, Gemarkung 7, Flur 1, Flurstücke 39/1 und 3332/86) an eine Eigentümergemeinschaft verkauft werden, die sich aus den früheren Unterpächtern

gebildet hat. Damit konnten Verwertungsinteressen Dritter verringert werden, was die Sicherheit für den Erhalt der Kleingartennutzung weiter gestärkt hat.

Seit dem Jahr 2008 verfestigte sich die Einschätzung, dass ein Planerfordernis lediglich in der Aufhebung des nicht mehr den städtebaulichen Zielstellungen entsprechenden Planungsrechts besteht und die Erstellung eines neuen Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB insofern entbehrlich ist, als dass die gesetzlichen Regelungen der §§ 34 und 35 BauGB ausreichend für eine Konfliktbewältigung und für eine Sicherung der städtebaulichen Zielstellungen sind.

Um dies nachzuweisen, wurden die planungsrechtlichen Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans im Vorfeld geprüft (vgl. unten Punkt III.3.2).

II. Umweltbericht

II.1 Einleitung

Anlass der Planung ist die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung an die Ziele und Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP).

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

Im konkreten Fall der Aufhebung des Bebauungsplans VII-131 wird die tatsächlich bestehende Umweltsituation nahezu unverändert erhalten. Maßgeblich für die zu betrachtenden Umweltauswirkungen ist jedoch auch die Änderung der Umweltsituation anhand der Änderung des planungsrechtlichen Zustandes durch die Aufhebung des Bebauungsplans, d. h. wie sich die Umwelt nach der Aufhebung gegenüber dem Zustand darstellen wird, der sich bei Realisierung des bestehenden Bebauungsplans VII-131 ergeben hätte.

II.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Wesentlicher Inhalt und Hauptziel des Bebauungsplanverfahrens VII-131-1 ist die Aufhebung des Bebauungsplans VII-131.

II.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Umweltbericht stellt die umweltrelevanten Aspekte des derzeitigen Verfahrensstandes als Grundlage für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dar. Aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich keine Anhaltspunkte für den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

II.1.3 Ziele der Umweltfachgesetze und -pläne

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.

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln..

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist geregelt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen sind.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beinhalten.

Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt im Sinne dieser Grundsätze.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck des BBodSchG und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten.

Mit der Rücknahme der intensiven Bebaubarkeit und damit dem Erhalt der bestehenden Nutzung, insbesondere der Kleingartenanlagen, wird diesen Zielsetzungen umfänglich entsprochen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft „aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und im 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 und
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.“

Werden durch den Bebauungsplan Gestalt- oder Nutzungsänderungen vorgenommen, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, liegen nach § 18 BNatSchG Eingriffe vor, über deren Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist. Das NatSchG Bln konkretisiert die Zielsetzungen und definiert die Zuständigkeiten und Instrumente. Im Bestand sind im Geltungsbereich hohe Qualitäten insbesondere der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft gegeben. Der Bebauungsplan VII-131 traf Festsetzungen, die zu erheblichen Auswirkungen auf die ge-

nannten Schutzgüter führten. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden diese Qualitäten erhalten. Insgesamt werden die Ziele des BNatSchG und des NatSchG Bln mit der Aufhebung des Bebauungsplans in hohem Maße erfüllt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 50 BImSchG sind 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 soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz). Durch die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplans werden immissionsschutzrechtliche Aspekte nicht verändert, es erfolgt jedoch eine Auseinandersetzung mit der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der durch Verkehrswege vorbelasteten Bereiche (siehe Punkt III.3.2.)

Fachpläne

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

- 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.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Aktuelle Nutzungen

Die Lage des Plangebiets ist gekennzeichnet durch seine Lage zwischen dem Spandauer Damm im Süden sowie der Bahntrasse und der Spree im Norden.

Es wird seit rund 100 Jahren überwiegend als Kleingartenanlage genutzt. Dementsprechend weist das Gebiet eine grüengeprägte, kleingärtnerische Nutzung mit zahlreichen Gehölzen auf. Die Kleingärten werden durch öffentlich zugängliche Wege erschlossen und gegliedert. Insgesamt gliedern sich die Kleingartenflächen in zehn Kleingartenkolonien auf. Die Grundstücke Spreetalallee 1/Spandauer Damm 212 und Spreetalallee 2 sind mit villenartigen Wohngebäuden bebaut. Weitere kleinteilige Nutzungen wie eine Gaststätte, ein Spielplatz, ein gewerblich-freizeitorientierter Betrieb sowie ein Kiosk bestehen integriert in die kleingärtnerischen Nutzungen im Bereich des Spandauer Damms.

Der derzeitige Umweltzustand ist der Nutzung angemessen. Das Gebiet übernimmt zudem Funktionen für den Naturhaushalt sowie Erholungsfunktionen für die südlich angrenzenden Quartiere. Östlich und westlich angrenzend befinden sich weitere Kleingärten. Das Plangebiet gehört zu einem zusammenhängenden Grünflächensystem.

Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete und auf andere Schutzgebietskategorien nach nationalem Recht bestehen nicht.

Nördlich der Bahntrasse und der Spree liegt das Naturschutzgebiet (gemäß § 23 BNatSchG) „Faule Spree“. Etwa 2 km westlich bestehen die Naturschutzgebiete „Fließwiese Ruhleben“ und „Murellenschlucht“. Die Planung hat u. a. aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Nutzungen keine Auswirkungen auf diese Schutzgebiete. Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG sind ebenfalls nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Bewertung der Ist-Situation

Die Bodenart ist als „Mittelsand“, die Bodengesellschaft als „Moränen (-hügel) aus geschiebehaltigem Sand, teils über Mergel - 1070 Rostbraunerde – kolluviale Braunerde“ eingeordnet. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-131-1 liegenden Böden gelten damit als sehr schutzwürdig (Vorrangstufe 2). Im Umweltatlas ist die Fläche als Biotoptyp „Kleingärten“ und „kein besonders geschützter Biotoptyp“ dargestellt.

Geologie

Vorherrschende Bodentypen sind Braunerden, podsolige Braunerden bzw. Braunerde-Hortisole aus Geschiebedecksand. Als Bodenart sind Mittelsande prägend. Der Versiegelungsgrad liegt gemäß Umweltatlas bei 21%. Die vorhandenen Böden gelten als mäßig verändert und weisen eine noch hohe allgemeine Leistungsfähigkeit auf.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt die Altlastenverdachtsfläche 9860 des Altlastenkatasters der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit einer Größe von 3.800 m². Es handelt sich hierbei um einen Altstandort einer ehemaligen Tankstelle, KFZ Schrottplatz und Tischlerei. Die Fläche wurde teilsaniert, weitere Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen wurden bisher nicht ermittelt.

Im Rahmen des inzwischen eingestellten Bebauungsplanverfahrens VII-240 wurden Bodenuntersuchungen in den vorhandenen Kleingärten durchgeführt, um die Nutzungseignung der Böden für diese Nutzung zu überprüfen. Von den 1274 Kleingartenparzellen im Geltungsbereich wurden stichprobenartig ca. 30% (391 Parzellen) auf nutzungsrelevante Schadstoffe untersucht und nach den nutzungsbezogenen Prüfwerten der BBodSchV bewertet.

Dabei zeigte sich, dass ca. 85% der untersuchten Kleingartenparzellen als unbelastet zu bewerten sind. In ca. 14% der Parzellen wurde eine geringe Überschreitung der Prüfwerte für Kinderspielplätze für Blei und Benzo(a)pyren ermittelt. In fünf Einzelfällen ergab sich eine Überschreitung der Prüfwerte für Blei und Benzo(a)pyren, sofern die Prüfwerte für Wohngebiete herangezogen werden. Gegenüber allen betroffenen Kleingärtnern wurden Nutzungsempfehlungen ausgesprochen.

Eine Gesundheitsgefährdung bei einer kleingärtnerischen Nutzung der Flächen, wie sie derzeit stattfindet, ist nach Einschätzung der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz nicht zu erwarten.

Schutzziele

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 Gewässerunreinigungen 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 NatSchGBIn sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sind zu sichern. Für nicht land- und 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 NatSchGBIn sind Flächen sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter oder bebauter Flächen hat Vorrang vor der Inan-

spruchnahme 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: Vorrang 2: Böden sehr schutzwürdig
- Bodengesellschaft: 1070 Rost-braunerde - kolluviale Braunerde
- Bodengesellschaft auf/ aus: (Sander über) Moränenfläche aus geschiebehaltigem Sand
- Ausgangsmaterial: Geschiebesand
- Bewertung Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften: gering
- Bewertung Ertragsfunktion für Kulturpflanzen: hoch
- Bewertung Puffer- und Filterfunktion: gering
- Bewertung Regelungsfunktion für das Wasser: mittel
- Bewertung Archivfunktion für die Naturgeschichte: gering
- Versiegelungsgrad: 21%

Als Anforderungen und Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes für die Bauleitplanung wird angegeben:

- Böden sehr schutzwürdig,
- keinen Nettoverlust an Flächen und Funktionen zulassen,
- Minimierung zusätzlicher Versiegelung und Flächeninanspruchnahme.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden

Die Aufhebung des Bebauungsplans erfüllt die Anforderungen an den vorsorgenden Bodenschutz und schafft die Voraussetzung für den langfristigen Erhalt einer naturnahen Umweltsituation. Eine kleingärtnerische Nutzung ist nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchung weiterhin möglich.

Schutzgut Wasser

Bewertung der Ist-Situation

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist sehr hoch, das Filtervermögen entsprechend gering. Der Flurabstand liegt bei 20-30 m und nimmt in Richtung Spree deutlich ab und liegt am nördlichen Rand bei 4-10 m. Die Bindungsstärke für Schwermetalle wird mit „hoch“ angegeben. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist mittelstark. Das Plangebiet hat eine mittlere Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt und eine geringe Austauschhäufigkeit des Bodenwassers (Umweltatlas).

Die Wasserschutzgebietsverordnung für das ehemalige Wasserwerk Jungfernheide ist aufgehoben, da das Wasserwerk nach dem Wasserversorgungskonzept 2040 nicht wieder in Betrieb gehen wird.

Schutzziele

Gemäß § 1a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 2 a Berliner Wassergesetz (BWG) sind die Gewässer (auch Grundwasser) 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 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. 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, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG oder nach Landeswasserrecht werden von der Planung nicht berührt. Trotz Einstellung der Trinkwasserförderung ist ein geringer Versiegelungsgrad erstrebenswert.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser

Die Aufhebung des Bebauungsplanes VII-131 erfüllt die Anforderungen des Schutzziels, da der Versiegelungsgrad der Kleingärten aktuell gemäß Angabe des Umweltatlases (Datensatz 2005, statistisches Gebiet 020713) nur bei etwa 21% liegt. Dieser Wert wird sich nach der Aufhebung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändern. Mit der Aufhebung wird aber eine deutlich höhere Versiegelung, wie sie im Bebauungsplan VII-131 zulässig war, für die Zukunft ausgeschlossen. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, was auch der bestehenden Situation entspricht.

Schutzgut Klima und Luft

Bewertung der Ist-Situation

Das Plangebiet wird im Umweltatlas (Karte: Klimafunktionen 2005) als Flächentyp „Kleingartenanlage mit niedrigem Erschließungsflächenanteil“ sowie als „Grünfläche mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung als Kaltluftabflussgebiet“ eingeordnet. Die Bewertung des Kaltluftvolumenstroms ist mit hoch angegeben. Eine potenzielle lufthygienische Belastung der Grünfläche wird als wahrscheinlich eingeschätzt.

Schutzziele

Gemäß § 2 (1) Nr. 6 BNatschG § 2 (1) und Nr. 7 NatschGBIn 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 Bodenversiegelungen

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

Als Planungshinweise für das Stadtklima werden in der Karte des Berliner Umweltatlases (Klimafunktionen, Planungshinweise Stadtklima, Stand 2005) angegeben: Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen. Höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Bewertung der stadtklimatischen Bedeutung: Vorsorgebereich I: Planungshinweise (Auszug): Vermeidung baulicher Hindernisse, die einen Kaltluftstau verursachen könnten, Bauhöhe möglichst gering halten, Randbebauung möglichst vermeiden, Erhalt des Grün- und Freiflächenanteils, bei Verkehrseinfluss Emissionen reduzieren, Immissionsschutzpflanzungen jedoch behindern den Luftmassentransport.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft

Die Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans, der Wohngebäude mit bis zu 13 Vollgeschossen zuließ, trägt erheblich positiv zu einem Erhalt der klimatischen Funktionen (Frischluftschneise) bei. Auf die verkehrsbedingten bestehenden Immissionen hat die vorgesehene Planung dahingehend Auswirkungen, dass Verkehre nicht aufgrund der Nutzungsänderung zunehmen werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bewertung der Ist-Situation

Das Plangebiet wird seit langem als Kleingartengelände genutzt. Es liegt im städtischen Übergangsbereich und zeichnet sich durch eine hohe Strukturvielfalt und biotische Vielfalt aus. Das Plangebiet weist jedoch nur geringe Lebensraumfunktionen für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften (Umweltatlas: Lebensraumfunktion für naturnahe / seltene Pflanzengesellschaften 2005) auf.

Schutzziele

Gemäß § 2 (1) Nr. 9 BNatschG und § 2(1) Nr. 10 NatSchGBIn 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 NatSchGBIn 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 artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) zu beachten.

Gemäß § 30 BNatSchG und § 26 a NatSchGBIn 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“

In der Karte Biototypen (Umweltatlas) wird das Plangebiet in die Kategorie „Haus- und Kleingarten“ eingestuft. Von der Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen. Ein Grundstücksstreifen am nördlichen Rand des Plangebietes, auf dem sich keine Kleingartenparzellen befinden, ist nach der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG vom 20. November 2006 (FFH-Richtlinie) als FFH-

Lebensraum „offene Grasflächen mit Silbergras und Straußgras auf Binnendünen“ (FFH-Code 2330), „Subkontinentale basenreiche Sandrasen“ (FFH-Code 6120) und „mediterrane Trockenrasen“ (FFH-Code 6220) zugeordnet.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ohne die bislang vorgesehene dichte Bebauung können vorhandene Qualitäten im Artenspektrum und in der Intensität erhalten bleiben. Im Bereich der geschützten Biotope, in dem auch derzeit keine Kleingärten bestehen, sind diese auch nach zukünftigem Planungsrecht unzulässig.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bewertung der Ist-Situation

Die Kleingartennutzung prägt die weitläufigen, kleinteilig angelegten Grünstrukturen und damit das Landschaftsbild und führt zu einer spezifischen Artenvielfalt und Erholungsqualität im Plangebiet.

Schutzziele

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 NatSchGBIn 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

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans in seiner heutigen Erscheinungsform weitgehend erhalten bleiben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bewertung der Ist-Situation

Im Geltungsbereich befinden sich keine „Sach- und Kulturgüter“, die einem besonderen Schutz unterliegen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Bewertung der Ist-Situation

Für das menschliche Wohlbefinden und für einen sozialen Zusammenhalt leisten die Kleingartenkolonien als Freizeit- und Erholungsbereiche auch im Plangebiet einen erheblichen Beitrag.

Die Kleingärten sind teilweise schädlichen Umwelteinwirkungen von außen ausgesetzt. Von ihrer Intensität her relevant sind hierbei insbesondere die vorhandenen Lärmimmissionen des Spandauer Dammes im Süden mit täglich ca. 40.000 Kraftfahrzeugen (DTV KFZ 2005 mit Lkw) und der Bahntrasse mit Fern- und Güterverkehr im Norden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-131-1 sind folgende Lärmimmissionen rechnerisch ermittelt worden (Verkehrslärmkarte, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, 16.8.2010, Datenstand 2006):

Immissionen durch Verkehrsbelastung Spandauer Damm

- etwa 20 m - Streifen der straßenseitigen Kleingartenflächen ca. 25-30 kleingärtnerisch geprägte Parzellen: >65 bis 70 dB(A)
- angrenzender 60-80m-Streifen, ca. 100 – 120 Parzellen: >60 bis 65 dB(A)

Immissionen durch Bahnstrecke

- etwa 30-40m-Streifen (Kolonien Spreegrund Süd, Westend (nord), Spree Fürstenbrunn), ca. 25-30 Parzellen: >60 bis 65 dB(A)

Damit liegen überschlägig betrachtet maximal etwa 70 bis 90 Parzellen im Plangebiet in einem Bereich, der von Lärmimmissionen > 64 dB(A) betroffen ist.

Den Planungszielwert nach DIN 18005 von maximal 55 dB (A) Tagwert erreichen lediglich etwa 150-200 der insgesamt rund 1.300 Parzellen.

Schutzziele

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, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des Gebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen: Bei Kleingartenanlagen ist aufgrund der besonderen Charakteristik lediglich der Tageswert als Orientierungswert maßgeblich. Dieser beträgt 55 dB (A). Nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) müssen beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen als Grenzwert 64 dB (A) eingehalten werden. Dieser Grenzwert kann in die Betrachtung einfließen, da davon aus-

zugehen ist, dass bei diesem Wert eine „erhebliche Belästigung“ oder Gesundheitsgefährdung nicht zu befürchten ist (vgl. oben Punkt II. 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen).

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 NatSchGBIn 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.

Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit

Eine Verdrängung der Kleingartennutzungen kann durch die Planaufhebung verhindert werden. Der Freizeit- und Erholungswert bleibt erhalten. An den bestehenden Lärmbelastungen am Spandauer Damm und an der Bahntrasse ändert sich nichts.

Wechselwirkungen

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 zieht.

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 werden.

Da der Status Quo durch die Aufhebung der Planung kaum verändert wird, bleiben die vorhandenen Wechselwirkungen erhalten. Rein planungsrechtlich wird durch die Planaufhebung die mögliche Nutzungsintensität verringert, sodass im Vergleich zu einer Durchführung der bislang zulässigen intensiven Bebauung bestehende Wechselwirkungen verringert werden.

Zusammenfassung der erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ist eine planungsrechtliche Beurteilung der betroffenen Flächen nach den §§ 34 und 35 BauGB verbunden. Durch eine Umsetzung des bisherigen Planungsrechts würde der bestehende Umweltzustand deutlich verändert und einzelne Schutzgüter beeinträchtigt. Mit Aufhebung

des Bebauungsplans wird der bestehende Umweltzustand hingegen weitgehend erhalten.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind deshalb nicht zu erwarten. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, menschliche Gesundheit, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter werden insbesondere im zukünftigen Außenbereich nach § 35 BauGB vor negativen Veränderungen, wie zusätzlicher Versiegelung oder intensiveren Nutzungen, geschützt. Nach § 34 BauGB werden lediglich die bestehenden Wohngrundstücke an der Spreetalallee zu beurteilen sein. In diesem Bereich ist für die Schutzgüter keine Änderung zur bestehenden Umweltsituation zu erwarten.

Faktisch können die Kleingärten erhalten bleiben und bauliche Anlagen im Rahmen dieser Nutzungsart ergänzend genehmigt werden. Der bestehende Vegetationsanteil als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und die Erholungsfunktion der Kleingärten bleiben bestehen.

II.2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanverfahrens VII-131-1 würde der am 27. November 1975 festgesetzte Bebauungsplan VII-131 weiterhin Rechtsverbindlichkeit besitzen. Die bestehende kleingärtnerische Nutzung würde Bestandsschutz genießen, ungeachtet der planungsrechtlichen Situation.

Entsprechend den Festsetzungen des ehemaligen Bebauungsplans VII-131 könnte aber auch das überholte städtebauliche Ziel zur Errichtung eines neuen Stadtquartiers mit etwa 4.000 Wohnungen für über 11.000 Einwohner sowie entsprechenden Standorten der sozialen Infrastruktur, öffentlichen Grünflächen und Erschließungsstraßen verwirklicht werden.

Die bestehenden Kleingartenanlagen würden dann geräumt werden müssen. Es entstünde in diesem Fall ein Verlust dieser gärtnerisch genutzten Flächen.

Die Bebauung nach den Festsetzungen des ehemaligen Bebauungsplans VII-131 (allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfseinrichtungen) sowie der Bau der Erschließungsstraßen hätten eine erhebliche Zunahme von versiegelten Flächen zur Folge.

Weitere Auswirkungen auf die Umwelt würden durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen entstehen (Lärm- und Luftimmissionen).

Das Orts- und Landschaftsbild würde sich bei Realisierung des ehemaligen Bebauungsplans VII-131 erheblich und nachhaltig verändern.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit der Durchführung der Planung, d. h. der Aufhebung des Bebauungsplans VII-131, mögliche negative Entwicklungen bezüglich des Umweltzustandes vermieden werden.

II.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG

Die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht. Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans VII-131. Dieser weist hohe bauliche Dichten und intensive Nutzungen mit Wohngebieten und Gemeinbedarfsflächen aus.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans und eine planungsrechtliche Beurteilung nach §§ 34 und § 35 BauGB werden die zulässige überbaubare Fläche und auch der Versiegelungsgrad deutlich herabgesetzt. Auch eine negative Beeinträchtigung der anderen Schutzgüter ist mit der Aufhebung nicht verbunden. Da die Aufhebung des Bebauungsplans indirekt eine Erhaltung des vorhandenen Bestandes erwirkt und die naturschutzfachlichen Auswirkungen sich insgesamt positiv gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation darstellen, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1 a BauGB nicht erforderlich.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen

Keine

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Keine

Voraussichtliche Erfordernisse zum Artenschutz

Keine

Zusammenfassung der verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Keine

II.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zum Planungsziel der Aufhebung des bestehenden Planungsrechts gibt es keine Alternativen. Denkbar wäre noch die Aufhebung in Verbindung mit einer Überplanung durch einen neuen Bebauungsplan. Hierfür besteht jedoch kein zwingendes planerisches Erfordernis.

II.3 Zusätzliche Angaben

II.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst insbesondere das Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, hier insbesondere des Digitalen Umweltatlasses Berlin und des Landschaftsprogramms sowie der Situation vor Ort. Zudem wurde die Abschätzung zur Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben nach der Planaufhebung für die Umweltprüfung herangezogen.

Der Umweltbericht entstand erstmalig zur frühzeitigen Behördenbeteiligung 2009. Er wurde im Laufe des Verfahrens dem jeweiligen Planungsstand entsprechend in seinen Aussagen und Inhalten fortgeschrieben.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht sind nicht aufgetreten.

II.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Da der bisherige Bebauungsplan VII-131 aufgehoben wird, erfolgt die Umweltüberwachung nach den geltenden Standards in unbeplanten Bereichen. Über das bestehende Berliner Umweltmonitoring hinausgehende Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Im Übrigen besteht eine Informationspflicht der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB auch nach Festsetzung des Bebauungsplans, sofern Erkenntnisse vorliegen, dass die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

II.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der bisherige Bebauungsplan VII-131 setzt das Gebiet insbesondere als allgemeines Wohngebiet mit einer hohen baulichen Dichte, einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsstraßen sowie Einrichtungen des Gemeinbedarfs fest.

Die aktuelle Situation im Bestand zeigt dagegen mit der vorhandenen kleingärtnerischen Nutzung eine deutlich naturnahere Umweltsituation. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens VII-131-1 ist der Geltungsbereich weitgehend als „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB, für die Grundstücke Spreetalallee 1, 1 E und 2 als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Aufgrund des Bestandsschutzes und der Darstellung „Grünfläche (Kleingärten)“ im Flächennutzungsplan ist das Weiterbestehen der kleingärtnerischen Nutzung auch im unbeplanten Außenbereich möglich. Neue Kleingärten sowie dazugehörige Lauben, die den Regelungen des BKleingG entsprechen, können in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans zugelassen werden.

Das Plangebiet verfügt über eine hohe Erholungsfunktion, die in ihrem Bestand indirekt gesichert und erhalten wird. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird aufgrund des hohen Vegetationsanteils ebenfalls erhalten. 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. Als Folge der Aufhebung des Bebauungsplans gehen insgesamt keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die im Umfeld arbeitenden und wohnenden Menschen oder auf die Erholungsfunktion aus. Kulturgüter (Denkmale) und naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Die mit dem Bebauungsplan VII-131-1 durchgeführte Aufhebung des Bebauungsplans VII-131-1 führt im Vergleich zur vorhandenen Situation zu keinen maßgeblichen Veränderungen der Umweltsituation. Es sind demnach auch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Gegenüber dem

bisherigen Bebauungsplan VII-131 sind hingegen deutliche Verbesserungen der Umweltsituation zu erwarten.

III. Planinhalt und Abwägung

III.1 Ziel des Bebauungsplanverfahrens und wesentlicher Planinhalt

Ziel des Bebauungsplans VII-131-1 ist die Aufhebung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans VII-131 zur Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung an aktuelle übergeordnete Planungsziele (FNP). Planinhalt ist die Aufhebung des bestehenden Planungsrechts im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 26. September 2013 (ABl. S. 2070), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-131-1 insgesamt als Grünfläche mit dem Symbol „Kleingarten“ dar.

Die Rechtswirkung, die nach Festsetzung des Bebauungsplans VII-131-1 eintritt, steht den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen; der Widerspruch zwischen dem Bebauungsplan VII-131 und den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird aufgehoben.

III.3 Begründung der Festsetzungen

III.3.1 Aufhebungsfestsetzung

Der Bebauungsplan VII-131-1 beinhaltet die Aufhebung des 1975 festgesetzten Bebauungsplans VII – 131, der die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines neuen Stadtquartiers mit etwa 4.000 Wohnungen für über 11.000 Einwohner bildet.

Mit der Aufhebung des festgesetzten Bebauungsplans wird das Ziel des Flächennutzungsplans, d. h. die Erhaltung der überwiegend vorhandenen kleingärtnerischen Nutzung, unterstützt. Durch die Aufhebung des festgesetzten Bebauungsplans VII-131 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans in den „Außenbereich“ gemäß § 35 (bzw. § 34 an der Spreetalallee) BauGB überführt. Folgende textliche Festsetzung regelt die Aufhebung:

„Der Bebauungsplan VII-131 vom 10. Januar 1975 für eine Teilfläche des Geländes zwischen Spandauer Damm, Park Ruhwald, Ruhwaldweg, Eisenbahn, Sportplätze Westend und Kleingartenkolonie Birkenwäldchen, sowie für einen Abschnitt des Ruhwaldweges im Bezirk Charlottenburg, festgesetzt mit Verordnung vom 27. November 1975 (GVBl. S. 2714), wird aufgehoben.“

Aufgehoben werden damit sämtliche planungsrechtliche Festsetzungen (vgl. Kapitel I.2.5), so auch die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen, die Straßenverkehrsflächen, die Baugrenzen und die Grünflächen.

III.3.2 Verzicht auf Festsetzungsinhalte im Bebauungsplan VII-131-1

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch die Aufhebung eines Bebauungsplans kann unmittelbar ein neues Planungserfordernis in diesem Sinne entstehen. In diesen Fällen müsste die Aufhebung des Bebauungsplans mit einer Neuaufstellung und in diesem Zuge mit der Festsetzung neuer Planinhalte einhergehen.

Um ein mögliches Planerfordernis zu prüfen wurde für den vorliegenden Bebauungsplan VII 131-1 untersucht, welche planungsrechtlichen Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans entstehen und ob sich hieraus ein neuer Regelungsbedarf ergibt.

Zusammenfassend wurden folgende Aspekte bei der Prüfung berücksichtigt:

Die bestehenden Kleingartenanlagen und Kleingartenparzellen genießen Bestandsschutz. Bauliche Anlagen (insb. Lauben), die die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 BKleingG erfüllen sind dort als zulässiger Bestandteil und Zubehör der bestehenden Nutzungen zu betrachten. Neue Kleingärten, die hinsichtlich ihrer Größe die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 BKleingG erfüllen, konnten bislang über Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans genehmigt werden, sofern sie den Anforderungen des BKleingG entsprachen und städtebaulich vertretbar waren. Nach Aufhebung des Bebauungsplans VII-131 können Kleingärten als sonstige Vorhaben im Einzelfall nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die überschlägige Prüfung eventuell entgegenstehender öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB¹ kam zu dem Ergebnis, dass einer Genehmigung von Kleingartenanlagen im Grundsatz keine Belange entgegenstehen. Insbesondere die Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms zeigen die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen.

Die erforderliche Einzelfallregelung nach § 35 Abs. 2 BauGB trifft insbesondere bei zusätzlichen und sich in ihrer Abgrenzung ändernden Kleingartenanlagen zu. In den vorhandenen und parzellierten Kleingartenanlagen im Geltungsbereich werden nur im Einzelfall neue Kleingärten entstehen und beantragt. Die Nutzung der bestehenden Parzellen inklusive der Erstellung von Lauben als „Zubehör“ zur Bewirtschaftung der bestehenden Gärten fällt nicht unter diese Bedingung.

Nach § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange auch vor, wenn die Errichtung eines Kleingartens dazu führen würde, dass sie schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt wäre. Im Plangebiet relevant ist vor allem die Lärmbelastung durch den Spandauer Damm südlich und durch die Bahnstrecke nördlich des Plangebietes.

Es bestehen Lärmbelastungen von bis zu 70 dB(A) am Spandauer Damm und bis zu 65 dB(A) an der Bahnstrecke (tags). Die Immissionen nehmen zur Plangebietsmitte hin ab.²

¹ Die Vorprüfung kann und soll nicht die individuelle Prüfung der Einzelvorhabens ersetzen, die ja gerade charakteristisch für eine Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB ist

² Quelle: Verkehrslärmkarte, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Software IMMI 5.3.1a, Grundlage: Emissionspegel Straßen- und Schienenverkehr aus Verkehrslärmkarten (Datenstand 2006, Rasterweite 10m, Beurteilungspegel in 4 m Höhe, Höhenpunkte aus DGM25)

Für eine Beurteilung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB bestehen keine Richt- oder Orientierungswerte für den Lärmschutz, da es hier nicht um eine Planung, sondern um die Feststellung der Zumutbarkeit bestimmter gegebener Einflussfaktoren für ein spezielles Vorhaben im Rahmen des Zulassungsverfahrens geht. Die Grenze des Ermessensspielraumes liegt dabei in jedem Fall unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefahr. Unterhalb dieser Schwelle gibt es Abwägungsspielräume, die u. a. auch das Vorhandensein von Vorbelastungen berücksichtigen und eine noch zumutbare Beeinträchtigung im Einzelfall rechtfertigen können.

Für eine Beurteilung können grundsätzlich auch die Orientierungswerte für Planungen aus der technischen Norm Schallschutz im Städtebau (DIN 18005) (Schallschutz im Städtebau) sowie die Richtwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen aus der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sinngemäß herangezogen werden. Kleingartenanlagen sind dabei in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht mit Mischgebieten gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) gleichzusetzen.

Aufgrund der Charakteristik einer Kleingartenanlage mit seiner hauptsächlichen Nutzung am Tage ist nur der jeweilige Tageswert maßgeblich.³ Nach der DIN 18005 werden die Tagwerte als Orientierungswert auf 55 dB(A), bei der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) als Grenzwert auf 64 dB(A) beschränkt.

Das OVG Lüneburg hat in seinem Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97)⁴ festgestellt, dass die in § 43 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erhaltene Ermächtigung des Ordnungsgebers zur normativen Festsetzung der Zumutbarkeitsschwelle von Verkehrsräuschen grundsätzlich ausschließt, dass Lärmimmissionen, die die in der 16. BImSchV festgesetzten Grenzwerte unterschreiten, im Einzelfall als erhebliche Belästigung einzustufen sind. Es ist deshalb davon auszugehen, dass bei Einhaltung dieser Grenzwerte der 16. BImSchV (tags 64 dB(A), s. o.) gesunde „Wohnverhältnisse“ noch gewahrt sind.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen in der konkreten Situation erscheint der Belang des Lärmschutzes deshalb insbesondere bei den Parzellen relevant, die einem Außenlärm von mehr als 64 dB(A) ausgesetzt sind. Insgesamt liegen überschlüssig betrachtet maximal etwa 70 bis 90 der etwa 1.300 Parzellen im Geltungsbereich in einem Bereich, der von Lärmimmissionen > 64 dB(A) betroffen ist. Hier könnten öffentliche Belange einer Genehmigung nach § 35 Abs.2 BauGB entgegenstehen. Die Parzellen sind jedoch weitgehend belegt und genießen ungeachtet der Aufhebung des Bebauungsplanes Bestandsschutz. Das Land Berlin nimmt mit der Aufhebung des Bebauungsplans VII-131 in Kauf, dass in den lärmbelasteten Grundstücksstreifen insbesondere parallel zum Spandauer Damm ggf. keine neuen Kleingärten mehr errichtet werden können oder nachgefragt werden.

Die Vielzahl übergroßer Lauben im Geltungsbereich führt nicht zu einer Beurteilung der Gärten nach § 34 BauGB, da grundsätzlich nur Bauwerke Maßstab bildend sein können, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.⁵ Selbst

³ vgl. u. a. VLärmSchR 97, Pkt. 10.3

⁴ Quelle: <http://www.dbovg.niedersachsen.de/Entscheidung.asp?Ind=0500019970010507%20M>, Zugriff am 5.5.2010

⁵ vgl. Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch11. Auflage 2009, § 34 Rn 7-9

bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB wären aber aufgrund der überwiegend fehlenden Erschließung bestimmte Vorhaben gemäß § 29 BauGB (größere Lauben, die nicht dem Kleingartengesetz entsprechen, Wochenendhäuser oder Wohnlauben) nicht genehmigungsfähig. Bei einer Beurteilung nach § 35 Abs.2 BauGB sind die beispielhaft benannten Vorhaben ebenfalls nicht genehmigungsfähig, da ihnen der öffentliche Belang des Flächennutzungsplans entgegensteht. Insgesamt besteht demnach keine Gefahr für Fehlentwicklungen.

Die planungsrechtliche Situation der drei Grundstücke Spreetalallee 1, 1 E und Spreetalallee 2 wird so eingeschätzt, dass dieser Bereich mit eigenem städtebaulichen Gewicht als Fortsetzung der gegenüberliegenden Bebauung des Ortsteils Westend eine ausreichende Prägung aufweist und damit dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ nach § 34 BauGB zugeordnet werden muss. Im Ergebnis erhalten die Grundstücke durch die Aufhebung des Bebauungsplans eine neue Baulandqualität. Die Erschließung der Grundstücke Spreetalallee 1 E und Spreetalallee 2 erfolgt über die nicht straßenrechtlich gewidmete, weitgehend im Vermögen des Bezirks befindliche Privatstraße „Spreetalallee“ sowie über die privaten Flurstücke 675 und 677, welche sich im selben Eigentum befinden wie das Grundstück Spreetalallee 1 E. Eine entsprechende Baulasteintragung auf den Flurstücken 675 und 677 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Spreetalallee 2 sowie ggf. zugunsten der Allgemeinheit wäre hier – unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan – wünschenswert. Zwingend erforderlich ist dies jedoch nicht, da auch das sich in öffentlichem Eigentum befindende Flurstück der Spreetalallee (Flurstück 613) mit rund 7,50 m Breite (derzeit rund 5,0 m in Erschließungsnutzung) für eine planungsrechtlich ausreichende Erschließung im Sinne des § 34 BauGB ausreicht. Insgesamt besteht über den Bestandsschutz hinaus in Zukunft die Möglichkeit, im Rahmen des „sich Einfügens“ gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Vorhaben zuzulassen.

Innerhalb der öffentlichen Flächen kann eine Durchwegung durch die Ausgestaltung der Pachtverträge sichergestellt werden. Eine öffentliche Durchwegung der privaten Flächen ist nicht zwingend erforderlich. Bedeutende Verbindungswege wie die Spreetalallee und der Höhenweg sind ohnehin unverpachtet und als öffentliche Wege (Eigentum: Land Berlin) nutzbar. Insgesamt entsteht auch aus dieser Sachlage kein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Im Ergebnis bestehen keine städtebaulichen Gründe, die neue Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich machen würden. Insgesamt besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

III.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die Aufhebung des Bebauungsplans IX-131 erfolgt im Konsens mit den öffentlichen Interessen, die sich in den öffentlichen Planungen widerspiegeln, und den privaten Interessen, die durch die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke und Parzellen benannt werden und die nach den vorliegenden Stellungnahmen eine Sicherung der bestehenden Nutzungen beinhalten. Die Entwicklung zu Wohnbauland wird auch von Eigentümerseite nicht mehr gefordert, wohl aber eine dauerhafte Sicherung der bestehenden Nutzungen. Dies kann durch die Aufhebung des bestehenden Planungsrechts erreicht werden.

Das vormals geltende Planungsrecht spiegelte die Entwicklungsvorstellungen zur damaligen Zeit wieder und ist heutzutage in dieser Form städtebaulich nicht mehr

wünschenswert. Zugleich sind unter dem vormals geltenden Planungsrecht die bestehenden Nutzungen (Wohngebäude Spreetalallee und Kleingartennutzung) planungsrechtlich unzulässig und neue Vorhaben ggf. nur auf dem Befreiungswege gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zulässig gewesen. Mit der Aufhebung dieses Planungsrechts werden die Interessen einer bestandsorientierten Entwicklung berücksichtigt.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

IV.1 Auswirkungen auf Nutzungen und bauliche Anlagen

Die Aufhebung des Bebauungsplans VII-131 führt dazu, dass die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitergeführt werden können. Hierfür reichen die Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB aus. Bestehende, rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen und Nutzungen genießen darüber hinaus Bestandsschutz (vgl. auch I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen).

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

Für die Finanz- bzw. Investitionsplanung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Um der Eigentumsgarantie des Artikel 14 des Grundgesetzes (GG) Rechnung zu tragen, ist für bestimmte Fälle in der Bauleitplanung ein Planungsschadensrecht in den §§ 39 bis 44 BauGB geregelt. Ein Planungsschaden kann vorliegen, wenn die öffentlich-rechtliche Bebaubarkeit eines Grundstücks eingeschränkt oder der Eigentümer in seiner Freiheit, das Grundstück in sonstiger Weise zu nutzen, beschnitten wird. Dabei bleibt es der Einzelfallprüfung überlassen festzustellen, ob eine Eigentumsbeeinträchtigung als Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG, die gegebenenfalls entschädigungslos hinzunehmen ist, oder als Enteignung gemäß Artikel 14 Abs. 3 GG einzustufen ist.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes VII-131-1 und der Aufhebung des Bebauungsplans VII-131 kann der § 42 BauGB zur Anwendung kommen, der die Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung regelt.

Nach § 42 Abs. 2 BauGB richten sich mögliche Entschädigungsansprüche grundsätzlich nicht nach der (hier bislang unzulässigen) ausgeübten Nutzung (Gärten, Kleingärten, etc.) sondern aus dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der bislang zulässigen Nutzung (d.h. Wohngebiet oder Gemeinbedarfsfläche etc., noch erschließungsbeitragspflichtig) und dem Wert des Grundstücks nach der zukünftig zulässigen Nutzung (d.h. Außenbereich mit Bebauungsmöglichkeiten für Kleingärten). „Zulässig“ war die im Bebauungsplan VII-131 vorgesehene Nutzung gemäß § 30 Abs.1 BauGB jedoch nicht, da die Erschließung z. B. für die vorgesehene Wohnbebauung nicht gesichert war und die Erschließungspflicht der Gemeinde sich auch nicht zu einem Erschließungsanspruch verdichtet hatte. Deshalb sind Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB nicht zu erwarten.

Sollten entgegen dieser Annahme einzelne Grundstücke doch als ausreichend erschlossen zu beurteilen sein, so wären sie in diesem Fall bereits seit über 7 Jahren erschlossen, so dass § 42 Abs. 3 BauGB greifen würde. Hierbei würde dann ggf. lediglich die Differenz zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der „tatsächlich ausgeübten Nutzung“ (d.h. Gärten bzw. Kleingärten) und dem Wert des Grundstücks aufgrund der zukünftig zulässigen Nutzung (d. h. Außen-

bereich mit Bebauungsmöglichkeiten für Kleingärten) entschädigt werden. Diese Differenz wird als gering und wirtschaftlich zumutbar im Sinne des § 42 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit § 40 Abs. 2 BauGB (Übernahmeansprüche) eingeschätzt.

IV.3 Weitere Auswirkungen, Maßnahmen zur Sicherung der Planung

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

V. Verfahren

V.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 02. April 2008 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (I B) und die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL 8) gemäß § 5 AGBauGB bzw. Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrags über die Absicht, den Bebauungsplan VII-131 aufzuheben, informiert.

Entsprechend dem Schreiben der Senatsverwaltung vom 30. April 2008 bestehen aus Sicht der Gesamtinteressen Berlins keine Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplans VII –131.

Im Detail wurden Bedenken bezüglich der planungsrechtlichen Situation dreier mit Wohngebäuden bebauter Grundstücke (Spreetalallee 1, 1 E und 2) vorgebracht, die nach Aufhebung ihren Status als Baugebiet verlieren würden. Außerdem wurde auf die am 6. Januar 2000 erteilte Bestätigung der Planreife für Doppelhäuser auf dem Grundstück Spreetalallee 1 hingewiesen.

Diese Bedenken können entkräftet werden, da die planungsrechtliche Situation der genannten Grundstücke so eingeschätzt wird, dass dieser Bereich mit eigenem städtebaulichen Gewicht als Tortsetzung der gegenüberliegenden Bebauung des Ortsteils Westend eine ausreichende Prägung aufweist und damit dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ nach § 34 BauGB zugeordnet werden muss. Im Ergebnis verlieren die Grundstücke nicht ihre Baulandqualität.

Die Erschließung der Grundstücke Spreetalallee 1 E und 2 erfolgt über die nicht gewidmete, weitgehend im Vermögen des Bezirks befindliche Privatstraße „Spreetalallee“. Faktisch verläuft die Fahrbahn der Spreetalallee teilweise auf den privaten Flurstücken 675,677 und 3150/33. Für eine gesicherte Erschließung sind diese jedoch nicht zwingend erforderlich, da das Flurstück 613 der Spreetalallee bereits eine Breite von rund 7,50 m aufweist (davon derzeit rund 5,0m für Erschließungszwecke genutzt). Insgesamt weisen die o. g. Grundstücke eine ausreichende Erschließung im Sinne des § 34 BauGB auf.

Damit besteht hier über den weitreichenden Bestandsschutz hinaus in Zukunft die Möglichkeit, im Rahmen des „sich Einfügens“ gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Vorhaben zuzulassen.

Bislang sind die genannten Grundstücke im vormals geltenden Bebauungsplan VII-131 als Grundstücke für den Gemeinbedarf festgesetzt; demnach hätten die Wohngebäude bei Realisierung der bisherigen Planung weichen müssen. Insgesamt werden im Sinne einer Erhaltung der bestehenden Wohnnutzung die Voraussetzungen mit der Aufhebung deshalb deutlich verbessert.

Die Planverfahren VII-240a und VII-240b wurden mit Beschluss vom 9. Dezember 2008 eingestellt. Die für das Grundstück Spreetalallee 1 am 27. November 2000 auf Basis der Planreife gemäß § 33 BauGB erteilte Baugenehmigung wurde nicht realisiert und ist am 26. Juni 2008 erloschen, die Klagefrist ist seit dem 26. August 2008 verstrichen.

V.2 Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner 94. Sitzung am 9. Dezember 2008 mit der Vorlage Nr. 175 die Aufstellung des Bebauungsplans VII-131-1 zur Aufhebung des Bebauungsplans VII-131 beschlossen. Er soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erstellt werden.

Des Weiteren hat das Bezirksamt beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 am 30. Dezember 2008 auf Seite 2822 bekannt gegeben.

V.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Art und Weise der Beteiligung

Den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs.1 AGBauGB) fasste das Bezirksamt mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 175 in seiner 94. Sitzung am 9. Dezember 2008 mit der Vorlage Nr. 175.

In der Zeit vom 9. März bis zum 9. April 2009 wurde im Rahmen der Dienststunden (Montag bis Mittwoch 8.30 bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 bis 15.00 Uhr) sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten die Beteiligung durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde über die vorgesehene Durchführung der Beteiligung am Bebauungsplanentwurf informiert durch:

- Amtliche Bekanntmachung am 6. März 2009 in zwei Berliner Tageszeitungen,
- Bekanntmachung im Internet unter www.charlottenburg-wilmersdorf.de.
- Pressemitteilung der Pressestelle des Bezirksamtes vom 3. März 2009.
- Aushänge in je einem Kasten des Vestibüls bzw. der Eingangshalle in den Rathäusern Charlottenburg und Wilmersdorf sowie Aufstellung einer Hinweistafel im Vestibül des Rathauses Wilmersdorf in der Zeit vom 9. März bis 9. April 2009.
- Mitteilungen (inkl. Informations-Unterlagen) für die Bürgerämter des Bezirkes.

Hierzu wurden in einer Ausstellung im Flurbereich des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes neben dem Bebauungsplanentwurf VII-131-1 weitere Erläuterungen und Hinweise gegeben (Luftbild, Übersichtskarte i. M. 1:10 000, geltendes Planungsrecht Bebauungsplan VII-131). Für weitergehende Auskünfte standen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes zur Verfügung.

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Es sind insgesamt sieben Stellungnahmen (zzgl. einer Ergänzungsstellungnahme zu einer bereits vorgebrachten Stellungnahme) von Bürgern im Stadtplanungs- und Vermessungsamt eingegangen, darunter zwei Stellungnahmen, die in Vertretung einer Eigentümergemeinschaft (277 Erwerber) bzw. eines Kleingartenvereins abgegeben wurden.

Im Wesentlichen wurden zwei Aspekte thematisiert: Zum einen der Verlust von Baulandqualität in den Kleingartenbereichen, zum anderen die Situation westlich der Spreetalallee.

Verlust von Baulandqualität in den Kleingartenbereichen

Es wurden Bedenken geäußert, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplans mit Verlust der Baulandqualität und die Überführung in einen nach § 35 BauGB zu bewertenden planungsrechtlichen Zustand ein erheblicher Wertverlust einhergehe. Die Fläche (es handelt sich um die beiden Flurstücke 39/1 und 3332/86 der Flur 1 der Gemarkung 7) wäre von der Deutschen Post AG unabhängig von dem Kaufpreis als Baugelände veräußert worden und solle als Wohngebiet erhalten bleiben. Es wurde auch die Frage geäußert, inwieweit der Bestandsschutz der übergroßen Lauben sowie der bestehenden Wohnrechte aufrecht erhalten werden solle und ob Entschädigungen für die Wertminderung vorgesehen seien.

Abwägung:

Seit dem Flächennutzungsplan 1984 wird die betroffene Fläche nicht mehr für eine Siedlungserweiterung vorgesehen. Zielsetzung ist seit nunmehr über 25 Jahren der Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung. Dieses übergeordnete Ziel kann und soll mit der Aufhebung des Bebauungsplans nicht in Frage gestellt werden.

Durch die Aufhebung des geltenden Planungsrechts sind künftige Vorhaben planungsrechtlich nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen. Eine kleingärtnerische Nutzung der durch den Bebauungsplan VII-131 festgesetzten Bauflächen ist derzeit planungsrechtlich nicht zulässig. Kleingärten bzw. Lauben bis 24 m² Grundfläche können nur über Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB genehmigt werden.

Auf der Grundlage des Bebauungsplans VII-131 wurden bislang keine Baugenehmigungen erteilt. Da die Erschließung auf einem Großteil der Flächen nicht gesichert ist und zu keinem Zeitpunkt gesichert war, konnten – unabhängig von der fehlenden Nachfrage - bislang auch keine Baugenehmigungen erteilt werden.

Insgesamt besteht keine Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplans, da er keine Grundlage mehr für die künftige städtebauliche Entwicklung darstellt. Die Frage besteht vielmehr darin, ob ein Planerfordernis für eine Neuplanung auf der Fläche besteht (wie dies mit der Einleitung der Verfahren VII-240a und VII-240b zunächst verfolgt wurde) oder ob die städtebauliche Ordnung auch unter den Regelungen der §§ 34 und 35 BauGB ohne Bebauungsplan gewährleistet ist.

Einzelne Lauben sind deutlich größer als nach BKleingG zulässig. Bei den rechtmäßig errichteten größeren Lauben handelt es sich weitgehend um ältere Lauben, da in den letzten Jahrzehnten die Maßgaben des Kleingartengesetzes berücksichtigt wurden. Auf den Grundstücken des Landes Berlin bestehen insgesamt 35 persönlich gebundene Wohnrechte überwiegend aus den 1950er Jahren, die nicht übertragbar sind und durch die Aufhebung des Bebauungsplans VII-131 unberührt bleiben.

Mit Ausnahme der Grundstücke Spreetalallee 1, 1 E und 2 sind die Flächen des Plangebiets im Bestand weitgehend Kleingartenanlagen und damit nach Aufhebung des Bebauungsplanes dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Tatsache, dass zahlreiche Lauben in ihrer Größe und Ausstattung nicht dem Kleingartengesetz entsprechen, ändert an der Zuordnung zum Außenbereich nichts.

Ziel des Bebauungsplans ist nicht die Sicherung der Kleingartennutzung. Dennoch wurden die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans im Sinne der Nutzer und Eigentümer dahingehend geprüft, ob nach der Aufhebung zusätzlich zum Bestandsschutz Genehmigungen für Kleingartennutzungen in Einzelfällen nach § 35 Abs.2 BauGB erteilt werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Lauben, Geräteschuppen etc. als Bestandteil und Zubehör von Kleingärten zu werten und damit unabhängig von der Zulässigkeit neuer Kleingartenflächen auf bestehenden Kleingartenparzellen im Rahmen des Bundeskleingartengesetzes zulässig sind.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Genehmigungen für Kleingartennutzungen nach Aufhebung des Bebauungsplans grundsätzlich möglich sind und allenfalls die Lärmbelastung am Spandauer Damm einer Genehmigung entgegenstehen könnte. Die Lärmproblematik bei der Genehmigungsfähigkeit von Kleingartennutzungen besteht aber bereits vergleichbar bei der derzeit praktizierten Genehmigung über Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB. Die „verlärmten“ Bereiche betreffen vorrangig die landeseigenen Flächen entlang des Spandauer Damms. Hier befinden sich nur vereinzelt Kleingartenparzellen, die größte Fläche macht ein Grünstreifen mit eingelagerten Stellplätzen und Fahrradstellplätzen aus. Es wird in Kauf genommen, dass in diesem lärmbelasteten Grundstücksstreifen parallel zum Spandauer Damm ggf. keine neue Kleingärten mehr errichtet werden können und der Bereich die Grünflächen-/Abstandsfunktion zwischen der Verkehrsachse Spandauer Damm und den Kleingärten dann noch konsequenter wahrnimmt.

Ein Entschädigungsanspruch für die privaten Eigentümer der Kleingärten im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Teilbereich der Kolonien Ruhwald und Golfplatz) ist nicht zu erwarten (s. o. Punkt IV.2).

Situation westlich der Spreetalallee

Ein Eigentümer äußerte Bedenken, dass das seit über 100 Jahren bebaute Grundstück durch die Entlassung in den Außenbereich einen Wertverlust erführe. Der Bestandsschutz alleine reiche u. a. für die laufende Finanzierung nicht aus und würde zu einem persönlichen Ruin führen. Ein öffentliches Interesse an der Beseitigung der derzeitigen Bebauung wäre nicht erkennbar. Die Festschreibung der Kleingartenkolonien durch den Bebauungsplan VII-131-1 würde in keiner Weise durch die Heraustrennung des kleinen Baustreifens zwischen Spreetalallee und Ruhwaldpark beeinträchtigt werden. Für den Bereich zwischen Spreetalallee 1 und 2 gab es bereits unterschiedliche Konzepte für eine Bebauung. Die im Bebauungsplanentwurf VII-240 a für die Grundstücke Spreetalallee 1 bis 2 vorgesehene Festsetzung von Wohnbaufläche und beschriebenen Ziele (Ausweisung als allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,25, GFZ 0,45, Z 2) sollen in den Bebauungsplan VII-131-1 aufgenommen werden.

Abwägung:

Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist die Erhaltung der städtebaulichen Qualität und Nutzungsstruktur in dem Bereich der historischen Villenbebauung der Spreetalallee 1 bis 2. Ziel des Aufhebungsbebauungsplans ist die Aufhebung der nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechenden Festsetzungen, die auch den von den Eigentümern gewünschten und den bestehenden Nutzungen in diesem Bereich entgegenstehen.

Bislang sind die Grundstücke im Bebauungsplan VII-131 als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt; demnach hätten die Wohngebäude bei der Realisierung der bisherigen Planung weichen müssen.

Die planungsrechtliche Situation für die drei Grundstücke Spreetalallee 1, 1 E 2 wird so eingeschätzt, dass diese einen Siedlungsfortsatz des südlich des Spandauer Damms gelegenen Ortsteils Westend darstellen und mit dieser Prägung dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden müssen. Die Baulandqualität geht dementsprechend durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht verloren. Über den weitreichenden Bestandsschutz hinaus besteht in Zukunft die Möglichkeit, im Rahmen des „sich Einfügens“ gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Ersatz- oder Ergänzungsbebauungen zuzulassen.

Insgesamt werden im Sinne einer Erhaltung der bestehenden Wohnnutzung die Voraussetzungen mit der Aufhebung deutlich verbessert.

Die Bebauungsplanverfahren VII-240 a und VII-240 b wurden mit Beschluss vom 9. Dezember 2008 eingestellt. Die für das o. g. Grundstück am 27. November 2000 auf Basis der Planreife gemäß § 33 BauGB erteilte Baugenehmigung wurde nicht realisiert und ist am 26. Juni 2008 erloschen, die Klagefrist ist am 26. August 2008 verstrichen. Ansprüche ergeben sich hieraus nicht mehr.

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

Art und Weise der Beteiligung

Der Beschluss zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch das Bezirksamt zusammen mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 175 in der 94. Bezirksamtssitzung am 9. Dezember 2008

Durchführung der Beteiligung

Das Stadtplanungs- und Vermessungsamt hat 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30. Januar 2009 zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf VII-131-1 vom 28. Oktober 2008 mit Begründung vom 30. Januar 2009 aufgefordert. Die Beteiligung wurde in der Zeit vom 30. Januar 2009 bis zum 6. März 2009 durchgeführt.

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sieben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Davon haben fünf Behörden Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert, davon wiederum zwei Institutionen zu Ver- und Entsorgungsleitungen (Vattenfall -Bereich Wärme und Berliner Wasserbetriebe).

Bezüglich der Ver- und Entsorgung wurde durch die SE Liegenschaften mitgeteilt, dass die am Spandauer Damm gelegenen Kleingartenflächen an die städtische Kanalisation angeschlossen sind.

Die Berliner Wasserbetriebe forderten, dass für den Schmutzwasserkanal DN 200 im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes sowie für die Abwasserdruckleitung DN 1000 an der nördlichen Grenze des Plangebietes Leitungsrechte zu Gunsten der Berliner Wasserbetriebe im Bebauungsplanentwurf vorzusehen sind. Die angesprochenen Leitungen verlaufen auf Grundstücken, die sich im Eigentum des Landes Berlin befinden und für die Nutzungsänderungen nicht zu erwarten sind. Insgesamt erscheint die Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan deshalb entbehrlich; ggf. könnte – wenn erforderlich - eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung eine Sicherung übernehmen. Die Aufhebung des Bebauungsplans VII-131 führt nicht zu Konflikten bei der Sicherung bestehender Leitungen.

Das Tiefbauamt machte darauf aufmerksam, dass Straßenbegrenzungslinien für den Ruhwaldweg und die Spreetalallee entbehrlich sind, für den Spandauer Damm jedoch entlang der bisherigen Ausbaugrenzen festzusetzen wären.

Die Straßenbegrenzungslinie entlang des Spandauer Damms (Flurstück 526) ist im festgesetzten Bebauungsplan VII-131 entlang der bisherigen Ausbaugrenzen festgesetzt. Mit der Aufhebung des gesamten Bebauungsplans VII-131 fällt diese Festsetzung weg. Für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen im Sinne der §§ 123 ff. BauGB ist eine festgesetzte Straßenbegrenzungslinie am Spandauer Damm erforderlich.

Die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie kann im Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans VII-131-1 nicht bewältigt werden. Vorgesehen ist, in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren die Straßenbegrenzungslinie für den Spandauer Damm festzusetzen (erneute, abweichende Stellungnahme s.u.).

V.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Art und Weise der Beteiligung

Der Beschluss zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch das Bezirksamt zusammen mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 175 in der 94. Bezirksamtssitzung am 9. Dezember 2008

Durchführung der Beteiligung

Das Stadtplanungs- und Vermessungsamt hat 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15. November 2010 zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf VII-131-1 mit Begründung vom 8. November 2010 aufgefordert. Die Beteiligung wurde in der Zeit vom 15. November bis einschließlich 15. Dezember 2010 durchgeführt.

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Insgesamt zwanzig Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Davon haben acht Behörden Hinweise oder Anregungen geäußert.

Bei den Ämtern des Bezirks verweist das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt auf die Erschließungspflicht für die Grundstücke Spreetalallee 1E und 2, die über entsprechende Baulasten sicherzustellen ist. Zudem wurde auf die Beachtung von sicherheitstechnischen Mindestanforderungen und Abstandserfordernissen nach Bauordnungsrecht und auf die Verfahrensfreiheit für Gartenlauben in Kleingartenanlagen hingewiesen.

Das Grünflächen- und Tiefbauamt verweist nochmals auf die Notwendigkeit, eine Straßenbegrenzungslinie nach Aufhebung des Bebauungsplans VII-131 in einem eigenen Bebauungsplan festzusetzen, um perspektivisch die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen nach einer beitragspflichtigen Ausbaumaßnahme zu ermöglichen. Zudem wird klargestellt, dass sich die Flurstücke 675 und 677 (Gemarkung Charlottenburg, Flur 1), über die ein Teil der „Fahrbahn“ der Spreetalallee verläuft, in Privateigentum befinden. Dies wird in der Begründung noch einmal klargestellt, entsprechende Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Im Übrigen liegt die Breite des öffentlichen Grundstücks der Spreetalallee bei etwa 7,50 m, so dass eine Erschließungsmöglichkeit auch allein über die öffentlichen Flächen sicherstellt werden könnte. Die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplans hat keinen Einfluss auf die bestehende Erschließungssituation, die außerhalb dieses Verfahrens geklärt werden kann.

Zur Erforderlichkeit einer Straßenbegrenzungslinie hat das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt in einer Ergänzungsstellungnahme vom 14. Mai 2013 mitgeteilt, dass eine Straßenbegrenzungslinie für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gem. BauGB nicht mehr erforderlich ist. Mit dem vorliegenden Aufhebungsverfahren tritt der Bebauungsplan VII-11 nicht wieder in Kraft. Ein Erfordernis für die Beibehaltung der Straßenbegrenzungslinie besteht nicht mehr.

Die Abteilung Finanzen und Kultur betont in ihrer Stellungnahme, dass „etwaige Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehen, nicht zusätzlich durch den Bezirk getragen werden können. (...) In der aktuellen Investitionsplanung 2009 bis 2013 sind keine Mittel für das Plangebiet vorgesehen.“ Hierauf verweist auch noch einmal die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Finanzen, die auf die Notwendigkeit einer bezifferten Aussage über die haushaltsmäßigen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen hinweist. Vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen wären daher „die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung zwingend erforderlich.“ Es dürfen durch den Bebauungsplan keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden oder gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahmen ausgelöst werden.

Die finanziellen Auswirkungen wurden bereits im Bebauungsplanentwurf geprüft und berücksichtigt. Nach Einschätzung des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes sind keine Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans zu erwarten (vgl. IV.2). Zudem hat die Aufhebung des Bebauungsplans keine Auswirkungen dahingehend, dass zusätzliche Kosten bezüglich einer Altlastensanierung entstehen.

Die Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH nimmt die Interessen der Deutschen Bahn und die Koordinierungsfunktion wahr und verweist in ihrer Stellungnahme insbesondere auf die bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke und deren Bestandsschutz im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anla-

ge errichtete Bebauung. Durch die Deutsche Bahn AG werden keine Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, wären ggf. bei der hier vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Anlagen der Deutschen Bahn AG in dem angrenzenden Bereich dürfen nicht beeinträchtigt oder gar gefährdet werden.

Die diesbezügliche Prüfung ergab, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplans VII-131-1 keine zusätzlichen Konflikte entstehen. Die Nähe rechtmäßig bestehender sensibler Nutzungen (Kleingärten) zu Bahnanlagen bleibt in der Betrachtung und den Schutzansprüchen unverändert.

V.6 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Art und Weise der Beteiligung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat nach Vorliegen des Ergebnisses der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 346 in seiner 196. Bezirksamtssitzung am Dienstag, den 19. April 2011 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf VII-131-1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde über den Beschluss des Bezirksamtes vom 19. April 2011, den Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, informiert.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Beteiligten nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15. April 2011 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes VII-131-1 informiert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan VII-131-1 wurde in der Zeit vom 9. Mai 2011 bis einschließlich 10. Juni 2011 im Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung durchgeführt.

Den Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplanentwurf VII-131-1 vom 29. April 2011 mit der Begründung vom 29. April 2011 im Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Zimmer 4133 im Rathaus Wilmersdorf, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin zur Einsichtnahme vorgelegt.

Die Interessierten konnten sich von Montag bis Mittwoch in der Zeit von 8.30 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 15.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten informieren und Stellungnahmen vorbringen. Zu diesem Zweck lagen Listen aus, in die sich Einsicht Nehmende eintragen konnten.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 29. April 2011 auf Seite 784 und durch amtliche Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost), sowie auf der Homepage des Bezirks.

Im Internet konnte der Bebauungsplanentwurf sowie die Begründung während der Auslegungszeit eingesehen werden.

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Auslegung haben sich 22 Bürger über die ausgelegte Planung informiert. Es wurden keine schriftlichen Stellungnahmen von diesen Bürgern abgegeben oder zur Niederschrift vorgetragen. Der die Eigentümergemeinschaft der Privatflächen der Kolonien Ruhwald und Golfplatz vertretende Rechtsanwalt hat eine schriftliche Stellungnahme abgegeben.

In diesem Schreiben wurden folgende Anregungen aufgeführt (wörtlich zitiert):

- 1. Es sollte überdacht werden, ob der Bebauungsplan VII-131-1 dahingehend geändert wird, dass das Gelände in seiner Gesamtheit als Dauerkleingartenkolonie ausgewiesen wird. Dies ist zwar für die Bereiche, deren Pächter das Gelände erworben haben, grundsätzlich ohne Belang, da diese ohnehin keine andere Nutzung beabsichtigen, betrifft jedoch in erhöhtem Maße die Pächter des Geländes des Landes Berlin.*

Abwägung:

Die Weiternutzung der Flächen im Geltungsbereich für Kleingartenzwecke bleibt durch die Aufhebung des Bebauungsplans VII-131 unberührt. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich und somit für die Eigentümergärten und Kleingärten gleichermaßen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans VII-131 können Kleingärten als sonstige Vorhaben im Einzelfall nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die überschlägige Prüfung eventuell entgegenstehender öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB kam zu dem Ergebnis, dass einer Genehmigung von Kleingärten im Grundsatz keine Belange entgegenstehen. Insbesondere die Darstellungen des Flächennutzungsplans zeigen die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen.

Das Erfordernis für die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ wird deshalb gemäß § 1 Abs. 3 BauGB als nicht erforderlich angesehen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

- 2. Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass die bestehenden baulichen Anlagen, die den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes entsprechen, tatsächlich zugelassen werden. In der Begründung zum Bebauungsplan ist nur davon die Rede, dass Sie ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies bedeutet, dass darauf kein klagbarer Rechtsanspruch gegeben ist. Dies gilt umso mehr, als ich aus der Begründung entnehmen muss, dass das Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht die Sicherung der Kleingartennutzung ist. Dies widerspricht aber den Ausführungen in der Abwägung der Interessen, da die Zielsetzung seit über 25 Jahren der Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung ist und dieses übergeordnete Ziel nicht In Frage gestellt werden soll.*

Abwägung:

Bestehende bauliche Anlagen, die den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes entsprechen, sind nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig und ge-

nießen planungs- und bauordnungsrechtlich Bestandsschutz, sofern sie in Übereinstimmung mit erteilten Befreiungsentscheidungen hergestellt wurden. Ein weiteres Erfordernis der planungsrechtlichen Zulassung ergibt sich mit der Aufhebung des Bebauungsplans VII-131 nicht; bestehende Baugenehmigungen/ Befreiungsentscheidungen bleiben unberührt.

Ein Rechtsanspruch auf die Nutzung als Kleingarten bestand auch bislang nicht. Im Gegenteil stand das bisherige Planungsrecht der bestehenden Kleingarten-nutzung entgegen. Demgegenüber sind nach der Aufhebung des Bebauungs-plans keine Belange erkennbar (Ausnahme: Schallimmissionen in den Randbe-reichen), die der Genehmigung und Errichtung von Kleingärten im Sinne des § 3 BKleingG entgegenstehen könnten.

Insofern ist vor dem Hintergrund der großen bestehenden Kleingartenanlage die Ausnahmeerteilung nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB vorab gebunden und es ist von einer zwar indirekten, aber Rechtssicherheit für die Pächter der Kleingarten-flächen und der Eigentümergeärten auszugehen. Die in der Stellungnahme be-nannte „Einzelfallregelung“ des § 35 Abs. 2 BauGB bezieht sich auf die Kleingär-ten als solche. Ungeachtet dessen werden Lauben und Geräteschuppen als Be-standteil dieser Kleingartennutzung angesehen, so dass neue Lauben im Rah-men der bestehenden Kleingartennutzung (Bestandssicherung) weiterhin zuläs-sig sind.

Mit der Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans wird das Ziel des Flächen-nutzungsplans, die Erhaltung der überwiegend vorhandenen kleingärtnerischen Nutzung, voll unterstützt. Da die kleingärtnerische Nutzung nicht festgesetzt und damit nicht planungsrechtlich verbindlich gesichert wird, ist die Erhaltung dieser Nutzung im oben beschriebenen Sinn zwar die Folge des Aufhebungs-Bebauungsplans, nicht jedoch unmittelbares Ziel.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

- 3. Ich darf ferner die Frage in den Raum stellen, was mit bestehenden baulichen Anlagen, die nicht den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes entsprechen, aber gleichwohl nicht rechtswidrig errichtet worden sind, geschehen soll. Hier wird in der Begründung nur erklärt, dass insoweit hinsichtlich der rechtmäßig errichteten Lauben nur bis 2030 Bestandsschutz bestehen soll. Wird dann ab 2030 verlangt, dass auch rechtmäßig errichtete Lauben, auch wenn in gutem baulichem Zustand, auf 24 m² zu verkleinern sind? Nach diesseitiger Auffassung sind diese Fragen vorab zu klären.*

Abwägung:

Der in der Begründung (Punkt I.2.4) beschreibende Absatz lautet: „Zum Umgang mit Lauben, die nicht den Anforderungen des § 3 BKleingG hinsichtlich der Laubengröße und den Kriterien des § 18 Abs. 2 BKleingG (übergroße Lauben) entsprechen, hat die Bezirksverordnetenversammlung zu dieser Frage am 21. Juni 2001 folgenden Beschluss gefasst: „Das Bezirksamt wird nachdrücklich aufgefordert, beim zukünftigen Umgang mit den sogenannten übergroßen Lauben der Beschlussempfehlung des bezirklichen Kleingartenbeirats Folge zu leisten und das sogenannte „Charlottenburger Modell“ anzuwenden.“

Hier wird mit dem § 18 Abs. 2 BKleingG der falsche Absatz genannt, denn es handelt sich um § 18 Abs. 1 BKleingG, welcher den Bestandsschutz für übergroße Lauben (rechtmäßig errichtet) regelt. Inhaltlich ist der Satz korrekt.

Der Bestandsschutz von rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen sowie von solchen Lauben, die gemäß § 18 Abs. 1 BKleingG einen besonderen Bestandsschutz genießen, bleibt unberührt. Somit können in diesen Fällen auch größere Lauben unbefristet weiter bestehen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die Begründung wird korrigiert, indem der Passus „Abs. 2“ aus dem o. g. Satz gestrichen und das Wort „ungenehmigten“ zur Klarstellung vor das Wort Lauben eingefügt wird. Der neue Satz lautet wie folgt:

Zum Umgang mit planungsrechtlich ungenehmigten Lauben, die nicht den Anforderungen des § 3 BKleingG hinsichtlich der Laubengröße und den Kriterien des § 18 BKleingG (übergroße Lauben) entsprechen, hat die Bezirksverordnetenversammlung zu dieser Frage am 21. Juni 2001 folgenden Beschluss gefasst: „Das Bezirksamt wird nachdrücklich aufgefordert, beim zukünftigen Umgang mit den sogenannten übergroßen Lauben der Beschlussempfehlung des bezirklichen Kleingartenbeirats Folge zu leisten und das sogenannte „Charlottenburger Modell“ anzuwenden.“

4. Ich verweise ferner auf den Inhalt meines Schreibens hinsichtlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan vom 8. April 2009, Ziffer 1 und 2 sowie zu Ziffer 3, 3. Absatz, wo ich alternativ für die Eigentümergemeinschaft angeregt habe, dass das erworbene ehemalige Postgelände von der Aufhebung des Bebauungsplanes ausgenommen wird. Im Vordergrund muss aber auf jeden Fall die Sicherung des Gesamtgeländes als Kleingartengelände stehen, und zwar in den Ausmaßen, wie es in dem Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehen ist.

Abwägung:

Wie bereits in der vorangegangenen Abwägung der Stellungnahme dargestellt, wird das bestehende Baurecht in jedem Fall und für das gesamte Gelände als konträr zur übergeordneten Zielstellung der Erhaltung der Kleingartenflächen angesehen. Zum Erfordernis eines Bebauungsplans mit der Festsetzung von Kleingartenflächen wurde unter Punkt 1 ausführlich Stellung genommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

5. Ich darf in diesem Zusammenhang anregen, dass, gerade um die Frage der Sicherstellung der umfassenden Nutzung als Kleingartengelände auch auf dem ehemaligen Postgelände zu klären, dass das Land Berlin nochmals darüber nachdenkt, die sogenannten angeschnittenen Flächen von Parzellen, die sowohl auf dem Gelände der Eigentümergemeinschaft als auch auf dem Gelände des Landes Berlin liegen, an die Eigentümergemeinschaft zu veräußern. Damit kann hinsichtlich einer Reihe von Parzellen eine einheitliche Nutzung gewährleistet werden, während nach dem bisherigen Rechtszustand selbst bei Auflösung des Zwischenpachtvertrages mit dem Bezirksverband bei die-

sen Parzellen unterschiedliche Nutzungsverhältnisse - Nutzung aufgrund eigenen Rechtes und Nutzung aufgrund eines Unterpachtvertrages - an einer Fläche bestehen. Dieser Zustand muss unbedingt aufgelöst werden, da er nicht tragbar ist. Sie weisen immerhin selbst darauf hin, dass für die Erwerber die Geschäftsgrundlage für den Zwischenpachtvertrag entfallen ist, was auch für Erwerber der Mischparzellen gelte. Ich weise darauf hin, dass es insoweit bereits Verhandlungen mit dem Liegenschaftsfonds und der Eigentümergemeinschaft gegeben hat, die - leider - vom Land Berlin aus bisher nicht erläuterten Gründen abgebrochen wurden.

Abwägung:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen privatrechtliche Regelungen, die unabhängig von der Aufhebung des Bebauungsplans zu regeln sind.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

6. Abschließend darf ich betonen, dass für die Eigentümergemeinschaft ein großes Interesse daran besteht, eine Gesamtlösung zu erarbeiten. Dies bedeutet:

- a) Endgültige Klärung des Zwischenpachtvertrages mit dem Bezirksverband. Diese scheitert im Wesentlichen nach wie vor daran, dass mit dem Bezirksverband keine Regelung zur Behandlung von „Übergroßen Lauben“ gefunden wurde. Ich biete für die Eigentümergemeinschaft an, dass hier mit dem Land Berlin eine Modell erarbeitet wird, dass den Bezirksverband von etwa bestehenden Verpflichtungen entlastet.*
- b) Erwerb der angeschnittenen Flächen/Mischparzellen, um eine völlig unbefriedigende Rechtslage aufzulösen.*
- c) Sicherung von Baurechten für Lauben auf der Grundlage des KleingartenG und damit auch Sicherstellung der kleingärtnerischen Nutzung des Gesamtgeländes.*

Abwägung:

Die Anregungen zu a) und b) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, zu c) wurde unter Punkt 1 bereits Stellung genommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15. April 2011 über die öffentliche Auslegung informiert.

Das Landesdenkmalamt (Stellungnahme vom 30. Mai 2011) hat gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken.

Zwei Träger öffentlicher Belange, die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, (Stellungnahme vom 23. Mai 2011) und die Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH (Stellungnahme vom 7. Juni 2011) gaben annähernd gleich lautende Stellungnahmen wie bereits nach der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ab.

Bei der NBB werden Hinweise zum Umgang mit bestehenden Leitungen benannt. Bei der Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH werden Hinweise zu Lärmschutzmaßnahmen, Sicherheitsvorschriften, Zugänglichkeit von Bahnanlagen, vorhandene Leitungen und Kabel und Schadensersatzansprüche benannt. Die benannten Hinweise wurden bereits zur Kenntnis genommen. Es sind hieraus keine Konflikte zu erkennen, die der Aufhebung des Bebauungsplans VII-131 entgegenstehen könnten.

V.7 Ergebnis der Beteiligung

Mit der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und mit den Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (aufgrund der Information über die öffentliche Auslegung) ergaben sich keine neuen Erkenntnisse zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs VII-131-1. Die vorgebrachten Anregungen sind bereits im vorangegangenen Planungsprozess in die Abwägung eingeflossen. Es ergaben sich keine Änderungen. Der Bebauungsplanentwurf VII-131-1 sollte in der vorliegenden Fassung mit der o. g. (siehe Punkt V.7) klarstellenden Korrektur in Punkt I.2.4 festgesetzt werden.

V.8 Abwägungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt hat gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB das Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 369 am 30. August 2011 beschlossen.

V.9 Vorgezogene Rechtsprüfung

Mit Schreiben vom 26. September 2011 wurde das Angebot der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt genutzt, eine vorgezogene Rechtsprüfung durchführen zu lassen.

Mit Schreiben vom 1. Februar 2012 - SenStadt II C 3 - wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt festgestellt, dass der Bebauungsplan bei einer Anzeige gemäß § 6 AGBauGB zu beanstanden wäre.

Als Gründe werden genannt:

1. Widerspruch bezirklicher Planungsabsichten

Die Aufhebung der Straßenbegrenzungslinie am Spandauer Damm bei gleichzeitiger Absicht, die gleiche Straßenbegrenzungslinie, die mit dem Bebauungsplan VII-131 aufgehoben wird, wieder festzusetzen.

2. Nicht ausreichende Beachtung der Stellungnahme des Tiefbauamts zur Aufhebung der o. g. Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkennen der Erfordernisse der Aufstellung eines Bebauungsplans.

a) Es ist zwar richtig, dass in einem reinen Aufhebungsverfahren nicht die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie bewältigt werden kann, aber es wäre ja auch ein Bebauungsplan mit anderen Festsetzungsinhalten möglich und durchaus erforderlich gewesen (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, siehe aber unter c)).

b) Wenn die Ausweisung der Straßenbegrenzungslinie für den Spandauer Damm unbedingt erforderlich ist, kann dies nicht auf ein späteres Aufstellungsverfahren

ren verschoben werden (zumal diese Festsetzung ja derzeit schon vorliegt!), da der Ausgang eines solchen Aufstellungsverfahrens im Prinzip ungewiss bleibt – das Ergebnis der Abwägung und Festsetzung kann nicht vorweg genommen werden.

- c) Andererseits begründet das Tiefbauamt seine Bedenken und Forderungen mit dem Erfordernis der Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Ist denn überhaupt geprüft worden, ob überhaupt noch Erschließungsbeiträge erhoben werden können? Es ist im Übrigen nicht nachzuvollziehen, dass Ausbau und Erhebung von Erschließungsbeiträgen allein abhängig von der Ausweisung einer Straßenbegrenzungslinie sein sollen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können nur Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie gem. Nr. 6.2 der Anlage zur PlanzV 90 kann insofern nur bedeuten, dass hiermit die äußerste Randfläche einer öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt bzw. klarstellend markiert wird.

3. Verfahrensfehler: Mit den Stellungnahmen des Umweltamts vom 1.12.2010 und von SenGUV vom 13.1.2010 liegen zwei Stellungnahmen vor, die umweltbezogene Informationen enthalten. Somit ist die Auslegungsbekanntmachung fehlerhaft, da nach dieser neben dem Umweltbericht – „weitere umweltbezogene Informationen (...) nicht vorliegen“.

Umgang mit Punkt 1. und 2.:

Die Bedenken der Senatsverwaltung sind in Bezug auf die Prüfung, ob Erschließungsbeiträge noch zu erheben sind, berechtigt. Diese Prüfung hat nicht stattgefunden. Im Rahmen der vorbereitenden Arbeiten zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes 4-49 ist festgestellt worden, dass die Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan VII-131 nicht identisch mit dem tatsächlichen Straßenausbau ist.

Darüber hinaus räumte das Tiefbauamt in einem Gespräch ein, dass es für den Spandauer Damm nicht mehr möglich ist, Erschließungsbeiträge zu erheben. Man verwies allerdings darauf, dass mit dem Straßenausbaubeitragsgesetz vom 16. März 2006 ein Erfordernis eines Bebauungsplans besteht. Da allerdings die Aufhebung dieses Gesetzes geplant ist, ergäbe sich eine gewisse Rechtsunsicherheit im Verwaltungshandeln. Dessen ungeachtet stellt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Ihrem Schreiben unter dem Punkt 2. c) fest, dass die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche erforderlich wäre, um Erschließungsbeiträge erheben zu können und nicht nur eine Straßenbegrenzungslinie.

Außerhalb förmlicher Verfahrensschritte ist der Fachbereich Tiefbauamt mit Schreiben vom 18. April 2013 um erneute Stellungnahme zum Bebauungsplan VII-131-1 gebeten worden.

Im Schreiben von TiefGrün V 26 vom 14. Mai 2013 wird mitgeteilt, dass aufgrund der Aufhebung des Straßenausbaubeitragsgesetzes nach der künftigen Aufhebung des Bebauungsplans VII-131 keine neue Straßenbegrenzungslinie im betroffenen Bereich des Spandauer Damms mehr benötigt wird, um Straßenausbaubeiträge erheben zu können.

Der Bebauungsplanentwurf 4-49 wurde bisher nicht aufgestellt und die ursprüngliche Absicht, ihn aufzustellen, wurde vom Fachbereich Stadtplanung vor dem Hintergrund obiger Ausführung aus fachlicher Sicht wieder verworfen.

Mit der Stellungnahme des Fachbereichs Tiefbauamt und der Nichtaufstellung des Bebauungsplans sind die Beanstandungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geheilt bzw. die Problemstellung aufgelöst.

Umgang mit Punkt 3.:

Da die Auslegungsbekanntmachung fehlerhaft war, ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu wiederholen.

Neben den Beanstandungen gab die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Hinweise zur Klarstellung von Sachverhalten in der Begründung, dem Umweltbericht und vermessungstechnische Hinweise, die die Erstellung des Deckblattes auf Grundlage des Korrekturblattes vom 17. Dezember 2013 erforderlich machen. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Vermessungstechnische Grundlagen in Bezug auf den Reinplan. Inhaltliche Änderungen sind mit dem Deckblatt auf Grundlage des Korrekturblattes vom 17. Dezember 2013 nicht verbunden. Die Hinweise bezüglich der Begründung werden eingearbeitet. Die Hinweise zum Umweltbericht führen zu keinen inhaltlichen Änderungen.

V.10 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 17. Dezember 2013 in der 102. Sitzung mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 169 beschlossen, den Bebauungsplan VII-131-1 vom 29. April 2011 mit dem Deckblatt auf Grundlage des Korrekturblattes vom 17. Dezember 2013 zu versehen und die öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu wiederholen.

Art und Weise der Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan VII-131-1 wurde in der Zeit vom 20. Januar 2014 bis einschließlich 19. Februar 2014 im Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung durchgeführt.

Den Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplanentwurf VII-131-1 vom 29. April 2011 mit Deckblatt vom 6. Januar 2014 und mit der Begründung vom 17. Januar 2014 im Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Zimmer 4133 im Rathaus Wilmersdorf, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin zur Einsichtnahme vorgelegt. Umweltbezogene Informationen liegen in Form des Umweltberichtes mit Aussagen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und zu den Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander vor. Weiterhin liegen zwei umweltbezogene Stellungnahmen (Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Umweltamt zum Thema Immissionsschutz, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz zum Thema Bodenbelastungen auf Grundlage des Bodenbelastungskatasters) vor und lagen ebenfalls im Auslegungszeitraum zur Einsicht aus.

Die Interessierten konnten sich von Montag bis Mittwoch in der Zeit von 8.30 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr

bis 15.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten informieren und Stellungnahmen vorbringen.

Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 10. Januar 2014 auf Seite 71 und durch amtliche Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost), am 17. Januar 2014 sowie auf der Homepage des Bezirks.

Im Internet konnte der Bebauungsplanentwurf mit Deckblatt sowie die Begründung während der Auslegungszeit eingesehen werden.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden mit Schreiben vom 13. Januar 2014 über die öffentliche Auslegung informiert

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Auslegung haben sich 28 Bürger über die ausgelegte Planung informiert. Es wurden insgesamt 3 Stellungnahmen schriftlich abgegeben.

Stellungnahme 1: Bürgerschreiben vom 17. Januar 2014

1. „Ich hatte aus fachlichem Interesse vor einiger Zeit dem Direktor der BVG-U-Bahn mitgeteilt, dass ich es für möglich und sinnvoll erachte im ausgeweiteten U-Netz-Gesamtkonzept entlang des Spandauer Dammes eine Kleinprofil-U-Bahn zu führen (...), welche in das bestehende Netz an den bestehenden U-Bahnhöfen Ruhleben und Deutsche Oper einmündet usf. Jede Bebauung nördlich des Spandauer Dammes hat m. E. Rücksicht zu nehmen auf diese optionale U-Bahnstrecke!“

Abwägung:

Der zuständige Träger öffentlicher Belange, die BVG, hat sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in der Weise geäußert, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Darüber hinaus ist mit der Aufhebung des Bebauungsplans VII-131 keine Bebauung entlang des Spandauer Dammes geplant. Ein eventueller Bau einer U-Bahntrasse entlang des Spandauer Dammes löst ein Planerfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB aus bzw. bedürfe einer Genehmigung gem. § 125 Abs. 2 BauGB.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine.

Stellungnahme 2: Bürgerschreiben vom 27. Januar 2014

„Auf der Planunterlage sind folgende Daten falsch eingetragen: Das Grundstück Spreetalallee 2 ist ebenso wie die Nr. 1 und 1 E komplett von einer Mauer umgeben. Dies ist zu ändern. Die Breite der Spreetalallee ist auf der Ostseite falsch eingetragen.

Vor 1879 wurde die Strasse in einer Breite von 4 Ruten gewidmet, von der Strassenmitte hatten die Grundstückseigentümer Ihre Grundstücksgrenze je 2 Ruten(entspricht 7,53 Meter) zurückzunehmen. Auf der Westseite ist dies korrekt dargestellt, die Ostseite ist zu ändern. Bitte berücksichtigen Sie diese Stellungnahme und ändern die Planunterlage vor der Verabschiedung durch die Bezirksverordnetenversammlung.“

Abwägung:

Der Fachbereich Vermessung nahm zu Punkt 1 wie folgt Stellung:

„Die Erfassung von Grenzeinrichtungen (Mauern, Zäune etc.) ist keine Muss-Voraussetzung in der ALK (Automatisierten Liegenschaftskarte). Für das zukünftige Fachverfahren ALKIS (Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem), das im Land Berlin eingeführt wird, gilt das analog. (...)“

Zum Punkt 2 nahm der Fachbereich Vermessung wie folgt Stellung:

„Für die Ausweisung der Spreetalallee haben nie baurechtliche Linien existiert. Weder Pläne mit f.f.-Linien noch ACO-Linien sind hierzu im FB Vermessung vorhanden. Im B-Plan VII-131 vom 14.11.1975 ist die Fläche der Spreetalallee Bestandteil des Baufeldes zur geplanten Errichtung eines Hallenbades.

In der Planunterlage des Bebauungsplanentwurfs VII-131-1 sind somit im Bereich der Spreetalallee nur die dargestellten Flurstücksgrenzen von Bedeutung. Deren Ursprung kann durchaus – wie angeführt – mit Plänen aus dem Jahr 1879 im Zusammenhang stehen. Vor dem Grundstück von Herrn Kabisch scheint dies noch immer so Bestand zu haben. Allerdings verläuft die topographische Grenze (Zaun) der angrenzenden Kolonie Ruhwald graphisch etwa 2 m westlich der rechtlichen Grenze.

Die Planunterlage des Bebauungsplanentwurfs VII-131-1 gibt diesen Sachverhalt korrekt wieder und ist damit nicht zu ändern.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine.

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17. Januar 2014 über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Bundesnetzagentur teilt in Ihrem Schreiben vom 21. Januar 2014 Hinweise zum Umgang mit Richtfunkstrecken mit. Demnach sind „Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m (...) nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher verzichtet werden. Da im vorliegenden Fall die Planunterlagen keine Aussagen zu neuen Bauten mit Höhen über 20 m enthalten, habe ich keine weitere Prüfung der vorgesehenen Maßnahmen durchgeführt.“

Abwägung:

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, weil nach Festsetzung des Bebauungsplans VII-131-1 Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 35 BauGB beurteilt werden. Für Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 kommen keine Genehmigungen in Frage, da mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans 1994 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten öffentliche Belange diesen Vorhaben entgegenstehen. Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan kommen nur Genehmigungen gemäß § 35 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 4 BauGB für bauliche Anlagen im Sinne des § 29 BauGB als Nebenanlagen zur kleingärtnerischen Nutzung in Frage. Konflikte mit Richtfunkstrecken

sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine.

V.11 Ergebnis der Beteiligung

Mit der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ergaben sich keine neuen Erkenntnisse zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs VII-131-1. Die Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen führt zu keinen inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs.

Der Bebauungsplanentwurf VII-131-1 kann in der vorliegenden Fassung festgesetzt werden.

V.12 Weiteres Verfahren

Dem Bezirksamt und der Bezirksverordnetenversammlung wird der Bebauungsplanentwurf VII-131-1 vom 29. April 2011 mit dem Deckblatt vom 6. Januar 2014 und mit der Begründung zur Zustimmung im Festsetzungsverfahren gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) zur Beschlussfassung vorgelegt.

Nach den erfolgten Beschlussfassungen in der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB und § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) wird der Bebauungsplanentwurf gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Prüfung der Rechtmäßigkeit vorgelegt. Sobald die Senatsverwaltung erklärt, dass sie keine Beanstandungen erhebt oder die dafür nach dem AGBauGB vorgesehene Erklärungsfrist verstrichen ist, setzt das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf den Bebauungsplan VII-131-1 vom 29. April 2011 mit dem Deckblatt vom 6. Januar 2014 gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Buchstabe c BezVG als Rechtsverordnung fest und verkündet dies gemäß § 1 Verkündungsgesetz (VerkG) im Gesetz und Verordnungsblatt für Berlin.

Die Bezirksverordnetenversammlung wird über den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch eine Mitteilung im Ausschuss für Stadtentwicklung informiert.

VI. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

AGBauGB (Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

BezVG (Bezirksverwaltungsgesetz) in der Fassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 693).

VerKG (Gesetz über die Verkündung von Gesetzen und Rechtsverordnungen) vom 29. November 1953 (GVBl. S. 106), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764).

Aufgestellt: 2014

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat

Engelmann

Schulte

stv. Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan VII-131-1 zur Aufhebung des Bebauungsplans VII –131

für eine Teilfläche des Geländes
zwischen Spandauer Damm, Park Ruhwald, Ruhwaldweg, Eisenbahn,
Sportplätze Westend und Kleingartenkolonie Birkenwäldchen
sowie für einen Abschnitt des Ruhwaldweges
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Westend

17. Oktober 2014

VII. Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des am 27. November 1975 festgesetzten Bebauungsplans VII-131 hat eine Größe von rund 53 ha und ist seit etwa 100 Jahren überwiegend durch eine kleingärtnerische Nutzung geprägt. Über 70 % der kleingärtnerisch genutzten Flächen liegen auf Grundstücken des Landes Berlin. Die Grundstücke Spreetalallee 1, 1 E und Spreetalallee 2 sind teilweise mit Villen bebaute Wohngrundstücke.

Grundlage zur Aufstellung des 1975 festgesetzten Bebauungsplans VII-131 war eine Gesamtkonzeption zur Errichtung eines neuen Stadtquartiers mit etwa 4.000 Wohnungen für über 11.000 Einwohner. Neben Wohnungen waren u. a. auch Standorte der sozialen Infrastruktur, öffentliche Grünflächen und Erschließungsstraßen vorgesehen.

Seit dem Berliner Flächennutzungsplan vom 8. April 1984 (FNP 84) wurde im gesamtstädtischen Rahmen eine grundlegend geänderte Zielsetzung im Umgang mit der vorhandenen verdichteten Bebauung im Innenstadtbereich verfolgt. In der Konsequenz wurde bei großen zusammenhängenden Grünflächen das bisherige Nutzungsziel der Bebauung zugunsten der Erhaltung dieser Grünflächen geändert. Hierzu zählt auch das sogenannte Ruhwaldgelände als Teil des Grüngürtels am Rand der Berliner Innenstadt. Die hier vorhandenen kleingärtnerisch genutzten Grünräume/Freiflächen erfüllen wichtige Freiraum- und Erholungsfunktionen und schaffen einen Ausgleich zu den dichter bebauten, freiflächenärmeren Teilen des Bezirks. Entsprechend der beschriebenen Zielsetzung wurde die Planung eines neuen Stadtquartiers mit Inkrafttreten des FNP 84 durch den Beschluss des Abgeordnetenhauses im Jahre 1988 zugunsten einer Grünflächendarstellung, die bis heute Bestand hat, aufgegeben.

Ziel des Bebauungsplans VII–131-1 ist die Aufhebung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans VII-131 zur Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung an übergeordnete Planungsziele.

VIII. Wesentlicher Planinhalt

Planinhalt ist die Aufhebung des bestehenden Planungsrechts im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-131. Durch die Aufhebung werden das im Flächennutzungsplan dargestellte Planungsziel der Erhaltung der überwiegend vorhandenen kleingärtnerischen Nutzung unterstützt und die Flächen planungsrechtlich in den „Außenbereich“ gemäß § 35 (bzw. § 34 an der Spreetalallee) BauGB überführt. Für die Aufhebung wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Der Bebauungsplan VII-131 vom 10. Januar 1975 für eine Teilfläche des Geländes zwischen Spandauer Damm, Park Ruhwald, Ruhwaldweg, Eisenbahn, Sportplätze Westend und Kleingartenkolonie Birkenwäldchen, sowie für einen Abschnitt des Ruhwaldweges im Bezirk Charlottenburg, festgesetzt mit Verordnung vom 27. November 1975 (GVBl. S. 2714), wird aufgehoben.“

Aufgehoben werden damit alle planungsrechtlichen Festsetzungen, so auch die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen, die Straßenverkehrsflächen, die Baugrenzen und die Grünflächen.

IX. Berücksichtigung der Umweltbelange

Aufgrund des Bestandsschutzes und der Darstellung „Grünfläche (Kleingärten)“ im Flächennutzungsplan ist das Weiterbestehen der kleingärtnerischen Nutzung auch im unbeplanten Außenbereich möglich. Neue Kleingärten sowie dazugehörige Lauben, die den Regelungen des BKleingG entsprechen, können in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans zugelassen werden.

Das Plangebiet verfügt über eine hohe Erholungsfunktion, die in ihrem Bestand indirekt gesichert und erhalten wird. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird aufgrund des hohen Vegetationsanteils ebenfalls erhalten. 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. Als Folge der Aufhebung des Bebauungsplans gehen insgesamt keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die im Umfeld arbeitenden und wohnenden Menschen oder auf die Erholungsfunktion aus. Kulturgüter (Denkmale) und naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Problematisch erweist sich in Teilbereichen die Verkehrslärmbelastung entlang des Spandauer Damms sowie entlang der Bahntrasse. Die Aufhebung des Bebauungsplans ändert an der verkehrlichen Situation und deren Berücksichtigung bei der Zulassung von Vorhaben jedoch nichts Grundlegendes. Für Änderungen und Ergänzungen der bestehenden Nutzungen sind Lärmbelastungen weiterhin zu berücksichtigen, was im Einzelfall dazu führen kann, dass neue Genehmigungen in diesen Bereichen nicht oder nur erschwert möglich sind.

Die mit dem Bebauungsplan VII-131-1 durchgeführte Aufhebung des Bebauungsplans VII-131-1 führt im Vergleich zur vorhandenen Situation insgesamt zu keinen maßgeblichen Veränderungen der Umweltsituation. Es sind demnach auch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation des Bebauungsplans VII-131 sind demgegenüber deutliche Verbesserungen der Umweltsituation zu erwarten.

X. Berücksichtigung der sonstigen Belange aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB) und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in den Jahren 2010 bis 2014 wurden nur wenige Anregungen vorgebracht.

Ein wesentlicher Punkt der Abwägung, der in behördeninternen Vorgesprächen benannt wurde, war die Fragestellung, ob eine Aufhebung des Bebauungsplans VII-131 ausreicht, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sicherzustellen. Wäre dies nicht der Fall, so würde durch die Aufhebung des Bebauungsplans unmittelbar ein neues Planungserfordernis entstehen. In diesem Fall hätte die Aufhebung des Bebauungsplans mit einer Neuaufstellung und in diesem Zuge mit der Festsetzung neuer Planinhalte einhergehen müssen. Deshalb wurde für den Bebauungsplan VII 131-1 eingehend untersucht, welche planungsrechtlichen Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans entstehen und ob sich hieraus ein neuer Regelungsbedarf ergibt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für die Kleingartenanlagen im Rahmen ihres Bestandsschutzes neue Lauben als „Zubehör“ zur Bewirtschaftung der bestehenden Gärten ermöglicht und darüber hinaus auch neue Kleingärten als sonstige Vorhaben im Einzelfall ausnahmsweise nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können. Letzteres beruht insbesondere auf der Einschätzung, dass den kleingärtnerischen Nutzungen auf den betroffenen Flächen öffentlichen Belange nicht entgegenstehen. Insbesondere die Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms zeigen die Vereinbarkeit mit wesentlichen öffentlichen Belangen. Als öffentlicher Belang könnte lediglich in Teilbereichen der Lärmschutz einer Genehmigung nach § 35 Abs.2 BauGB außerhalb der bestehenden, bestandsgeschützten Kleingartenkolonien entgegenstehen.

Die Vielzahl übergroßer Lauben führt nach der durchgeführten Analyse auch nicht zu einer Beurteilung der Gärten nach § 34 BauGB, da grundsätzlich nur Bauwerke Maßstab bildend sein können, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Insgesamt besteht keine Gefahr für Fehlentwicklungen.

Die planungsrechtliche Situation der drei Grundstücke Spreetalallee 1, 1 E und Spreetalallee 2 wurde so eingeschätzt, dass dieser Bereich mit eigenem städtebaulichen Gewicht als Fortsetzung der gegenüberliegenden Bebauung des Ortsteils Westend eine ausreichende Prägung aufweist um einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ nach § 34 BauGB zu bilden. Im Ergebnis erhalten die Grundstücke durch die Aufhebung des Bebauungsplans, hier speziell Aufhebung der Gemeinbedarfesfestsetzung, eine neue Baulandqualität.

Innerhalb der öffentlichen Flächen kann eine Durchwegung durch die Ausgestaltung der Pachtverträge sichergestellt werden. Eine öffentliche Durchwegung der privaten Flächen ist nicht zwingend erforderlich. Bedeutende Verbindungswege wie die Spreetalallee und der Höhenweg sind ohnehin unverpachtet und als öffentliche Wege (Eigentum: Land Berlin) weiterhin nutzbar.

Insgesamt bestehen im Ergebnis keine städtebaulichen Gründe, die neue Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich machen würden.

Weitere Abwägungsbelaenge betrafen insbesondere private Belange der Verwertbarkeit der privaten Grundstücke. In den Kleingartenbereichen wurde durch die Eigentümergemeinschaft zunächst kritisiert, dass den Flächen ihre Baulandqualität genommen wird. Berücksichtigt werden muss, dass auch bislang nur sehr eingeschränkt eine Baulandqualität bestand, da zahlreiche Flächen Grünflächen, Verkehrsflächen oder Gemeinbedarfsflächen waren und die Erschließung überwiegend nicht gesichert war. In der letzten Stellungnahme vom 10. Juni 2011 wurde klargestellt, dass das Interesse der durch einen Anwalt vertretenen Eigentümergemeinschaft in einem Erhalt der bestehenden kleingärtnerischen Nutzung liegt. Nach der vorstehenden Analyse kann diesem Aspekt damit weitgehend entsprochen

werden. Ebenso konnten die Belange der Eigentümer der Wohngrundstücke Spreetalallee berücksichtigt werden, da die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich im Gegensatz zur vormaligen planungsrechtlichen Situation (Gemeinbedarfsfläche) durch die Aufhebung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Die Erforderlichkeit einer Straßenbegrenzungslinie, die im Verfahren zunächst durch das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt benannt wurde, besteht nicht mehr, zumal mit der Aufhebung der vor dem Bebauungsplan VII-131 geltende Bebauungsplan VII-11 nicht wieder in Kraft tritt.

Von den Fachämtern des Bezirks verweist das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt auf die Erschließungspflicht für die Grundstücke Spreetalallee 1E und 2, die über entsprechende Baulasten sicherzustellen ist. Zudem wurde auf die Beachtung von sicherheitstechnischen Mindestanforderungen und Abstandserfordernissen nach Bauordnungsrecht und auf die Verfahrensfreiheit für Gartenlauben in Kleingartenanlagen hingewiesen.

Insgesamt erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplans VII-131 im weitgehenden Konsens mit den öffentlichen Interessen, die sich in den öffentlichen Planungen widerspiegeln, und den privaten Interessen, die durch die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke und Parzellen benannt werden und die nach den vorliegenden Stellungnahmen eine Sicherung der bestehenden Nutzungen beinhalten. Nach dem bisherigen Planungsrecht des Bebauungsplans VII-131 waren die bestehenden Nutzungen (Wohngebäude Spreetalallee und Kleingartennutzung) planungsrechtlich unzulässig und neue Vorhaben ggf. nur im Rahmen von Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB möglich. Mit der Aufhebung dieses Planungsrechts werden die Interessen einer bestandsorientierten Entwicklung berücksichtigt.

XI. Gründe für die Planfestsetzung gegenüber anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Zur Rechtsklarheit und Rechtssicherheit muss das nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechende Planungsrecht aufgehoben werden. Zielstellung war es zunächst, die Aufhebung im Zusammenwirken mit einer Überplanung mit einem neuen Bebauungsplan zu erreichen, der insbesondere die Kleingartenflächen und das Wohngebiet an der Spreetalallee planungsrechtlich sichern sollte. Hierfür hatte das Bezirksamt Charlottenburg in seiner Sitzung am 30. März 1999 den Beschluss gefasst, für zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Ausgangslagen die Bebauungsplanverfahren VII-240 a und VII-240 b einzuleiten. Mit dem Ziel der Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung konnten im Jahr 2007 die sich nicht im Eigentum des Landes Berlin befindlichen Flächen der Deutschen Post AG (Teilflächen der Kolonien Ruhwald und Golfplatz) an eine Eigentümergemeinschaft verkauft werden, die sich aus den früheren Unterpächtern gebildet hatte. Damit konnten Verwertungsinteressen Dritter verringert werden, was die Sicherheit für den Erhalt der Kleingartennutzung weiter gestärkt hat. Seit dem Jahr 2008 verfestigte sich die Einschätzung, dass ein Planerfordernis lediglich in der Aufhebung des nicht mehr den städtebaulichen Zielstellungen entsprechenden Planungsrechts besteht und die Erstellung eines neuen Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB insofern entbehrlich ist, als dass die gesetzlichen Regelungen der §§ 34 und 35 BauGB für eine Konfliktbewältigung und für eine Sicherung der städtebaulichen Zielstellungen ausreichen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans wurde demnach als die geeignetste Möglichkeit zur Erreichung der angestrebten Ziele erachtet.