

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 32-6142/IX-55-2 a
Telefon: bei Durchwahl 867-32 91
intern (95) 32 91

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans IX-55-2 a im Bezirk
Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf,

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis
zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die nachste-
hende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans IX-55-2 a im Bezirk Wilmersdorf,
Ortsteil Schmargendorf,

Vom 26. September 1994

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV in Verbindung mit Artikel XI des Gesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-55-2 a vom 10. September 1993 für die Grundstücke Mecklenburgische Straße 37 und eine Teilfläche Mecklenburgische Straße 38 - 42 durchgehend Forckenbeckstraße 77 - 79 im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf, wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans IX-55-1 im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteile Wilmersdorf und Schmargendorf vom 17. März 1971 (GVBl. S. 549) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) und

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

§ 4

- (1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muß
 1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
 2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans war die zur Erhaltung ausreichend großer Dauerkleingartenflächen in Berlin erforderliche planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Kolonien "Kissingen e. V." und "Alt-Rheingau e. V" unter gleichzeitiger Festsetzung von öffentlichen Durchwegungen in Form von Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Mit der rechtlichen Sicherung dieser vorhandenen Kleingartenkolonien wurde der Kleingartendefinition des § 1 Abs. 3 des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (GVBl. S. 471) Rechnung getragen. Nach dessen Begriffsbestimmung ist ein Dauerkleingarten ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan als Dauerkleingarten festgesetzt ist. Mit der im öffentlichen Interesse liegenden Ausweisung von Dauerkleingärten einschließlich einer mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche und zweier Flächen für einen öffentlichen Spielplatz bzw. für einen öffentlichen Spiel- und Tummelplatz als Abschnitt einer weiterführenden Grünverbindung berücksichtigt der Bebauungsplan von den in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Belangen insbesondere

- a) die soziale Bedürfnisse der Bevölkerung, besonders die von Freizeit und Erholung,
- b) die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und
- c) die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Naturhaushalts.

Die öffentliche Zugänglichkeit von Dauerkleingartenbereichen dient dem Wohl der Allgemeinheit. Mit der Festsetzung von Dauerkleingärten wird im übrigen auch dem Belang sozialgerechter Bodennutzung Rechnung getragen, denn sie bieten breiten Bevölkerungskreisen oft

die einzige Möglichkeit, sich den Wunsch nach einem Garten zu erfüllen. Die Nachfrage aus der Bevölkerung nach Kleingärten ist nach wie vor sehr groß.

Durch eine entsprechende textliche Festsetzung wird gesichert, daß das bestehende und das künftige bessere Verbindungen schaffende Wegenetz der Kolonien "Kissingen" und "Alt-Rheingau" für die Allgemeinheit zugänglich bleibt. Des weiteren sichert der Bebauungsplan auch Teile der weiterführenden überörtlichen Grünverbindungen zu den Sportanlagen an der Forckenbeckstraße und zum Volkspark bzw. der Seenkette im Ortsteil Grunewald, sowie zu den Grünvernetzungen im Ortsteil Dahlem und zum Botanischen Garten.

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des am 17. März 1971 (GVBl. S. 594) festgesetzten Bebauungsplanes IX-55-1, der als Textbebauungsplan Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 ausweist.

Als Maß der baulichen Nutzung wurden für die überbaubaren Flächen bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise drei zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschosflächenzahl 2,0 festgesetzt.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 1. Juli 1964 (ABl. S. 1972) - ist das Gelände überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleingarten" dargestellt.

Nur eine etwa 1740 m² große Dreieckfläche an der Mecklenburgischen Straße ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gebiet als beschränktes Arbeitsgebiet aus.

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfaßte Gelände liegt im Flächennutzungsplan von Berlin im Vorranggebiet für Luftreinigung.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin faßte am 26. August 1986 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplans IX-55-2 gem. § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Wilmersdorf von Berlin über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1986 S. 1628 bekanntgemacht.

In der Folgezeit zeigte sich das Erfordernis, den vorgesehenen Geltungsbereich zu teilen und in 2 Bebauungsplanverfahren zu bearbeiten.

Das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin faßte am 9. März 1993 den Beschluß über die Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans IX-55-2 und damit die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-55-2 a gem. § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs.

Der Beschluß des Bezirksamtes Wilmersdorf von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplans IX-55-2 a wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1993 S. 832 bekanntgemacht.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 13. April bis 14. Mai 1993 statt.

Die erforderlichen Änderungen der Planung wurden veranlaßt.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 24. September 1993 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 4. Oktober bis einschließlich 5. November 1993 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden von 17 Einsprechenden vorgebracht.

Wegen der Häufigkeit gleichartiger Äußerungen und aus Gründen der Praktikabilität werden die vorgebrachten Bedenken und Anregungen themenmäßig nur einmal in gekürzter Form dargestellt, wobei hier inhaltlich zusammengehörende Argumente nacheinander aufgelistet werden, auch wenn sie aus unterschiedlichen Schreiben hervorgingen.

1. In drei Schreiben werden Bedenken gegen die Umwidmung der Flächen von Gewerbegebiet in Grünfläche - private Dauerkleingärten - erhoben
 - 1.1 Ein Produktionsbetrieb als betroffener Grundstücksnachbar befürchtet, daß er in seinen Erweiterungsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt wird. Es wird bei Verschärfung der Umweltgesetzgebung mit weiteren Umweltschutzauflagen gerechnet, die den Einbau von Biofiltern, den Bau von Vorkläranlagen in ein- oder mehrstufiger Form und die Umstellung auf Containerbetrieb mit einer Verlagerung der Transporte von der Straße auf die Schiene erforderlich machen. Diese Maßnahmen erfordern langfristig betrachtet zusätzlichen Flächenbedarf, der, sollte er nicht ermöglicht werden, den Produktionsstandort in Frage stellt.

1.2 Ein weiterer Einsprechender sieht in der Umwidmung von Gewerbe in private Dauerkleingärten keine Notwendigkeit, da nach der Wende Ersatzflächen für Kleingärten im Umland geschaffen werden können. Im übrigen hat das nur etwa 5500 m² große Grundstück (Mecklenburgische Straße 37) keinen Einfluß auf das Kleinklima.

Es wird der Vorschlag eines Flächentausches gemacht, in dem eine Randbebauung in flächengleicher Größe unmittelbar an der Mecklenburgischen Straße zugelassen werden sollte.

1.3 Die Eigentümer des Grundstücks Mecklenburgische Straße 37 regen ebenfalls einen Flächentausch an. Das Schreiben datiert vor der öffentlichen Auslegung, so daß noch von der seinerzeit geplanten Stellplatzfläche an der Mecklenburgischen Straße ausgegangen wird, die ihres Erachtens hätte bebaut werden können.

2. Der unter 1.2 genannte Einsprechende erhebt rechtliche Bedenken zum Bebauungsplanverfahren und verweist auf seine Stellungnahmen, die er zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht hat und die er weiterhin aufrechterhält. Folgende Punkte werden aufgeführt:

2.1 Die Bebauungspläne IX-55-2 und IX-55-2 a verletzen das Gebot der Entwicklung aus dem jeweils geltenden Flächennutzungsplan zum Zeitpunkt der Einleitung der Verfahren.

2.2 Zum Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre galt der Flächennutzungsplan 84, der gewerbliche Baufläche darstellt.

2.3 Die betroffenen Eigentümer des Grundstücks Mecklenburgische Straße 37 sind nicht von der Auslegung des Bebauungsplanes informiert worden.

- 2.4 Eine Verlängerung der im Oktober 1993 auslaufenden Veränderungssperre ist nicht möglich, da ein Verschulden der Verwaltung wegen des langen Zeitraumes zwischen dem Vorbescheidsantrag (Oktober 1991) und dem Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes IX-55-2 a (März 1993) vorliegt.
- 2.5 Im Falle der Festsetzung des Bebauungsplans entsteht aufgrund der Umwidmung eine Schadensersatzforderung der Eigentümer des Grundstücks Mecklenburgische Straße 37 in Höhe von mindestens 6 Mio DM. Dies wäre ein unverhältnismäßig hoher Einsatz von Steuergeldern für die Erhaltung der Kleingärten.
3. Der Vorstand der Kolonie "Alt-Rheingau" erhebt - auch mit Hinweis auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung - Bedenken gegen die geplanten öffentlichen Spielplatz bzw. öffentlichen Spiel- und Tummelplatzflächen. Ähnliche Bedenken werden auch von einer Bürgerin erhoben.
- 3.1 Der Bedarf an Spielflächen wird angezweifelt, da im unmittelbaren Einzugsbereich der Mecklenburgischen Straße kaum Wohnhäuser vorhanden sind und die Kinder der Kleingärtner lieber in den eigenen Gärten spielen, wobei sich auch eine bessere Aufsicht ergibt. Ferner werden auf ausreichende Spielmöglichkeiten in der unmittelbaren Nachbarschaft, z. B. Rudolf-Mosse-Platz, hingewiesen.
- 3.2 Des weiteren wird auf eine bekanntgewordene Erweiterungsabsicht der Produktionsfirma zu Lasten der nördlichen Teile der Kolonien "Alt-Rheingau" und "Kissingen" (außerhalb des Geltungsbereichs) hingewiesen, auf denen jene Anlagen gebaut werden sollen, die dem Produktionsbetrieb aus Gründen des Umweltschutzes zur Auflage gemacht worden sind. Sollte es zum Verlust von kleingärtnerisch genutzten Flächen in diesem Bereich kommen, müßte dementsprechend die im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatzfläche verringert werden.

4. Von vier Einsprechenden werden Bedenken gegen den geplanten öffentlichen Spielplatz westlich des Rosenweges erhoben, da seine Anlage zu Lasten von drei Parzellen gehe. Es wird der Erhalt des vorhandenen unmittelbar nördlich gelegenen Spielplatzes gefordert, der von einer Eltern-Initiative-Kindertagesstätten-Gruppe genutzt wird. Die Öffnung für die Allgemeinheit sollte möglich sein.

Zu den Bedenken und Anregungen ist folgendes zu bemerken:

Zu 1.1: Hinsichtlich des zusätzlichen Flächenbedarfs, um künftige Umweltauflagen erfüllen zu können, ist zunächst auf die bestehenden Reserven innerhalb des Stammgrundstücks hinzuweisen. Das Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Mecklenburgische Straße 32/Forckenbeckstraße 86 beträgt z. Z. Geschoßflächenzahl 1,02 und Grundflächenzahl 0,57 bei einer zulässigen Geschoßflächenzahl 2,0 und Grundflächenzahl 0,8. Die etwa 5000 m² große Stellplatzfläche für die Beschäftigten stellt ein relativ großes Flächenpotential dar, welche durch eine bessere Ausnutzung wie z. B. durch den Bau einer mehrgeschossigen Anlage in Form eines Parkhauses oder einer Tiefgarage, Flächen für die Umweltschutzanlagen bereithalten könnten. Falls rechtlich möglich und geboten, sind auch Befreiungsvoraussetzungen gemäß § 31 (2.1) BauGB (Gründe des Gemeinwohls) erkennbar.

Zu 1.2: Die Rahmenbedingungen für die Stadtplanung haben sich nach der Öffnung der Grenzen und der Wiedervereinigung grundlegend gewandelt.

Setzt man die Möglichkeit voraus, daß Kleingartenersatzflächen im Umland zur Verfügung stehen, so trifft dies ebenso für Gewerbeflächen zu. Auch hier besteht nicht mehr der Zwang, den Flächenbedarf innerhalb der ehemaligen West-Berliner Grenzen nachzuweisen. Großzügige Gewerbeflächenausweisungen mit niedrigen Grundstückspreisen im Umland ergeben sogar einen Entlastungseffekt für Berlin.

Der Bezirk Wilmersdorf muß als Innenstadtbezirk um die Erhaltung seiner Kleingartenkolonien an dieser Stelle besonders bemüht sein, da sie zusammen mit den westlich angrenzenden Kolonien das größte zusammenhängende Kleingartenareal des Bezirks darstellt. Die etwa 28 ha große Kleingartenfläche trägt erheblich zum Abbau der bezirklichen Unterversorgung an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen bei.

Hinsichtlich der positiven Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima ist zu bemerken, daß das in Rede stehende 5500 m² große Grundstück Mecklenburgische Straße 37 nur in Zusammenhang mit dem insgesamt etwa 277000 m² großen Kleingartengelände zwischen Forckenbeckstraße und Friedrichshaller Straße zu sehen ist. Von diesem großen Gartenareal geht zweifellos eine kleinklimatische Wirkung aus.

Im Teilplan "Naturhaushalt/Umweltschutz" des Landschaftsprogrammes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-2 a innerhalb des "Vorranggebietes Luftreinhaltung" für den u. a. als Entwicklungsziele "Emissionsminderung" und "Erhalt von Freiflächen/Erhöhung des Vegetationsanteils" genannt werden.

Zu 1.3: Ein Flächentausch, wie ihn auch der Einsprechende unter 1.2 vorschlug, ging noch von der Annahme aus, daß unmittelbar an der Mecklenburgischen Straße eine Stellplatzfläche angeordnet werden würde. Diese war jedoch, resultierend aus dem Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, entfallen. Rein rechnerisch wäre es ohnehin nicht nachvollziehbar, wie nach Verzicht auf die etwa 750 m²

große Stellplatzfläche das etwa 5500 m² große Grundstück Mecklenburgische Straße 37 auf die nunmehr etwa 2500 m² große Fläche des geplanten öffentlichen Spiel- und Tummelplatzes anzuordnen wäre. Allein aus diesen sehr unterschiedlichen Größenverhältnissen ergibt sich, daß ein Flächentausch nicht machbar ist.

Zu 2.: Hinsichtlich der Bedenken zur ordnungsgemäßen Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist folgendes zu bemerken:

Zu 2.1: Es trifft zu, daß zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens IX-55-2 vom 16. August 1986 die entsprechenden Flächen in den Flächennutzungsplänen vom 30. Juli 1965 bzw. vom 8. April 1984 (in Kraft getreten am 16. Juni 1988) als "Gewerbegebiet" bzw. "gewerbliche Baufläche" dargestellt waren.

Insofern waren zum Zeitpunkt der Einleitung die Grundlagen für eine Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan nicht zu erkennen.

Der Gesetzgeber hat jedoch mit dem § 8 Abs. 4 des Baugesetzbuchs die Möglichkeit vorgesehen, daß

"Ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden kann, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan)."

Dringende Gründe haben insbesondere im dringlichen Erfordernis der Sicherung von kleingärtnerisch genutzten Flächen vorgelegen.

Es konnte erst davon ausgegangen werden, daß der Bebauungsplan auch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen würde, nachdem

- im September 1990 das Abgeordnetenhaus von Berlin als Planungsziel beschloß, daß die Flächen der Kolonien an der Forckenbeckstraße (u. a. Kissingen) als "Grünflächen - Kleingärten - " ausgewiesen werden.
- die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit Schreiben vom 4. Oktober 1991 die bezirkliche Zielsetzung (planungsrechtliche Sicherung der Kleingartennutzung) unterstützt und eine Weiterführung des Bebauungsplans als vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB im Hinblick auf den neuen gesamtberliner Flächennutzungsplan (FNP 94) in Aussicht gestellt sowie diese Auffassung mit Schreiben vom 15. Juni 1992 bestätigt hat,
- und der im Dezember 1992 vorgelegte erste Vorentwurf zum FNP 91, der nach Durchführung des vorgeschriebenen Verfahrens als FNP 94 beschlossen wurde, dementsprechend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-55-2 a, ebenso der FNP-Entwurf zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom April 1993, eine Darstellung als Grünfläche (Kleingarten) vorsah.

Erst durch diesen Entwurf des Flächennutzungsplanes war die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung erkennbar und der Bebauungsplan IX-55-2 a mit der Festsetzung "Grünfläche (Dauerkleingärten)" denkbar (vgl. § 8 Abs. 4 in Verbindung mit § 246 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Nach Schaffung dieser Grundlage für die Beurteilung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung hat sich die Beurteilungsgrundlage, entsprechend dem Flächennutzungsplan, geändert.

Insofern waren keine Widerstände gegen die verfahrensmäßige Aufteilung des Bebauungsplans IX-55-2 in die zwei Bebauungsplanbereiche IX-55-2 a und IX-55-2 vom 9. März 1993 und die Fortführung der Verfahren zu erkennen.

Nachzutragen ist, daß die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz noch einmal im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19. Mai 1993 unter Verweis auf ihr Schreiben vom 29. April 1993 der Anwendung des § 8 Abs. 4 BauGB zur Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens IX-55-2 a zugestimmt hat.

Es ist darauf hinzuweisen, daß das Einvernehmen über die Aufstellung eines "vorzeitigen Bebauungsplans" bestand, bevor die Bedenken (im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung) vorgebracht wurden.

Es ist abschließend darauf hinzuweisen, daß inzwischen - der Flächennutzungsplan (FNP 94) gilt seit dem 2. Juli 1994 - der Bebauungsplan aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt ist. Die Beurteilung, ob der festzusetzende bzw. festgesetzte Bebauungsplan aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt ist - und nur um diese Frage kann es jetzt gehen - muß nach einschlägiger Rechtsauffassung auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans abgestellt werden (Bundesverwaltungsgerichtsentscheid in: Baurecht 1978, 449/450 f.).

Zu 2.2: Der Erlaß einer Veränderungssperre ist nicht Gegenstand der Festsetzung, insofern beziehen sich die Bedenken nicht auf den Bebauungsplan. Im übrigen ist für den Erlaß einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB ein Beschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplans vorausgesetzt und die Veränderungssperre somit an die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans und nicht an die Darstellung im Flächennutzungsplan gebunden. Es ist ferner darauf hinzuweisen, daß zum Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre am 5. Januar 1993 zwar noch der FNP 84 galt, der gewerbliche Baufläche darstellte, jedoch lag - wie oben ausgeführt - bereits seit

dem 4. Oktober 1991 die Zustimmung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz für die Aufstellung des "vorzeitigen Bebauungsplanes IX-55-2 a" vor, so daß eine rechtmäßige Aufstellung des Bebauungsplans gesichert war.

Zu 2.3: Bezüglich der Information der Eigentümer über das Bebauungsplanverfahren ist die in Berlin ortsübliche Bekanntmachung über das Amtsblatt erfolgt. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans IX-55-2 wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 52 vom 26. September 1986 auf Seite 1628 bekanntgegeben. Der Beschluß zur Aufteilung in die Bearbeitungsbereiche IX-55-2 a und IX-55-2 b wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 15 vom 26. März 1993 auf Seite 832 veröffentlicht.

Eine besondere direkte Information der Eigentümer über die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs ist rechtlich nicht vorgesehen. Bei der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB ist die in Berlin als ortsüblich vorgeschriebene Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgt; zusätzlich sind Anzeigen in der Tagespresse erschienen bzw. die Presse über den Pressedienst Berlin informiert worden.

Zu 2.4: Der Vorwurf, daß eine Veränderungssperre wegen des langen Zeitraumes zwischen Vorbescheidsantrag (Oktober 1991) und Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan IX-55-2 a (März 1993) nicht möglich sei, berührt nicht das Bebauungsplanverfahren, da der Erlaß von Veränderungssperren nicht Gegenstand der Festsetzung eines Bebauungsplanes sein kann. Insofern können entsprechende Bedenken nur im Rahmen des Verfahrens der Veränderungssperre bzw. im Baugenehmigungsverfahren vorgebracht und keinesfalls im Bebauungsplanverfahren gewertet werden.

Zu 2.5: Zum Hinweis auf mögliche Schadensersatzansprüche der Eigentümer aufgrund der Umwidmung von Gewerbegebiet in Grünfläche (Dauerkleingärten) ist folgendes entgegenzuhalten:

Ein "Vertrauensschaden" im Sinne von § 39 BauGB besteht nur, wenn ein berechtigtes Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans gegeben ist.

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat jedoch vom 22. November 1990 Hinweise zum Negativzeugnis an den Notar mit der Bitte um Information des Erwerbers des Grundstücks Mecklenburgische Straße 37 abgegeben. Aus der aufgezeigten Zielsetzung zur dauerhaften Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung entsprechend dem Bebauungsplanverfahren IX-55-2 war zu entnehmen, daß eine stadtplanerische Zustimmung zur einer baulichen Verwertung dieses Grundstücks nicht in Aussicht gestellt wird.

Ein "Planungsschadensanspruch" aus § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB (Grünflächenfestsetzung) kommt in Betracht, wenn dem Berechtigten ein Vermögensnachteil entsteht. Gemäß § 40 Abs. 2 Nr. 1 BauGB käme ein Übernahmeverlangen unter gleichzeitiger Entschädigung in Betracht.

Bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung ist nicht die ehemalige Baulandqualität (Gewerbegebiet), sondern die faktische Nutzung (Kleingärten) heranzuziehen. Hier findet § 42 Abs. 2 und 3 BauGB Anwendung, wonach der Schutz nicht ausgeübter Nutzungen nur innerhalb der Sieben-Jahres-Frist gilt. Da der Bebauungsplan IX-55-1 vor 1976 - dem Inkrafttreten dieser Regelung - festgesetzt wurde, ist in diesem Fall die Frist am 31. Dezember 1983 abgelaufen.

Zu 3.1: Die im Bebauungsplan festzusetzenden zwei Spielplatzflächen sind nicht nur für die Kinder der Kleingärtner gedacht, sondern sollen in erster Linie der Allgemeinheit dienen. Diese Flächen werden daher mit den Zweckbestimmungen "öffentlicher Spielplatz" und "öffentlicher Spiel- und Tummelplatz" festgesetzt. Es trifft zwar zu, daß in der direkten Umgebung relativ wenig Wohnhäuser anzutreffen sind und demzufolge keine große Zahl von Kindern zum

Spiele vorhanden sind, so muß jedoch bedacht werden, daß die Spielplätze in einem größeren räumlichen Zusammenhang des übergeordneten Grünzuges zu sehen sind, in dem die Kleingärten liegen. Die Spielplätze dienen demzufolge den Kindern der Besucher des Grünzuges.

Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Sicherung von Dauerkleingärten hat die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf am 18. Oktober 1984 einen für das Bezirksamt Wilmersdorf bindenden Beschluß mit folgendem Wortlaut gefaßt:

"Dabei ist planungsrechtlich nach dem Bundesbaugesetz und rechtlich sicherzustellen, daß eine öffentliche Durchwegung erfolgt und öffentliche Spielflächen in einer Größe von etwa 10 % der Gesamtfläche - die Durchwegung ist hierbei nicht anzurechnen - abgesichert und zur Verfügung gestellt werden.

Die Schaffung von Dauerkleingärten ist in Berlin politisch nur vertretbar, wenn damit zugleich Erholungs- und Erlebnismöglichkeiten für die übrige Bevölkerung geschaffen werden."

Diese Regelung soll für alle Dauerkleingartenkolonien angewandt werden. Der Bebauungsplan IX-55-2 a sieht im südlichen Bereich beiderseits des Rosenweges öffentliche Spielplätze in einer Gesamtgröße von etwa 2550 m² - einschließlich des sog. Rahmengrüns - vor. Das entspricht etwa 10 % der Parzellenflächen. Als Bezugsgröße wurden die Kolonie "Alt-Rheingau" und der östliche Teil der Kolonie "Kissingen" beiderseits des Akazienweges in Ansatz gebracht; die nördlich des Produktionsbetriebes gelegenen Kolonieteile wurden hinzugerechnet.

Obwohl im Bundeskleingartengesetz und in der "Allgemeinen Anweisung über die Anlegung, Verpachtung und Verwaltung von Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken" keine Forderungen nach Kinderspielplätzen gestellt werden, wird der o. g. Beschluß der Bezirksverordnetenversammlung für das Bezirksamt als bindende

Vorgabe angesehen. Dem Gesetz wird nicht widersprochen; der Beschluß stellt eine Ergänzung im Sinne des Allgemeinwohls dar und konkretisiert die Belange von Freizeit und Erholung im Sinne einer gerechten Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen.

Zu 3.2: Die Bedenken beziehen sich auf eine Fläche außerhalb des Geltungsbereichs und auf rechtlich noch nicht überprüfte Erweiterungsabsichten eines privaten Betriebes, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind. Zwar stellt der Flächennutzungsplan 94, der dem Abgeordnetenhaus am 23. Juni 1994 zur Beschlußfassung vorlag, für Teile der Kolonien "Alt-Rheingau" und "Kissingen" an der Forckenbeckstraße (außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes gelegen) gewerbliche Baufläche dar und hat damit gewerbliche Erweiterungsabsichten, damit auch die des Produktionsbetriebes auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, vorbereitet. Es fehlt jedoch die Rechtsgrundlage in der verbindlichen Bauleitplanung! Sollte es jedoch zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans zwecks Inanspruchnahme dieser etwa 6500 m² großen Teilfläche kommen, würde sich die Bezugsgröße für die geplanten Kinderspielplätze entsprechend verringern. In diesem Fall würde eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich werden; es könnte auf die Anlegung des geplanten öffentlichen Spielplatzes westlich des Rosenweges verzichtet werden.

Zu 4.: Zwischen dem Bezirksamt Wilmersdorf - Grundstücksamt - und dem Kleingartenverein "Kissingen e. V." wurde ein Vertrag abgeschlossen, der vorsieht, daß eine etwa 910 m² große Fläche westlich des Rosenweges vom 1. Juli 1990 bis 13. Juni 2003 als Kinderspielplatz zu nutzen ist. Der Kleingartenverein hat seinerseits einen privatrechtlichen Vertrag mit einer Eltern-Initiativ-Kindertagesstätte abgeschlossen, die diese Fläche für sich beanspruchen darf. Wenngleich auch diese Fläche als private Dauerkleingärten festgesetzt wird, so bleibt es dem künftigen Sanierungsvertrag - Grundlage für die Umwandlung in eine Dauerkleingartenanlage - zwischen Bezirksamt Wilmersdorf - Grundstücksamt - und dem Kleingartenverein

"Kissingen e. V." vorbehalten, das bestehende befristete privatrechliche Vertragsverhältnis der Eltern-Initiative gegenüber bestehen zu lassen. Weitergehende Lösungen ggf. Duldungen könnten im Rahmen dieses Sanierungsvertrages verhandelt werden.

Hinsichtlich der Lage der geplanten öffentlichen Kinderspielplätze ist zu bemerken, daß wegen der Öffnung für benachbarte Bewohner und aus Sicherheitserwägungen für die Kinder eine Erschließung von der Mecklenburgischen Straße her erfolgen soll. Sie hat in der Abwägung Vorrang gegenüber einer möglichen Festsetzung im rückwärtigen Bereich des heutigen privaten Spielplatzes.

Nach Wichtung und Wertung der im Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen und nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander konnten die vorgebrachten Bedenken und Anregungen - wie dargelegt - keine Berücksichtigung finden.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 24. Februar 1994 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Die Festsetzung des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen erfolgt auf der Grundlage der Artikel XI des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreformgesetz) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241).

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan von Berlin u. a. folgendes fest:

1. Die Grundstücke Mecklenburgische Straße 37 und eine Teilfläche Mecklenburgische Straße 38 - 42 durchgehend Forckenbeckstraße 77 - 79 als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Private Dauerkleingärten", "Öffentlicher Spielplatz" und "Öffentlicher Spiel- und Tummelplatz"

(Die Spielplätze sind an der Mecklenburgischen Straße angeordnet.)

2. Einen Teilabschnitt der Mecklenburgischen Straße als Straßenverkehrsfläche

Der Bebauungsplan sichert damit im wesentlichen den Bestand der zu Anfang dieses Jahrhunderts entstandenen Kleingartenkolonien.

Er regelt die zulässige bauliche Nutzung innerhalb der Dauerkleingärten in Anlehnung an die "Allgemeine Anweisung über die Anlegung, Verpachtung und Verwaltung von Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken" vom 3. August 1987 (ABl. 1988 S. 948) und entsprechend den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes.

Mit den textlichen Festsetzungen werden u. a. folgende Regelungen getroffen:

- a) Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten kann ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, zugelassen werden.

Die textliche Festsetzung trägt der Zielsetzung des Bundeskleingartengesetzes Rechnung und dient - bezogen auf den Bebauungsplanbereich - der Vereinheitlichung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten von Dauerkleingärten im Lande Berlin.

- b) Eine mit dem Buchstaben A im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Freihaltung der Fläche bzw. die vorgesehene Belastung sichert - wie bereits erwähnt - als Teil einer überörtlichen Grünverbindung die Wege zu den Sportanlagen an der Forckenbeckstraße und zum Volkspark in nördlicher Richtung bzw. zu den Seenketten im Ortsteil Grunewald sowie zu den Grünverbindungen im Ortsteil Dahlem und zum Botanischen Garten und des weiteren die Unterhaltung der Leitungen.

- c) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Spielplatz" und "Öffentlicher Spiel- und Tummelplatz" sind dicht mit hochwachsenden einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Diese Regelung dient einerseits der Abschirmung zu den umliegenden Gärten und andererseits der Minderung des von der Mecklenburgischen Straße ausgehenden Verkehrslärms.

Nach der "Allgemeinen Anweisung über die Anlegung, Verpachtung und Verwaltung von Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken" des Senats von Berlin vom 19. Januar 1993 sind bei der Anlegung von Dauerkleingartenanlagen u. a. auch Stellplätze für Personenkraftwagen zu berücksichtigen. Nach den derzeit geltenden "Ausführungsvorschriften zu § 48 der Bauordnung für Berlin" vom 2. Juli 1992 ist ein Stellplatz je drei Kleingärten nachzuweisen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Für den westlichen Teil der Kolonie "Kissingen" sind die erforderlichen Stellplätze bereits im festgesetzten Bebauungsplan IX-55-1 nachgewiesen.

Innerhalb der Kolonie "Alt-Rheingau" sah der Entwurf zum Bebauungsplan IX-55-2 a in der Fassung vom 9. März 1993 19 Stellplätze zu Lasten von drei Parzellen an der Mecklenburgischen Straße vor.

Das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung führte zum Verzicht der beabsichtigten Festsetzung der Fläche für Stellplätze.

Bei den vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde darauf hingewiesen, daß in der Mecklenburgischen Straße aufgrund des geringen Anteils an Wohnbebauung in der Umgebung ausreichende Stellplätze vorhanden seien. Auch die zeitliche Wechselnutzung zwischen Kleingärtnern und Benutzern und Besuchern der benachbarten Bürogebäude wirkt sich günstig auf das Stellplatzangebot aus.

Die Kolonien sind im übrigen gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen; eine Buslinie befindet sich in der Mecklenburgischen Straße; zwei Bushaltestellen weiter befinden sich die U- und S-Bahnstationen Heidelberger Platz.

Die der Planung entgegenstehende Baugrenze vom 19. April 1963 wird aufgehoben.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene und im Privateigentum befindliche Grundstück Mecklenburgische Straße 37 muß von Berlin erworben werden.

Im festgesetzten Bebauungsplan IX-55-1 wurde das Grundstück als Gewerbegebiet mit einer zulässigen Geschosflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt 3; die Grundflächenzahl 0,8.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-55-2 a sehen eine Umwidmung von Gewerbegebiet in Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten" vor. Hierdurch sind Entschädigungen gemäß § 42 Baugesetzbuch zu leisten; gegebenenfalls muß mit der Geltendmachung eines Übernahmeanspruchs nach § 40 Baugesetzbuch von seiten des Privateigentümers gerechnet werden.

Bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung ist nicht die ehemalige Baulandqualität (Gewerbegebiet), sondern die faktische Nutzung (Kleingärten) heranzuziehen. Hier findet § 42 Abs. 2 und 3 BauGB Anwendung, wonach der Schutz nicht ausgeübter Nutzungen nur innerhalb der 7-Jahres-Frist gilt. Da der Bebauungsplan IX-55-1 vor dem 1. Januar 1977 - dem Inkrafttreten dieser Regelung - festgesetzt wurde, ist in diesem Fall die Frist am 31. Dezember 1983 abgelaufen (Art. 3 § 10 Abs. 1 Satz 1 Änderungsgesetz BBauG 1976).

Die Höhe der Kosten, die dem Land Berlin entstehen, ist noch zu ermitteln.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit und III. Inhalt des Planes -.

Der Bebauungsplan sichert (auch in Verbindung mit dem benachbarten Bebauungsplan IX-55-2 b), große Kleingartenareale auf Dauer. Die Festsetzung der Dauerkleingärten ändert zwar nicht die Auswirkungen der bestehenden Kolonien auf die Umwelt, doch durch die Bindung aller Kleingartenbetreiber an die Vereinbarungen aus dem Pachtvertrag halten, der besonders auch vordringliche Umwelt-Forderungen zum Inhalt hat, sind die Auswirkungen der gesamten Anlage auf die Umwelt positiv. Die geringe Oberflächenversiegelung der Gelände ist für die Wasserhaushaltsbilanz günstig. Die höhere Luftfeuchtigkeit der Grünanlagen begünstigt auch künftig das Stadtklima der Umgebung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine ausgleichsbedürftigen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes zu erkennen.

Gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht ergibt sich durch die Festsetzung des Bebauungsplanes eine Verbesserung zugunsten der Umwelt, indem Freiflächen zum Ausgleich für die dichtbebauten Innenstadtbereiche gesichert werden.

Berlin, den 10. Oktober 1994

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

.....
Chef der Senatskanzlei

N a g e l

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen