# Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.08.2018

- Gegenstand der Vorlage: Aufstellung des Bebauungsplanes 10-101 "Am Fuchsberg" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Gelände der Kleingartenanlage "Am Fuchsberg" im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
- 2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 10.07.18 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0381/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

<u>Anlage</u>

# Vorlage für das Bezirksamt - zur Beschlussfassung - Nr. 0381/V

A. <u>Gegenstand der Vorlage:</u> Aufstellung des Bebauungsplanes 10-101 "Am

Fuchsberg" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Gelände der Kleingartenanlage "Am Fuchsberg" im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

B. <u>Berichterstatterin:</u> Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle

C.1 <u>Beschlussentwurf:</u> Das Bezirksamt beschließt:

1. der Aufstellung des Bebauungsplans 10-101 für den o.g. räumlichen Bereich zuzustimmen.

 Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte

beauftragt.

C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen

und zu veröffentlichen.

**D.** Begründung: siehe Anlage 1

E. Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB;

§ 6 Abs. 1 AGBauGB;

§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs.3

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen: keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen: keine

Dagmar Pohle Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

<u>Anlagen</u>



Anlage 1 zur BA-Vorlage Nr. 0381/V

# Begründung zum Bebauungsplan 10-101

Für das Gelände der Kleingartenanlage "Am Fuchsberg"



I. P	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	3
1	I.1 Beschreibung des Plangebietes	3
	I.2 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	
	I.3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	
	I.4 Städtebauliche Situation und Bestand	
	1.6 Erschließung	
	I.7 Denkmalschutz	
1	I.8 Altlasten	
2.	Planerische Ausgangssituation	6
	2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	
	2.2 Flächennutzungsplan   2.3 Stadtentwicklungsplanungen	
_	2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2011	
	2.3.2 Stadtentwicklungsplan Verkehr	
	2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025	7
2	2.4 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	
	2.4.1 Lärmaktionsplan	
2	2.4.2 Kleingartenentwicklungsplan Berlin	
	2.5.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013	
2	2.6 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	
3.	Entwicklung der Planungsüberlegung	
II.	Planinhalte und Abwägung	9
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt	9
	I.1 Inhalt der Planung	
-	•	
2.		
3.	Begründung der Festsetzungen	
	3.1 Art der baulichen Nutzung	
3	3.2 Maß der baulichen Nutzung	10
III.	Umweltbericht	10
1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	10
2.	Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne	10
2	2.1 Landschaftsprogramm	10
_	2.1.1 Naturhaushalt/Umweltschutz	
	2.1.2 Biotop- und Artenschutz	
	2.1.3 Landschaftsbild	
	2.1.4 Erholung und Freiraumnutzung	
	2.1.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption	
IV.	Auswirkungen der Planung	12
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	12
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	12
3.	Auswirkungen auf den Haushalt-, Finanz- und Investitionsplanung	12
٧.	Verfahren	12
1.	Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB	12
VI.	Rechtsgrundlagen	13

# I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

# 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Förderung des Kleingartenwesens ist eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Mit der steigenden Einwohnerzahl und der zunehmenden Verknappung bebaubarer Flächen steigt auch der Druck auf die vorhandenen Grünflächen. Die Innenentwicklung in Berlin wird zum größten Teil mittels Geschosswohnungsbau realisiert, einer Wohnform bei der dem einzelnen Bewohner nur ein Anteil an Grünfläche zu Verfügung steht. Aus diesem Grund ist es im Hinblick auf eine zunehmende Verdichtung der Siedlungsgebiete notwendig, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Grünflächen besonders zu schützen. Kleingärten erfüllen als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Zusätzlich haben Kleingartenanlagen auf Grund ihres hohen Vegetationsanteils eine wichtige stadtklimatische Aufgabe und tragen zur Luftreinhaltung bei. Durch ihre hohe Biodiversität stärken sie urbane Ökosysteme und dienen als Lebensraum für seltene Tiere und Pflanzen. Die Kleingartenanlage (KGA) "Am Fuchsberg" ist die größte Kleingartenanlage im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Sie ist in ihrer Funktion als prägender Ort gewachsen. Die Anlage soll in ihrer Funktion als Grünfläche erhalten werden. Der Flächennutzungsplan stellt das Gelände der KGA "Am Fuchsberg" als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten" dar. Die Fläche befindet sich im Besitz des Landes Berlin. Die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanverfahrens zur Sicherung der KGA "Am Fuchsberg" ergibt sich auch aus der Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Sicherung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Gegenstand der Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belange und die in § 1a Abs. 2 und 3 BauGB aufgeführten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz.

#### 1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans 10-101 umfasst das Gelände der Kleingartenanlage (KGA) "Am Fuchsberg". Es befindet sich im Ortsteil Biesdorf des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 11 ha.

#### 1.2 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand von Biesdorf an der Grenze zum Bezirk Lichtenberg. Stadträumlich liegt das Plangebiet zwischen der geplanten "Tangentiale Verbindung Ost" (TVO) bzw. der Bahntrasse des Berliner Nordrings und dem Wuhle-Grünzug. Im Norden und Süden erstrecken sich Siedlungsgebiete, welche mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut sind. Das zu beplanende Gebiet wird im Norden von der Alfelder Straße und südlich durch den Dankratweg begrenzt. Östlich angrenzend an die KGA, entlang der Alberichstraße, steht eine Reihe von sieben Einfamilienhäusern. An der westlichen Grenze des Plangebiets, zwischen der KGA und dem Bahndamm des Berliner Nordrings, befindet sich das Gelände einer Reitschule mit Nebenanlagen und Lagerflächen. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Schulgelände, darauf sind die Grundschule am Fuchsberg und die Georg-Klingenberg-Schule angesiedelt.

#### Einbindung in das Grünflächensystem

Die KGA "Am Fuchsberg" ist ein Teil des übergeordneten Grünflächensystems im Ortsteil Biesdorf. Richtung Westen ist das Plangebiet mit dem übergeordneten Grünzug entlang der Bahnstrecke verbunden. Dieser dient Richtung Süden als Verbindung zur Wuhlheide und verläuft nördlich in Richtung Biesdorfer Baggersee. Die weitere Vernetzung der KGA mit den

öffentlichen Grünflächen besteht zumeist durch ausgeweitete und stark begrünte Straßen. Diese Grünverbindungen im Straßenraum sind der Langer Weg in Nord-Süd-Richtung und der Dankratweg in Richtung Osten bis zum Schwabenplatz.

#### **Historische Entwicklung**

In Jahre 1974 fiel die Entscheidung, den Trümmerplatz zu erschließen und als Kleingartenanlage zu parzellieren. Bald entstanden auf dem Gelände der Anlage etliche Gartenlauben. In gemeinsamer Arbeit wurden Bäume und Sträucher gepflanzt, und eine Wasserleitung gelegt. Die Gemeinschaft erbringt jährlich ca. 2.000 Stunden zur Verschönerung der Anlage.

So entstanden nach und nach Vereinsbungalows, der Schaukräutergarten und anspruchsvoll gestaltete Hauptwege sowie ein Naturlehrpfad. Von den 256 Parzellen, die seit der Gründung im Jahre 1974 entstanden, wird noch gut ein Drittel von den damaligen Erstpächtern bewirtschaftet. Die Anlage entwickelt sich heute fortschreitend zu einem Zentrum für Ökologie und Umweltbildung. So steht der Kleingartenverein in Kooperation mit lokalen Schulen. Zusätzlich wurden die Schaugärten sehbehindertengerecht gestaltet.

# 1.3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-101 wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt definiert:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-101 umfasst die Grundstücke Alfelder Straße 60, 74, 84 und 90 sowie Dankratweg 10 und 16. Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs bildet die Alfelder Straße, die nicht durch diesen Bebauungsplan überplant wird sowie die südliche Grenze des Flurstücks 904 der Flur 6 Gemarkung Biesdorf. Nach Süden wird das Plangebiet durch den Dankratweg als auch durch das Schulgelände der Grundschule am Fuchsberg begrenzt. Die westliche Grenze verläuft entlang der Flurstücke 1470 und 1435. Im Osten grenzt das Plangebiet an die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Dornacher Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12 und 14 und an das Grundstück Alfelder Straße 94. Der Geltungsbereich setzt sich aus den Flurstücken 1436, 952/13, 238/22 und 944/13 der Flur 6 Gemarkung Biesdorf zusammen.

#### 1.4 Städtebauliche Situation und Bestand

Die KGA "Am Fuchsberg" besteht seit dem Jahre 1974. Die Anlage hat eine Größe von 106.594 m² und besteht aus 256 einzelnen Parzellen. Der Kleingartenverein (KGV) "Am Fuchsberg e.V." ist für die Verwaltung verantwortlich. Auf dem Gelände der KGA befindet sich das Vereinshaus. Die Kleingartenanlage ist umzäunt und es besteht ein Netz von Wegen innerhalb der Anlage, welches zur Erschließung der einzelnen Parzellen dient. Die Gärten mit halbhohen Ligusterhecken in Verbindung mit großzügigen öffentlichen Wegen und einer guten Aufteilung erwecken den Eindruck einer Parklandschaft. Innerhalb der Anlage befinden sich ein öffentlich zugänglicher Schaukräutergarten und ein Bienengarten. Diese sind auch für Menschen mit Sehbehinderung ausgestattet.

# 1.5 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das gesamte Gelände der Kleingartenanlage. Das Grundstück der Kleingartenanlage "Am Fuchsberg" ist von zwei Seiten von Straßen umgeben und grenzt nach Westen an das Gelände eines Pferdehofes. Die Trasse des Berliner Außenringes der Deutschen Bahn sowie der "Biesenhorster Sand" schließen sich westliche an dieses Gelände an. Entlang der Alberichstraße stehen sieben Einfamilienhäuser, deren westliche Grundstücksgrenzen die östliche Grenze des Plangebietes bilden. Die Bebauung des Plangebiets mit ausschließlich nicht zum Wohnen geeigneten Lauben grenzt sich stark von den das Gelände umgebenden Nutzungen ab. Somit ist keine zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung zu erkennen. Die Fläche

ist nicht mehr als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Das Grundstück der KGA ist damit planungsrechtlich Außenbereich, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet anhand des § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Die Kleingartenanlage "Am Fuchsberg" unterliegt den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Die Bestimmungen werden deshalb erörtert.

Gemäß Begriffsbestimmung in § 1 Abs. 1 BKleingG ist ein Kleingarten ein Garten, der

- dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
- in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind. Die vorhandenen Kleingartenlauben sind nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet.

Des Weiteren sind laut § 3 Abs. 2 BKleingG in einem Kleingarten nur Lauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Die KGA "Am Fuchsberg" existiert seit dem Jahre 1974 und fällt somit unter die Regelung des § 20a BKleingG den "Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands". Somit sind die Kleingärten als Dauerkleingärten anzusehen. Die Kleingartenanlage am Fuchsberg entspricht somit schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes der Definition von Kleingärten gemäß BKleingG.

# 1.6 Erschließung

Das Plangebiet ist von Norden über die Alfelder Straße und von Süden über den Dankratweg erschlossen. Innerhalb der KGA befinden sich teilweise befahrbare unbefestigte nicht öffentlich gewidmete Wege, welche die Erschließung der einzelnen Parzellen bilden. Das Plangebiet ist über die Alfelder Straße an die Köpenicker Straße angebunden, welche als übergeordnete Straßenverbindung dient.

Die Erschließung des Plangebiets durch den Fuß- und Radverkehr erfolgt über die umliegenden Straßen. Für den Fußverkehr bestehen an den angrenzenden Straßen jedoch weitestgehend keine Gehwege, so dass die Fußgängerinnen und Fußgänger gezwungen sind, die Straße oder die beidseitig der Straßen liegenden Grünstreifen zu benutzen. Innerhalb der Anlage befinden sich zwei Fußwegeverbindungen. Diese dienen dem Fußverkehr als Verbindung zwischen den Straßen "Langer Weg" und dem "Grabensprung" sowie der Arnsberger Straße und dem Bahnweg.

Die Erschließung des Gebiets durch den ÖPNV besteht durch das Verkehrsnetz der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG). In 200 m Entfernung liegt die Bushaltestelle "Gleiwitzer Straße". Hier können die Buslinien 108, 169 und 190 erreicht werden. Der nächstgelegene Anschluss an den Schienenverkehr der BVG ist der U-Bahnhof "Biesdorf Süd". Dieser liegt 800 m nördlich des Plangebiets. Hier besteht Anschluss an die U-Bahn Linie 5.

#### 1.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmale.

#### 1.8 Altlasten

Die KGA "Am Fuchsberg" wurde nicht im Bodenbelastungskataster erfasst, es liegen keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Jedoch war das Gebiet vor der Flächenwidmung zur KGA von wilden Müllablagerungen gekennzeichnet. Nordwestlich der Anlage auf dem Gebiet der Alfelder Str. 22 besteht ein Altlastenverdacht aufgrund der bestehenden Nutzung Kfz-Handel und -Reparatur. Es gibt jedoch keine Hinweise auf negative Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen des Bebauungsplans. Dieses Thema wird innerhalb des Umweltberichts noch einmal aufgegriffen.

#### 2. Planerische Ausgangssituation

# 2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung sind das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBI. vom 31.01.2008, S. 629) und die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBI. vom 14.05.2009, S. 182).

 Das Plangebiet liegt nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 i.V.m. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B auf diesen Raum gelenkt werden. Die beabsichtigten Nutzungen sind hier grundsätzlich zulässig. Die Planung berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung gem. § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007.

# 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABI. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABI. S. 1362) stellt das Plangebiet des Bebauungsplans 10-101 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten" dar.

Westlich des Plangebiets verläuft die Trasse der geplanten Tangentialen Verbindung Ost (TVO). Diese wird im FNP als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Diese Flächen sind jedoch nicht Teil des Plangebiets.

Westlich des Plangebiets befindet sich gemäß FNP ein übergeordneter Grünzug. Dieser verläuft zwischen der Trasse der geplanten TVO und dem Plangebiet in Richtung Süden bis hin zur Wuhlheide und nördlich in Richtung Biesdorfer Baggersee.

#### 2.3 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet und betreffen insbesondere folgende städtebaulich relevante Nutzungen: Wohnen, Einzelhandel (Zentren), Industrie und Gewerbe, Verkehr sowie Klima.

Die Stadtentwicklungspläne sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Ab. 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

#### 2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2011

Neben dem Klimaschutz ist die Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe. Der StEP Klima wurde vom Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen und liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen. Der StEP Klima weist auf der

Analysekarte "Grün- und Freiflächen Bedeutung und Empfindlichkeit" das Plangebiet als "Fläche mit mittlerer bis hoher stadtklimatischer Bedeutung" aus

# 2.3.2 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) bildet den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf Landesebene. Das daraus entwickelte Handlungsprogramm sieht z.B. eine Stärkung des nichtmotorisierten, d.h. Rad- und Fußverkehrs vor. Für den StEP Verkehr 2030 wurde im April 2016 mit der Fortschreibung begonnen. Die Beschlussfassung des überarbeiteten "StEP Verkehr" wird zurzeit für den Sommer 2018 erwartet.

Für den Bestand 2015 stellt der StEP Verkehr in der Umgebung des Plangebietes die Köpenicker Straße als übergeordnete Straßenverbindungen der Stufe II dar. Diese so eingestuften Straßenverbindungen grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet. In der Planung 2025 ergibt sich für die Einstufung dieser Straßenverbindungen keine Änderung.

Jedoch verläuft die Trasse der in der Planung 2025 vorgesehenen Tangentialverbindung Ost (TVO) in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Geplant ist die Schließung der vorhandene Lücke zwischen der B 1/5, B 158 Märkische Allee im Bezirk Marzahn-Hellersdorf im Norden und der Straße An der Wuhlheide im Bezirk Treptow-Köpenick im Süden.

#### 2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025

Der StEP Wohnen 2025 (Senatsbeschluss vom 08. Juli 2014) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Für diesen Zeithorizont wird in Berlin ein Bevölkerungszuwachs von ca. 250.000 Personen erwartet. Angesichts dieser Entwicklung sind umfangreiche Flächen für Wohnungsneubau zu aktivieren. Der StEP Wohnen weist die Fläche der KGA "Am Fuchsberg" nicht als potenziellen Wohnbaustandort aus.

Die übrigen Stadtentwicklungspläne enthalten keine für das Plangebiet relevanten Aussagen.

#### 2.4 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

#### 2.4.1 Lärmaktionsplan

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 06. Januar 2015 zur Umsetzung des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG ("Lärmaktionspläne – Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) einen Lärmaktionsplan 2013/2018 beschlossen. Ziel der Lärmaktionsplanung als informelle Planung ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Die Strategie dieser Planung setzt auf Lärmprävention und Sanierung der Lärmquellen.

 Kleingartenanlagen Das Plangebiet ist einer hohen Lärmbelastung durch die Eisenbahntrasse Berliner Nordring ausgesetzt, vor allem der Güterverkehr nachts trägt zu einem hohen Lärmaufkommen bei. Jedoch könnte die geplante Tangentialverbindung Ost eine Veränderung mit sich bringen. Bei einer Trassenführung östlich der Bahnstrecke würden im Zuge des Neubaus der Straße zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahmen installiert werden.

#### 2.4.2 Kleingartenentwicklungsplan Berlin

Der Kleingartenentwicklungsplan wurde im Jahre 2004 mit dem Ziel erarbeitet, eine angemessene Ausstattung Berlins mit Kleingärten dauerhaft sicherzustellen. Dazu wird in diesem Planwerk der Bestand der Kleingärten in Berlin sowie Art, Größe und Fläche der

einzelnen Kleingartenanlagen dargestellt. Zusätzlich sind die Schutzfristen in Abhängigkeit der Schwerpunkte der Stadtentwicklung festgeschrieben. Der Plan wurde 2014 fortgeschrieben.

Die KGA "Am Fuchsberg" wird im Kleingartenentwicklungsplan als Stufe "Vb" (Fiktive Dauerkleingärten) gemäß §§ 16 und 20a BKleingG dargestellt. Fiktive Dauerkleingärten¹ sind im FNP dargestellt. Sie gelten damit als dauerhaft gesichert. Laut Kleingartenentwicklungsplan ist die Fläche der KGA im landeseigenen Besitz. Die Zahl der Dauerbewohner in der KGA wird mit Null angegeben.

#### 2.5 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

#### 2.5.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat mit der Drucksache Drs.-Nr. 1203/VII das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 am 23.01.2014 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 586/IV vom 19.11.2013 beschlossen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung sowie die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk. Zielsetzung ist die Konzentration der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen auf die bestehenden bezirklichen Zentren, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren sowie die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines bezirklichen Zentrums. In einer Entfernung von ca. 1 km vom Plangebiet befindet sich der etablierte Nahversorgungsstandort "Kaulsdorf-Süd" mit zwei Lebensmitteldiscountern bis 800 m². Der dem Plangebiet nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich "Mahlsdorf-Süd" liegt ca. 2,5 km östlich.

Im Plangebiet sind lediglich Dauerkleingärten zulässig. Ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel ist somit nicht nötig.

Zur planungsrechtlichen Sicherung stellt das Bezirksamt generelle Bebauungspläne auf (G-Pläne). Diese Pläne umfassen nur Bereiche mit der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB. Demgemäß unterliegt der Planbereich als Außenbereich nicht den entsprechenden Regelungen des Verfahrens.

# 2.6 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich fünf Bebauungspläne. Im Norden befinden sich die Bebauungspläne 10-9 und XXI-9, nordöstlich der Bebauungsplan XXI-6 und im Süden die Pläne XXI-41a und XXI-29. Alle fünf Bebauungspläne befinden sich im Verfahren und sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht festgesetzt. Wesentliches Ziel dieser Pläne ist die planungsrechtliche Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung der Wohnbauflächen im Sinne des FNP und unter Berücksichtigung der notwendigen sozialen Infrastruktur sowie einer gesicherten Erschließung. Die sich südlich anschließenden Bebauungspläne XXI-41a und XXI-29 ordnen sich in einen größeren Komplex von Bebauungsplänen ein, welche der Neuordnung des ehemaligen Siedlungsgebiets "Biesenhorst" dienen.

Das Bundeskleingartengesetz unterscheidet in seinem sachlichen Anwendungsbereich zwischen Dauerkleingärten und sonstigen Kleingärten. Dauerkleingärten sind nur Kleingärten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt sind. Darüber hinaus wird in den Überleitungsvorschriften des BKleingG bestimmt, dass vor Inkrafttreten des Gesetzes bzw. vor Wirksamwerden des Beitritts geschlossene Pachtverträge über Kleingärten wie Verträge über Dauerkleingärten zu behandeln sind, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist. Es handelt sich dann um sogenannte "Fiktive Dauerkleingärten".

#### 3. Entwicklung der Planungsüberlegung

Die Kleingärten sind ein wesentlicher Bestandteil des Berliner Stadtgrüns und bilden eine historisch gewachsene, kulturelle, ökologische und soziale Ressource. Sie sind für die notwendige tägliche Erholung ihrer Nutzer von erheblicher Bedeutung und stellen wichtige Erholungsflächen dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die KGA "Am Fuchsberg" als Dauerkleingarten planungsrechtlich gesichert werden. In Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des Kleingartenentwicklungsplans des Senats sollen die Kleingartenanlagen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten" planungsrechtlich gesichert werden. Dabei sollen die Anlagen als zusammenhängende Grünflächen mit ihrer Erholungs- und Klimafunktion erhalten werden. Eine Vernetzung mit den angrenzenden Grünflächen entlang der Bahntrasse des Nordrings und dem Biesenhorster Sand soll erhalten bleiben. Die private Nutzung der Gärten steht dabei im Vordergrund. Der vorhandene prägende Vegetationsbestand soll erhalten werden.

# II. Planinhalte und Abwägung

# 1. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt

Ein wesentliches Entwicklungsziel des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf ist, Kleingartenkolonien langfristig zu erhalten und zu sichern. So soll in der Mieterstadt Berlin vor allem den Menschen die Möglichkeit zu Erholung und zum Anbau von Lebensmitteln (Subsistenzwirtschaft) eröffnet werden. Die Fläche der KGA "Am Fuchsberg" ist laut Kleingartenentwicklungskonzept langfristig zu sichern. Die Sicherung steht auch in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplans 10-101 ist es, die KGA baurechtlich verbindlich zu sichern.

# 1.1 Inhalt der Planung.

Art der Nutzung:

• Grünfläche mit Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten".

Maß der Nutzung:

• wird über die textliche Festsetzung 1 (TF1) geregelt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

• wird über die textliche Festsetzung 1 (TF1) geregelt.

# 2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Gelände der KGA "Am Fuchsberg" Grünfläche mit Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten" ermöglicht die geplante Festsetzung des Bebauungsplanes 10-101 zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Nutzung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans halten sich an die in Kap. I.3.3.2 beschriebenen Vorgaben des Flächennutzungsplans Berlin. Die Planung ist somit aus dem FNP entwickelbar.

#### 3. Begründung der Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden als Grünfläche gem. § 9 Abs. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung dient zur baurechtlich verbindlichen Sicherung der bestehenden Nutzung "Private Dauerkleingärten" und entfaltet im Unterschied zur Darstellung des Flächennutzungsplans eine Außenwirkung.

Die Sicherung der "kleingärtnerischen Nutzung" auf den betroffenen Flächen ergibt sich aus der aufgrund ihrer Größe übergeordneten Bedeutung dieser Kleingartenanlagen und ihrer Einbindung in das Grünsystem der Stadt, in dem sie eine wichtige Funktion für das Kleinklima und die Biotop- und Artenvielfalt ausüben. Kleingärten haben neben ihrer historischen und sozial-kulturellen Bedeutung ihre städtebauliche Berechtigung als Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin mit ihrem verdichteten Geschosswohnungsbau. Dauerkleingärten innerhalb des Stadtgebietes stellen Flächen der notwendigen täglichen Erholung für die Bewohnerinnen und Bewohner der gesamten Stadt dar. Insofern ist der Bedarf an Kleingartenflächen für Berlin als Einheitsgemeinde zu berücksichtigen.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Das Maß der baulichen Nutzung wird durch TF 1 bestimmt:

Die Festsetzung dient der Begrenzung der Größe von baulichen Anlagen, die typisch für Kleingartenanlagen sind. Die Regelungen zur Größe und Beschaffenheit der Lauben, entsprechen den Reglungen des § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes. Diese dürfen nach ihrer Art und Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, geeignet nicht zum dauernden Wohnen sein. Die vor Inkrafttreten Bundeskleingartengesetzes rechtmäßig errichteten Lauben, die die festgesetzte Größe überschreiten, können unverändert genutzt werden. Lauben, welche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, jedoch vor Inkrafttreten dieses Planes legal erbaut wurden, genießen Bestandsschutz.

#### Die textliche Festsetzung TF 1 lautet:

In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 m² nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, ist zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### III. Umweltbericht

Die in der Umweltprüfung ermittelten Umwelteinwirkungen werden im Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt unter den Maßgaben der Anlage 1 des Baugesetzbuches.

#### 1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

# 2. Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

#### 2.1 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Die Darstellungssystematik des LaPro beinhaltet nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln):

- Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft (§ 8 Abs. 2 NatSchG Bln),
- Entwicklungsziele für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Ob die beabsichtigte Planung mit den Zielen des Landschaftsprogramms vereinbar ist, wird im weiteren Planungsverfahren untersucht. Dem LaPro lassen sich bezüglich des Plangebietes insbesondere folgende Anforderungen entnehmen:

#### 2.1.1 Naturhaushalt/Umweltschutz

- Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau
  - Überwachung des Schadstoffgehaltes von Böden und Pflanzen beim Nahrungsmittelanbau sowie Einschränkung der Pflanzenschutz und Düngemittel Verwendung,
  - Förderung des Nährstoffkreislaufs,
  - o Erhalt und Förderung der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung),
  - Rückhalt des Wassers in der Landschaft.
  - Beseitigung von Barrieren die den Kaltluftabfluss verhindern,
  - o Vermeidung von Schadstoffemissionen im Kaltluftentstehungsgebiet.

# 2.1.2 Biotop- und Artenschutz

- Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen
  - Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
  - Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
  - o Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
  - Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen,
  - o Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

#### 2.1.3 Landschaftsbild

- Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen
  - Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
  - o Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
  - Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildende Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen.

# 2.1.4 Erholung und Freiraumnutzung

- Kleingarten
  - Entwicklung von nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen; Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur.

#### 2.1.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

 Das Plangebiet befindet sich weder in einem Ausgleichssuchraum, noch benennt die Plankarte es als Ausgleichspotenzial. Teile der Anlage sind als Parkringe ausgewiesen.

#### IV. Auswirkungen der Planung

#### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht (Kapitel II) behandelt.

#### 2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan KGA "Am Fuchsberg" berührt nicht die Belange der Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten, Wohnnutzungen und gewerblicher Nutzungen. Das Plangebiet ist laut dem StEP-Wohnen 2030 nicht als Wohnbaufläche vorgesehen. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten" dar. Laut Kleingartenentwicklungsplan soll die Anlage langfristig erhalten bleiben.

Die Innenentwicklung in Berlin wird zum größten Teil mittels Geschosswohnungsbau realisiert, einer Wohnform bei der dem einzelnen Bewohner nur ein minimaler Anteil an Grünfläche zu Verfügung steht. Aus diesem Grund ist es notwendig im Hinblick auf eine zunehmende Verdichtung der Siedlungsgebiete, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Grünflächen besonders zu schützen. Kleingärten erfüllen als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen.

# 3. Auswirkungen auf den Haushalt-, Finanz- und Investitionsplanung.

Ein Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen ist nicht erforderlich. Durch die planerische Fortführung und Festlegung der bestehenden Nutzung (Kleingarten) entstehen entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand keine Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung des Landes Berlin.

#### V. Verfahren

#### 1. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Mit Schreiben vom 08.01.2018 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 AGBauGB i.V.m. Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag über die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplans 10-101 mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung der KGA "Am Fuchsberg" als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten" informiert.

Im Ergebnis der Beteiligung der genannten Stellen zur Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB wurde mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte mit, dass das Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB berührt. Grund ist die räumliche Nähe zur Tangentialen Verbindung Ost. Somit wird das Verfahren nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt wird.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

# VI. Rechtsgrundlagen.

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634)

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

**Flächennutzungsplan Berlin (FNP)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABI. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABI. S. 1362)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBI.S.578), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6.Dezember 2017(GVBI.S.664) geändert worden ist

**Landschaftsprogramm** einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABI. S. 1314)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786)

