

Bezirksamt Pankow von Berlin  
Einreicher: Leiter der Abteilung  
Stadtentwicklung und Bürgerdienste

## **B E S C H L U S S**

Bezirksamt Pankow von Berlin

Beschlussgegenstand: Garten- und Grünflächen am Angerweg  
sichern

Beschluss-Nr.: VIII-1929/2021 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 27.04.2021 Verteiler:  
- Bezirksbürgermeister  
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)  
- Leiter des Rechtsamtes  
- Leiter des Steuerungsdienstes  
- Büro des Bezirksbürgermeisters

Das Bezirksamt beschließt:

Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.

Sören Benn  
Bezirksbürgermeister

An die  
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:  
VIII-1401

**Vorlage zur Kenntnisnahme  
für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 13 BezVG**

**1. Zwischenbericht**

**Garten- und Grünflächen am Angerweg sichern**

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

In Erledigung des in der 39. Sitzung am 24.02.2021 angenommenen Ersuchens der Bezirksverordnetenversammlung – Drucksache Nr.: VIII-1401 –

„Die BVV ersucht das Bezirksamt, die derzeit ungepflegte Fläche zwischen Angerweg und Nordendstraße ihrer im FNP von Berlin festgehaltenen planungsrechtlichen Ausweisung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingarten zuzuführen. Im Dialog mit den Eigentümer\*innen ist dafür ein Konzept zu entwickeln, mit dem die Fläche als öffentliche Grünfläche genutzt werden kann. In der Konzeptentwicklung sollen die kleingärtnerische Nutzung und die Entwicklung eines Gemeinschaftsgartens einen besonderen Schwerpunkt bilden. Die Erforderlichkeit der Sicherung über einen Bebauungsplan ist im Zusammenhang mit den benachbarten Kleingartenanlagen zu prüfen.“

wird gemäß § 13 Bezirksverwaltungsgesetz berichtet:

Gemäß Drucksache VIII-1401 wird das Bezirksamt aufgefordert, eine „ungepflegte Fläche“ zwischen Angerweg und Nordendstraße in Zusammenarbeit mit den privaten EigentümerInnen als Kleingarten bzw. als „öffentliche Grünfläche“ zu entwickeln. Die Forderung wird mit der Stärkung der Grünverbindung zum Garibalditeich (ca. 1 km westlich gelegen) und dem wachsenden Bedarf an Klein- und Gemeinschaftsgärten in Pankow begründet.

Der gründerdominierte Bereich zwischen Angerweg und Nordendstraße hat eine Flächengröße von ca. 15 ha. Dieser Teil des Ortsteils Rosenthal wird überwiegend von eingetragenen Kleingartenvereinen genutzt. Im Südwesten dieses Areals befindet sich im Umfeld eines kleinen Grabens (Tempelgraben) eine ca. 2 ha große Fläche, die mit regellos angeordneten Kleingebäuden locker bebaut ist. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Teilfläche der Kleingartenanlage „Am Anger II“, die jedoch bereits seit dem Jahr 2001 nicht mehr zur

Kleingartenanlage gehört. Die Gebäude sind ungenutzt und befinden sich in einem ruinösen Zustand. Binnenzäune sind nicht mehr vorhanden. Die Außeneinfriedung ist lückenhaft. In Teilbereichen bestehen Vermüllungstendenzen. Die Grünbereiche sind verwildert. Es wird davon ausgegangen, dass sich die in der o. g. Drucksache bezeichnete „un gepflegte Fläche“ auf diesen Bereich bezieht.

Der Bezirk Pankow hat die meisten Kleingartenparzellen sowie den größten Anteil an Kleingartenflächen von allen Bezirken in Berlin. Dennoch wird auf Basis des letzten Entwurfes des Kleingartenentwicklungsplans Berlin 2030 (Stand August 2020) ein hohes Flächendefizit für Kleingartenanlagen im Bezirk Pankow erkannt. Dies wird mit dem Bedarf an Kleingartenersatzflächen und durch Einwohnerzuwächse begründet.

### **Ist ein Bebauungsplan zur Entwicklung einer Kleingartenanlage erforderlich und entwickelbar?**

Der Bereich wird planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) eingeordnet.

Der in der Drucksache formulierte Wunsch nach der Anlage einer Kleingartenanlage und einem Gemeinschaftsgarten erfordert eine grundlegende Neuordnung der Fläche. Bereits durch die Regelungen zur Steuerung des notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichs wird ein Planerfordernis begründet. Die Entwicklung einer neuen Kleingartenanlage macht einen entsprechenden Bebauungsplan notwendig.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Da der Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ darstellt, entspräche ein Bebauungsplan zur Sicherung einer Kleingartennutzung diesem Entwicklungsgebot. Eine Überbauung der Fläche mit Wohngebäuden ist, ohne eine Änderung des Flächennutzungsplans, ausgeschlossen.

### **Landschaftsplanerische Aspekte**

Ausgewertet wurde die „Biotopverbundplanung im Bezirk Pankow von Berlin“ aus dem Jahr 2016, der „Landschaftsplanerischer Rahmenplan Pankow West“ (Februar 2020) und das Landschaftsprogramm. Eine Stellungnahme des Umwelt und Naturschutzamtes (UmNat) zum Plangebiet liegt mit Datum vom März 2019 vor. UmNat 11.03.2019: „Die Fläche ist vor Bebauung und Versiegelung zu schützen“. Die zu beplanende Fläche hat eine hohe stadtklimatische Bedeutung. Besonders schutzwürdige Böden werden vermutet. Der vorhandene Graben wird für eine Renaturierung (Biotopverbindung) vorgeschlagen.

Für das Umfeld des Plangebietes wird laut Landschaftsprogramm Berlin „Erholung und Freiraumnutzung“ eine Unterversorgung mit öffentlichem Grün erkannt. Es handelt sich hierbei um die niedrigste Bedarfs-Stufe (IV) für die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen.

Zur Klärung des naturschutzfachlichen Wertes der Fläche sind u. U. weitere Untersuchungen notwendig.

Das Plangebiet ist ein südlicher Ausläufer des Naturparks Barnim. Naturparks haben in Vergleich zu Landschaftsschutz und Naturschutzgebieten keine vergleichbaren grundsätzlichen Restriktionen bezüglich der Siedlungsentwicklung.

### **Eigentumsverhältnisse und bisherige Planungen**

Der in der Drucksache benannte Bereich ist in Privatbesitz. Im Februar 2020 hat das Architekturbüro „Ingenbleek und Kern Architekten“ im BVV-Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen einen Entwurf zur Bebauung mit Wohngebäuden (68 Wohneinheiten) vorgestellt. Aufgrund der nicht gegebenen Entwickelbarkeit dieses Vorhabens aus dem Flächennutzungsplan (§8 Abs. 2 BauGB) wurde das Vorhaben nicht weiter verfolgt.

### **Mögliche Vorgehensweise**

Das Bezirksamt Pankow ist offen, die Bereitschaft des Eigentümers zur Entwicklung einer Kleingartenanlage auf seinen Flächen abzufragen.

Bei einer vorhandenen Bereitschafts des Eigentümers zur Entwicklung der Nutzungsart „Kleingärten“ wäre weiterhin zu prüfen, inwiefern der Eigentümer die Trägerschaft und Finanzierung der Bebauungsplanerstellung übernimmt bzw. ob das Bezirksamt das Verfahren trägt.

Es ist theoretisch möglich, eine Kleingartenanlage gegen den ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers mit einem Bebauungsplan festzusetzen. Ein wirksamer Bebauungsplan kann Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 Grundgesetz bestimmen. In der Regel müssen, um dies zu gerichtsfest begründen, gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange dafür vorgebracht werden.

Falls seitens des Eigentümers keine Kooperationsbereitschaft bei der Entwicklung einer Kleingartenanlage besteht, besteht noch die Möglichkeit des Flächenerwerbs durch das Land Berlin. Voraussetzung hierfür sind jedoch ebenso die Zustimmung des Eigentümers sowie die Bereitstellung der erforderlichen Mittel für den Erwerb und weitere Planungs- und Umsetzungskosten für die Flächenentwicklung.

Darüber hinaus besteht aus jetziger Sicht keine Möglichkeit, Festlegungen zur Nutzung der Fläche gegen den Willen des Eigentümers zu treffen

Eine vorgeschaltete Konzepterstellung für die Neuanlage einer Kleingartenanlage ist aus Sicht der Bezirksverwaltung unter oben genannten Umständen momentan nicht hilfreich. Aufgrund zahlreicher anderer Vorhaben wird zunächst keine hohe Dringlichkeit für das Vorhaben erkannt.

### **Haushaltsmäßige Auswirkungen**

keine

### **Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen**

keine

### **Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung**

keine

## **Kinder- und Familienverträglichkeit**

Für Familien haben Kleingärten eine besondere Bedeutung. Sie werden zur Freizeitgestaltung, für Familienfeiern, Nachbarschaftstreffen etc. genutzt. Kleingartenanlagen sind soziale Begegnungsstätten für Familien und deren Freunde. Kinder können hier spielen und etwas über Ökologie, Umwelt und Naturschutz lernen.

Nicht selten bestehen Kooperationen der Kleingartenvereine mit Schulen, Kitas und Bildungseinrichtungen zu den Themen Umweltbildung und Bewegungsförderung. Insbesondere Familien mit Kindern aus Etagenwohnungen, welche aus finanziellen Erwägungen keine großen Reisen unternehmen können, ersetzt der Kleingarten z. T. die Urlaubsreise und bietet eine hohe Lebensqualität und Bewegungsfreiheit.

Sören Benn  
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn  
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und  
Bürgerdienste