

*Vorlage zur Kenntnisnahme*

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 22.08.2019

1. Gegenstand der Vorlage: Feststellung der formellen und materiellen Planreife im Sinne des § 33 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB für die Herstellung der Erschließung, das Anlegen von Wegen und die Errichtung einer Einzäunung der Kleingartenanlage „Alt Hellersdorf“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 10-45 vom 28. Januar 2019 für eine Teilfläche zwischen Havelländer Ring, Kastanienallee, Wegeverbindung zwischen Kastanienallee und Beerenpfuhlgraben, Beerenpfuhlgraben, Cottbusser Straße und Alte Hellersdorfer Straße sowie nördlicher Grenze der Kleingartenanlage „Alt-Hellersdorf“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 23.07.2019 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0725/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

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

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0725/V**

**A. Gegenstand der Vorlage:**

Feststellung der formellen und materiellen Planreife im Sinne des § 33 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB für die Herstellung der Erschließung, das Anlegen von Wegen und die Errichtung einer Einzäunung der Kleingartenanlage „Alt-Hellersdorf“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 10-45 vom 28. Januar 2019 für eine Teilfläche zwischen Havelländer Ring, Kastanienallee, Wegeverbindung zwischen Kastanienallee und Beerenpfuhlgraben, Beerenpfuhlgraben, Cottbusser Straße und Alte Hellersdorfer Straße sowie nördlicher Grenze der Kleingartenanlage „Alt Hellersdorf“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

**B. Berichterstatterin:**

Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle

**C.1 Beschlussentwurf:**

Das Bezirksamt beschließt

1. der formellen und materiellen Planreife (siehe Anlage) zuzustimmen.
2. 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

**E. Rechtsgrundlage:**

§§ 1 Abs. 7, 3 Abs. 2 BauGB  
§ 33 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB  
§ 15 i.V.m. § 36 Abs. 2 Buchstabe b und f  
Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

**F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:**

keine

**G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:**

keine

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

Anlage

#### D. Begründung:

Die Kleingartenanlage Alt Hellersdorf befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 10-45. Sie soll durch die Errichtung einer Anlage zur Versorgung mit Wasser, dem Herstellen von Wegen und der Errichtung einer Außenzaunanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes erschlossen werden.

Für eine planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung hat der Gesetzgeber im § 33 BauGB geregelt, dass unter bestimmten Voraussetzungen (formelle und materielle Planreife) Vorhaben bereits vor Festsetzung des Planes zulässig sind.

#### **1. Erreichen der formellen Planreife nach § 33 BauGB im B-Plan-Verfahren 10-45**

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-45 sind folgende Verfahrensschritte bereits durchgeführt worden:

- Aufstellungsbeschluss 382/III vom 20.11.2007,
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.02.2008 bis einschließlich 11.03.2008,
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 12.02.2008,
- BA-Beschluss zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Nr. 686/III vom 16.12.2008,
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB vom 15.04.2010 – 14.05.2010,
- BA-Beschluss zur Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Nr. 1250/III vom 04.01.2011,
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18. Februar bis einschließlich 18. März 2019, verlängert bis einschließlich 25. März 2019,
- erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB,
- Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen, BA Beschluss Nr. 700/V vom ..... zur Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

#### **2. Erreichen der materiellen Planreife nach § 33 BauGB im Bebauungsplanverfahren 10-45**

Die im Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens 10-45 liegenden Kleingartenanlagen „Alt Hellersdorf“ und „Storchennest“ befinden sich beide auf landeseigenen Flächen und sind der Sicherungsstufe III a (fiktive Dauerkleingärten) des Kleingartenentwicklungsplanes zugeordnet, durch die Festsetzung im Bebauungsplan werden sie dauerhaft gesichert. Anschließend stehen sie in der Sicherungsstufe V a.

Die in Rede stehende Kleingartenanlage „Alt Hellersdorf“ befindet sich in Verbindung zu übergeordneten Grün- und Landschaftsräumen und ist daher neben sozialen und ökologischen Funktionen außerdem für den stadtklimatischen Ausgleich von Bedeutung.

Innerhalb des Planungsgebiets werden die kleingärtnerisch genutzten Flächen, die einen besonderen städtebaulichen Gesamteindruck vermitteln, als Dauerkleingärten planungsrechtlich gesichert. Diese entsprechen in ihrem Wesen grundsätzlich der Nutzungsart privater Grünflächen. Diese Flächen haben keine planungsrechtliche Vorprägung für eine Wohnnutzung auf Grund des Bestandes. Die Kleingartenanlagen „Alt Hellersdorf“ und „Storchennest“ sind landeseigene Anlagen, die auch entsprechend Kleingartenentwicklungsplan gesichert werden.

Dem öffentlichen Belang der Sicherung des Bestandes an Kleingartenanlagen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf entsprechend bundesweiter Richtwerte, den Leitsätzen des FNP Berlin und dem Kleingartenkonzept der Stadt Berlin, die bestehende gute Versorgung mit Kleingärten als typische Berliner Form städtischer Erholungsflächen zu erhalten sowie dem privaten Belang der Kleingärtner, nämlich dem Erhalt der von ihnen geschaffenen Werte, wird gleichermaßen Rechnung getragen.

Die Kleingärten haben neben ihrer historischen und sozial-kulturellen Bedeutung als Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin und insbesondere in der Großsiedlung Hellersdorf mit ihrem verdichteten Geschosswohnungsbau ihre Berechtigung. Die Gärten innerhalb des Stadtgebietes stellen Flächen der notwendigen täglichen Erholung für die Bewohnerinnen und Bewohner der gesamten Stadt dar. Hier ist insbesondere der Bedarf vor Ort für direkte Anlieger als ein zentrales Erholungsgebiet in Wohnnähe im sozial schwachen Raum Hellersdorf-Nord zu berücksichtigen.

Zusätzlich dienen die Kleingartenanlagen auch der Sicherung einer Grünverbindung als wichtige Rad- und Fußnetzverbindung. Sie besitzen damit eine wesentliche Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion des Gebietes und tragen somit wesentlich zur Erhöhung der städtischen Lebensqualität im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bei. Neue Stadtqualitäten können durch die Verknüpfung von historischer Struktur und Großsiedlungsstruktur entwickelt werden.

Das Gutsdorf und das Gut Hellersdorf sind ein entscheidender Verbindungsbaustein in der Wegebeziehung zwischen den „Gärten der Welt“ und dem Stadtteilzentrum „Helle Mitte“ sowie anderen touristischen Wegebeziehungen, wie zum Beispiel überregionale Radwege und Wanderrouten. Ein Verbindungsbaustein, der zugleich für das Gut Hellersdorf selbst und das gesamte Umfeld nutzbringend ist.

Ein weiteres Planungsziel des Bebauungsplans besteht in der Sicherung einer Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung von der KGA „Alt Hellersdorf“ über das Gut Hellersdorf zum Landschaftsraum der Wuhle, auch in Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung.

Flächen der Durchwegung stellen ein charakteristisches Merkmal einer Kleingartenanlage gemäß Bundeskleingartengesetz (BKleingG) dar; entsprechend bildet die Öffnung für die Allgemeinheit (Durchwegung, Aufenthaltsbereiche, Spielplätze u.a.) ein wesentliches Element für die dauerhafte Sicherung von Kleingartenanlagen. Hierdurch erlangt die private Grünfläche einen eingeschränkt öffentlich nutzbaren Bereich, der die eingeschränkte Erholungsnutzung der Öffentlichkeit gewährleistet. Das Land Berlin wird, da keine Selbstbindung übernommen wird, keine Flächenverortung, also keine Flächen mit einem Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit belegen, da die Festsetzung der Nutzungsart „Private Dauerkleingartenanlage“ die Zulässigkeit von Wegen einschließt.

Das geplante Vorhaben befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanverfahrens 10-45. Entsprechend gegenwärtigen Verfahrensstand der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und dem Ergebnis der vorgezogenen Rechtsprüfung bei der zuständigen Senatsverwaltung ist für das Vorhabengrundstück davon auszugehen, dass die Festsetzungen entsprechend dem derzeitigen Planungsstand mit hinreichender Sicherheit zum Tragen kommen, somit also „Planreife“ für das Grundstück gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB besteht.

Formell weist das Bebauungsplanverfahren den Stand der sogenannten formellen Planreife auf, welche dann vorliegt, wenn die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie gegebenenfalls 4a Abs. 2-5 BauGB durchgeführt worden ist. Dies ist vorliegend der Fall. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4

Abs. 2 BauGB sind im Zeitraum von 18.02.2019 bis einschließlich 18.03.2019, aus verfahrensrelevanten Gründen verlängert bis 25.03.2019, durchgeführt worden. Der Beschluss über die erfolgte Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen erfolgt voraussichtlich am 30.07.2019. Eine erneute Abwägung nach § 4a Abs. 3 BauGB ist aufgrund einer Änderung des Bebauungsplanes zwar erforderlich gewesen, diese betraf jedoch weder örtlich, noch inhaltlich-sachlich die Festsetzung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“.

Materiell-rechtlich muss anzunehmen sein, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht (sog. materielle Planreife). Das Bebauungsplanverfahren muss hierfür soweit fortgeschritten sein, dass mit hinreichender Sicherheit erwartet werden kann, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf in dieser Form bekannt gemacht und in Kraft treten wird. Wann diese sichere Erwartung gegeben ist, lässt sich nicht allgemeingültig sagen, sondern bedarf einer Prognoseentscheidung im jeweiligen Einzelfall. Materielle Planreife kann auch in Form einer bloß materiellen Teilplanreife gegeben sein. Voraussetzung dafür ist aber, dass der Teil des Plangebiets, in dem das Vorhaben liegt, einschließlich der dortigen künftigen Festsetzungen, einer isolierten planungsrechtlichen Beurteilung innerhalb der planerischen Gesamtkonzeption zugänglich ist und kein abwägungserheblicher Zusammenhang zwischen dem für die Vorhabenbeurteilung maßgeblichen Gebiet und dem übrigen Plangebiet in der Weise besteht, dass das für das Vorhaben maßgebliche Gebiet hinsichtlich der Abwägung nicht auch ohne das übrige Gebiet beurteilt werden kann. Es dürfen die von den gegebenenfalls noch beabsichtigten Änderungen oder Ergänzungen im restlichen Teil des Plans nicht in einer dem Vorhaben eventuell entgegenstehenden Weise betroffen sein.

Hinsichtlich des Vorhabens im Bereich der Kleingartenanlage sind diese Voraussetzungen vorliegend erfüllt; da davonauszugehen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen nicht entgegensteht. Das Vorhaben entspricht einerseits der textlichen Festsetzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“. Andererseits ist diese Festsetzung für diesen Bereich mit hinreichender Wahrscheinlichkeit als Festsetzung zu erwarten und begegnet insofern weder rechtlich, noch hinsichtlich der politischen Willensbildung Bedenken. Aus den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden ergaben sich auch keine dieser Festsetzung entgegenstehenden Belange, die im Rahmen der Abwägung zu einer anderen Beurteilung führen könnten.

### **3. Weitere Voraussetzungen**

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind durch den Antragsteller die Festsetzungen des Bebauungsplanes für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anzuerkennen. Antragsteller ist in diesem Fall das Land Berlin.

Es ist außerdem nachzuweisen, dass die Erschließung gesichert ist. Die Anlage liegt an der Straße Alt-Hellersdorf.

### **Fazit**

Entsprechend dem derzeitigen Verfahrensstand ist dementsprechend davon auszugehen, dass keine Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen für das Vorhabengrundstück zu erwarten sind, die die Planungsziele und planungsrechtlichen Festsetzungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-45 erschweren oder unmöglich machen würden. Im Rahmen des Verfahrens wurde die BVV beteiligt. Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die eine negative Haltung der BVV zu den geplanten Festsetzungen erkennen lässt.

Ein Vorhaben, das den Zielen des Bebauungsplanes entspricht, ist damit auf Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB zulässig.