

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 20.08.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-35-1 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Grundstück Dahlwitzer Straße 57, zwischen Dahlwitzer Straße, der Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“, Schongauerstraße und der Verlängerung der Tizianstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 07.07.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0908/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Thomas Braun
Stellvertretender Bezirksbürgermeister

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0908/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-35-1 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Grundstück Dahlwitzer Straße 57, zwischen Dahlwitzer Straße, der Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“, Schongauerstraße und der Verlängerung der Tizianstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Ortsteil Mahlsdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Aufstellung des Bebauungsplans XXIII-35-1 für den o.g. räumlichen Bereich 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. 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

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Weiterbildung, Kultur,
Soziales und Facility Management

Anlagen

Anlage 1
zur BA-Vorlage
Nr. 0908/V

Begründung zum Bebauungsplan XXIII-35-1
für das Grundstück Dahlwitzer Straße 57, zwischen Dahlwitzer Straße, der
Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“, Schongauerstraße und der
Verlängerung der Tizianstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin,
Ortsteil Mahlsdorf

Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	3
1.	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG.....	3
2.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	3
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG/GEBIETSENTWICKLUNG	3
2.2	GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	3
2.3	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND BESTAND	4
2.4	GELTENDES PLANUNGSRECHT	4
2.5	ERSCHLIEßUNG	4
2.6	DENKMALSCHUTZ	4
2.7	ALTLASTEN	5
3.	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	5
3.1	ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG.....	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
3.3	LANDSCHAFTSPROGRAMM	5
3.4	STADTENTWICKLUNGSPLANUNGEN	6
3.5	SONSTIGE VOM SENAT BESCHLOSSENE STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN	7
3.6	SONSTIGE VOM BEZIRK BESCHLOSSENE PLANUNGEN.....	7
3.7	ANGRENZENDE FESTGESETZTE UND IM VERFAHREN BEFINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	7
4.	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG.....	8
5.	PLANINHALTE UND ABWÄGUNG	8
5.1	ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT DER PLANUNG	8
5.2	INHALT DER PLANUNGEN.....	8
5.3	ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
II.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
III.	VERFAHREN	9
1.	MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 5 AGBAUGB	9
2.	PRÜFUNG NACH § 13A BAUGB	10
V.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	11

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplans XXIII-35. Diese Planung sah vor, dass dieses Gebiet nach der Aufgabe der vorhandenen gewerblichen Nutzung als Teil der Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“ genutzt wird. Eine Sicherung des Bestandes war nicht Teil der Planung. Nun hat sich der Bezirk jedoch entschieden, die bestehende Nutzung zu sichern und somit die gewerblichen Nutzungen zu erhalten, da die ansässigen Gewerbebetriebe zur Versorgung der Kleingartenanlage und ihrer näheren Umgebung dienen. Städtebauliches Ziel ist es, die gebietsversorgende Funktion der gewerblichen Nutzungen durch eine entsprechende Gebietsausweisung planungsrechtlich zu sichern, Planungs- und Investitionssicherheit zu schaffen und die dort vorhandenen Arbeitsplätze langfristig zu erhalten. Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist es nötig, Teile des Bebauungsplans XXIII-35 zu ändern.

Inhalt des Bebauungsplans ist die Nutzbarmachung einer Gewerbefläche und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan darf gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die Erstellung eines Umweltberichts entfällt somit. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind jedoch zu prüfen und Teil der Abwägung. Ebenfalls entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die zusammenfassende Erklärung.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet ist der Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“ in Richtung Dahlwitzer Straße vorgelagert (Gemarkung Mahlsdorf, Flur 1, Flurstücke 7578, 7580). Südlich des Geländes befindet sich die Schongauerstraße, welche als Einfahrt und Erschließung der Kleingartenanlage dient. Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich ein Parkplatz der Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“. Im Bereich des Plangebietes war zu Zeiten der DDR ein kleinerer Baustoffhändler ansässig. Später etablierten sich dort mehrere kleine Nahversorgungsbetriebe. Die benachbarte Kleingartenanlage entstand in den Jahren 1978 bis 1980.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf im Ortsteil Mahlsdorf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.356 m². Alle Grundstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Es grenzt im Westen an die Dahlwitzer Straße und wird im Osten von der Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“ umschlossen. Die nördliche Grenze des Plangebiets verläuft in der Verlängerung der Tizianstraße. Die südliche Grenze bildet die Schongauerstraße.

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seinen Grenzen wie folgt festgesetzt:

Bebauungsplan für das Grundstück Dahlwitzer Straße 57, zwischen Dahlwitzer Straße, der Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“, Schongauerstraße und der Verlängerung der Tizianstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Ortsteil Mahlsdorf. Es umfasst die Flurstücke 7578, 7580 der Gemarkung Mahlsdorf, Flur 1.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Gelände ist geprägt durch ein ca. 70 Meter langes, barackenartiges Gebäude, in dem verschiedene mischgebietstypische Gewerbenutzungen untergebracht sind, welche vor allem zur Versorgung der unmittelbar angrenzenden Kleingartenanlage dienen. Das Plangebiet wird zu drei Seiten von der Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“ umrahmt. Die dort vorhandenen Nutzungen sind Parkplatz- und private Verkehrsflächen sowie Kleingärten mit kleinen Lauben und ein Vereinsheim. Im Süden befindet sich die Dahlwitzer Straße. Jenseits dieser Straße befinden sich Wohnnutzungen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern.

2.4 Geltendes Planungsrecht:

Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplans XXIII-35. Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich nach § 30 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Als Nutzungsart setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ fest. Die zulässigen Nutzungen und Nutzungsmaße regelt die textliche Festsetzung Nr. 1, welche Folgendes bestimmt:

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).

2.5 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Dahlwitzer Straße erschlossen, welche unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

2.6 Denkmalschutz

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesdenkmalamtes Berlin befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des bereits festgesetzten Bebauungsplans XXIII-35 Bodendenkmale. In dem Planungsgebiet des Bebauungsplans XXIII-35 und seinem Wirkungskreis befinden sich demnach ein Bodendenkmal und eine archäologische Fundstelle mit der Ortskennzahl 1309, die nach dem § 2 Abs. 1, 2 und 5 i.V.m. § 3 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) geschützt sind. Sie sind im nicht öffentlichen Verzeichnis der archäologischen Funde und Fundstellen in Berlin (Datenbank und digitale Karte, beide in der aktuellen Fassung) gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 DSchG Bln, das beim Fachgebiet archäologische Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin (LDA 3/33) geführt wird, erfasst. Das Erhaltungsinteresse der geschützten Bodendenkmale, hier archäologische Fundstelle mit der Ortskennzahl 1309, besteht nach dem DSchG Bln.

Im Plangebiet des Bebauungsplans XXIII-35-1 mit seinem Wirkungskreis sowie in der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-35 ist nach Hinweis des Fachgebietes Archäologische Denkmalpflege im Landesdenkmalamt Berlin das Auftreten von Bodenfunden zu erwarten. Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, weist gemäß § 3 Abs. 1 des DSchG Bln vorsorglich darauf hin, dass, wer ein Bodendenkmal entdeckt, die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen hat und die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen ist. Das Landesdenkmalamt empfiehlt daher, noch vor Beginn von Baumaßnahmen und insbesondere bei Bodeneingriffen im Bereich des Planungsgebietes dem Landesdenkmalamt, Archäologische

Denkmalpflege, mit einem angemessenen zeitlichen Vorlauf (mind. 30 Werktage) das geplante Vorhaben anzuzeigen. Damit wird der Archäologischen Denkmalpflege Gelegenheit gegeben, rechtzeitig über eventuell erforderliche archäologische Prospektionen zu entscheiden und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren.

Das Landesdenkmalamt führt in solchen Fällen archäologische Rettungsmaßnahmen durch, deren Bedingungen in öffentlich-rechtlichen Verträgen vereinbart werden. Nach §§ 3, 10, 11, 12 DSchG Bln bedarf jede Maßnahme, die diese Denkmale berührt, der vorherigen Genehmigung durch die Denkmalbehörden, bei den Bodendenkmalen durch die Fachabteilung der Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin (LDA 3) als Denkmalfachbehörde. Das heißt, alle Eingriffe, die Auswirkungen auf diese Denkmale haben, bedürfen der vorherigen Abstimmung und denkmalrechtlichen Erlaubnis.

2.7 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung sind das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. vom 31.01.2008, S. 629) und die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. Nr. 16 vom 29.06.2019, S. 294).

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 31. Oktober 2019 (ABl. S. 7148) geändert worden ist, stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans XXIII-35-1 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ dar.

3.3 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 LaPros 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:

Naturhaushalt/Umweltschutz

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

Biotop- und Artenschutz

- Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen
 - Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
 - Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
 - Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Landschaftsbild

- Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen
 - Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
 - Berücksichtigung ortstypischer Gestaltungselemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge.

Erholung und Freiraumnutzung

- Kleingarten
 - Entwicklung von nutzbaren und durchgängigen Kleingartenanlagen; Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

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

3.4 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 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

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 sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung“ aus.

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, das heißt Rad- und Fußverkehrs vor. Für den StEP Verkehr 2030 wurde im April 2016 mit der Fortschreibung begonnen und befindet sich zurzeit in der Überarbeitung.

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

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der StEP Wohnen 2030 (Senatsbeschluss vom 20. August 2019) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2030. Für diesen Zeithorizont wird in Berlin ein Bevölkerungszuwachs von ca. 430.000 Personen gegenüber dem Jahr 2010 erwartet. Angesichts dieser Entwicklung sind umfangreiche Flächen für Wohnungsneubau zu aktivieren. Der StEP Wohnen weist den Geltungsbereich nicht als potenziellen Wohnbaustandort aus.

Die übrigen Stadtentwicklungspläne enthalten keine für das Plangebiet relevanten Aussagen.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

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, das heißt 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.

Das Plangebiet ist laut der Lärmkarte „Straßen und U-Bahn Verkehr Tag-Abend-Nacht (2017)“ einer hohen Lärmbelastung vom 60 bis 75 dB(A) durch die Dahlwitzer Straße ausgesetzt. Im weiteren Verfahren werden daher vertiefte Untersuchungen zum Lärmschutz erfolgen, da bei einem Überschreiten der Immissionsrichtwerte der TA Lärm Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssten.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat mit der Drucksache 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.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein Lebensmitteldiscounter. Der dem Plangebiet nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich „Mahlsdorf“ liegt ca. 3,8 km südwestlich.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Zentrenkonzeptes stellt das Bezirksamt generelle Bebauungspläne auf. Diese umfassen jedoch nur Bereiche mit der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan XXIII-35-1 überplant Teile des Bebauungsplans XXIII-35. Dieser wurde festgesetzt, um die Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“ zu sichern. Wesentliche Planinhalte des Bebauungsplans sind die Festsetzung einer Grünfläche mit der

Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“, die Erschließung der Kleingartenanlage sowie Festsetzungen zum Lärmschutz.

Südlich des Plangebiets befindet sich der festgesetzte Bebauungsplan 10-32. Wesentliche Planinhalte des Bebauungsplans sind die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte sowie die dazugehörige Erschließung und Festsetzungen zum Lärmschutz.

Zur Sicherung der Ziele des Zentrenkonzeptes wurde das Bebauungsplanverfahren 10-82 G zur Steuerung des Einzelhandels für die Ortsteile Biesdorf und Hellersdorf eingeleitet. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-82 G sind alle im Zusammenhang bebauten Bereiche dieser Ortsteile eingeschlossen. Die anderweitig mit Bebauungsplänen überplanten Bereiche werden im nächsten Verfahrensschritt aus dem Geltungsbereich des 10-82 G ausgegrenzt, so dass die Ziele des Zentrenkonzeptes in den einzelnen Bebauungsplänen umgesetzt werden müssen, die Zulässigkeiten für Einzelhandelsvorhaben begründen könnten.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung

Der Bebauungsplan XXIII-35 sieht für die zu überplanende Fläche eine kleingärtnerische Nutzung vor. Nach der Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzungen sollte das Gelände ursprünglich Teil der Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“ werden. Dieses städtebauliche Entwicklungsziel hat sich insofern geändert, dass die jetzigen Nutzerinnen und Nutzer sich entschlossen haben, langfristig am Standort zu verbleiben. Diese Entscheidung wird vom Bezirk begrüßt. Um den ansässigen Gewerbebetrieben eine Entwicklungsperspektive zu schaffen und Investitionssicherheit zu bieten, soll nun mittels einer Baugebietsausweisung Baurecht geschaffen werden. Somit werden Arbeitsplätze erhalten und eine Fläche nutzbar gemacht, welche auf Grund der Lärmschutzfestsetzungen des Bebauungsplans XXIII-35 ohnehin nicht kleingärtnerisch genutzt werden darf. Durch den Erhalt des Gebäudes wird auch die dahinterliegende Kleingartenkolonie in diesem Bereich vor Straßenlärm geschützt, da das Gebäude eine lärmabschirmende Funktion besitzt.

5. Planinhalte und Abwägung

5.1 Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Nutzungen unter Beachtung der Gebietsverträglichkeit eines kleinen Dienstleistungs- und Nahversorgungszentrums geschaffen werden. Somit soll den bisherigen Nutzer/innen (Nahversorger/innen, Handwerker/innen) des Geländes die Möglichkeit zur Entwicklung und Erneuerung der bestehenden Anlagen gegeben werden.

5.2 Inhalt der Planungen

Art der Nutzung

Als Art der Nutzung setzt der Bebauungsplan ein **ingeschränktes Gewerbegebiet** fest. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur mischgebietsähnliche Nutzungen, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Es dürfen auch keine immissionsträchtigen Gewerbebetriebe mit Geruch, Staub und Rauch angesiedelt werden.

Grund dafür ist die räumliche Nähe zur Kleingartenanlage und zum Wohngebiet südlich der Dahlwitzer Straße. Diese sind vor erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräuschen zu schützen.

5.3 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes stellt für das Gelände „Private Dauerkleingärten“ dar und ermöglicht die geplante Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-35-1. Aufgrund der untergeordneten Größe des Bebauungsplan-Geltungsbereichs (ca. 1.500 m²) der dort bereits vorhandenen baulichen Nutzung und der beabsichtigten Nutzung (Dienstleistungs- und Nahversorgungszentrum) kann hier von einer untergeordneten Grenzkorrektur ausgegangen werden. Der Bebauungsplan ist gemäß Entwicklungsgrundsatz 6 aus dem FNP entwickelbar (untergeordnete Grenzkorrektur).

II. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im weiteren Verfahren geprüft.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan XXIII-35-1 sichert die bestehende Nutzung und schafft somit Planungs- und Investitionssicherheit. Es ist ein positiver Effekt auf die vorhandenen Arbeitsstätten / den Erhalt der Arbeitsplätze zu erwarten.

Auswirkungen auf die Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung

Wird im weiteren Verfahren geprüft.

III. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Mit Schreiben vom 06.11.2019 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 AGBauGB i.V.m. Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag über die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplans XXIII-35-1 mit dem Ziel der Entwicklung eines kleinen Dienstleistungs- und Nahversorgungszentrums informiert.

Mit Schreiben vom 05.12.2019 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan XXIII-35-1 aufzustellen, anhand der ihnen vorgelegten Unterlagen keine Bedenken bestehen. Das Bebauungsplanverfahren berühre jedoch auf Grund der anliegenden Dahlwitzer Straße, also örtliche Straßenverbindung der Funktionsstufe III (§ 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB), dringende Gesamtinteressen Berlins und sei deshalb nach § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 AGBauGB durchzuführen. Der Bebauungsplan ist auf Grund seiner geringen Größe aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar (untergeordnete Grenzkorrektur).

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 02.12.2019 mit, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

2. Prüfung nach § 13a BauGB

Auf Grundlage der Novellierung des Baugesetzbuches und im Zuge der Änderung der Planungsziele war zu prüfen, ob das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen und nutzt das vorhandene öffentliche Erschließungssystem. Das Planverfahren dient der Innenentwicklung, so dass die weiteren Voraussetzungen nach § 13a BauGB zu prüfen sind.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Es grenzt jedoch kein Bebauungsplan an den Bebauungsplan XXIII-35-1, welcher im sachlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit der Planung steht.

Die Gesamtfläche des Plangebiets unterschreitet mit 1.356 m² die zulässige Grundfläche von 20.000 m² bei weitem.

Es handelt sich um eine reine Angebotsplanung. Ein konkretes Vorhaben, für das die Einleitung notwendig war, lag nicht vor. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete i.S. BNatSchG) genannten Schutzgüter bestand nicht.

Das Verfahren kann nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass auch im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in das Verfahren einzustellen sind.

V. Rechtsgrundlagen

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

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)

Relevante Landesgesetze und –verordnungen

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

Sonstige

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 31. Oktober 2019 (ABl. S. 7148)

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

