

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 27.02.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Abschlussinformation zum Ersuchen der BVV, Ds-Nr. 1630/VIII aus der 38. BVV vom 24.10.2019

Sammel-Bebauungsplan zur Sicherung von Kleingärten

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Dem Ersuchen wurde gefolgt.

Die gewünschte Prüfung hat Folgendes ergeben:

Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Einbeziehung mehrerer Teilgebiete zur Sicherung aller Kleingartenanlagen ist nicht möglich. Sammel-Bebauungspläne sind den zusammenfassenden Änderungen mehrerer rechtswirksamer Bebauungspläne vorbehalten. 15 der 52 Kleingartenanlagen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf liegen bereits in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen. Wie in diesen ist die Sicherung der Kleingartenanlagen weiterhin in Einzel-Bebauungsplänen vorzunehmen. Für die restlichen 37 Kleingartenanlagen ist es planungsrechtlich notwendig, die jeweilige Ausgangslage zu prüfen und ggf. Einzel-Bebauungspläne aufzustellen. Die personellen Kapazitäten des Fachbereiches Stadtplanung sind allerdings weitgehend für das Vorantreiben des Wohnungsbaus gebunden.

Sammelbebauungspläne

In Sammelbebauungsplänen werden Änderungsverfahren für mehrere bereits festgesetzte und damit rechtswirksame Bebauungspläne zusammengefasst. So wurde in Marzahn-Hellersdorf der Bebauungsplan 10-89 B eingeleitet, um die Inhalte einer Auswahl rechtswirksamer Bebauungspläne im Ortsteil Marzahn nachträglich an die Grundsätze des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes anzupassen. Bei Sammelbebauungsplänen handelt es sich um Textbebauungspläne, welche bereits rechtswirksame Bebauungspläne mit ihren definierten Geltungsbereichen in Bezug auf textliche Festsetzungen zu Einzelaspekten ändern. Da die Kleingartenanlagen überwiegend außerhalb eines rechtswirksamen Bebauungsplanes liegen, kommt ein solcher Sammelbebauungsplan für die Sicherung von Kleingartenanlagen nicht in Frage.

B-Plan-Geltungsbereich mit Teilgebieten

Aufgrund der räumlichen Verteilung und unterschiedlichen Lage der Kleingartenanlagen ist folglich zu prüfen, ob ein Bebauungsplan in verschiedene Teil-Geltungsbereiche untergliedert werden kann.

Prinzipiell gilt für die Aufstellung von Bebauungsplänen, dass Teilgebiete einen räumlichen Zusammenhang aufweisen müssen (nur die o.g. Sammelbebauungspläne zur Änderung weichen hiervon ab). Ein Bebauungsplan kann nur unter bestimmten Bedingungen auf

mehrere, räumlich voneinander getrennte Gebiete aufgeteilt werden – so, wenn der Ausgleich eines Eingriffs in einem Geltungsbereich außerhalb des Ortes des Eingriffs erfolgen muss oder eine planfestgestellte Bundesstraße das Plangebiet durchquert.

Die großflächigen Bebauungspläne 10-81 a G (Marzahn-Nord), 10-81 b G (Marzahn-Mitte-Süd), 10-82 G (Hellersdorf und Biesdorf) und 10-83 G zur Steuerung des Einzelhandels, auf welche die o.g. Drucksache ggf. Bezug nimmt, sind durch Außenbereiche (z.B. Grün-flächen, Kleingartenanlagen) oder andere Bebauungspläne unterbrochen. Die Geltungsbereiche haben also „Löcher“. Dennoch handelt es sich um weitgehend zusammenhängende Geltungsbereiche und nicht um eine Zusammenfassung von Teilgebieten.

Vereinfachtes Verfahren

Die zuvor genannten Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels, auf welche die o.g. Drucksache ggf. Bezug nimmt, haben eine besondere gesetzliche Ermächtigungsgrundlage im § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB). Sie müssen dem Erhalt und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dienen. Mangels einer solchen gesonderten Ermächtigungsgrundlage zur Sicherung von Kleingartenanlagen ist für jede Kleingartenanlage als Voraussetzung für ein vereinfachtes Verfahren der § 13 BauGB zu prüfen. In der Regel sind Kleingartenanlagen planungsrechtlich nicht als im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB zu bewerten. Damit sind vereinfachte Verfahren ausgeschlossen. In der Folge scheidet eine zusammenfassende Bearbeitung auch aus diesem Grund aus.

Planungserfordernis und Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Auch hinsichtlich der Ausgangslage, wonach sich das Planerfordernis zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beurteilt, sind die Kleingartenanlagen verschieden. Ein Bebauungsplan soll nur eingeleitet werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Wenn beispielsweise andere Mittel zur Verfügung stehen, Kleingartenanlagen und Kleingartennutzungen auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern, kann das Planerfordernis in Frage gestellt werden.

Bei Kleingartenflächen, die größer als 3 ha und im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ dargestellt sind, handelt es sich nach Kleingartenentwicklungsplan um hoch gesicherte Anlagen. Zusätzlich können vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Bezirk und potenziellen Vorhabenträger/innen bzw. Grundstückseigentümer/innen eine hinreichende Absicherung darstellen, so dass die Einleitung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.

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