

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 25.02.2021

1. Gegenstand der Vorlage: Aufstellung des Bebauungsplanes 10-115 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Gelände der Kleingartenanlage „Klein Biesdorf“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Ortsteil Biesdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 12.01.2021 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1171/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. 1171/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Aufstellung des Bebauungsplanes 10-115 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Gelände der Kleingartenanlage „Klein Biesdorf“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Ortsteil Biesdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt
1. der Aufstellung des Bebauungsplans 10-115 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

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

Anlagen

Anlage 1
zur BA-Vorlage
Nr. 1171/V

Begründung zum Bebauungsplan 10-115
für das Gelände der Kleingartenanlage „Klein Biesdorf“ im Bezirk Marzahn-
Hellersdorf von Berlin, Ortsteil Biesdorf

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	4
2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND BESTAND	4
2.4 GELTENDES PLANUNGSRECHT	4
2.5 ERSCHLIEßUNG	5
2.6 DENKMAL-, LANDSCHAFT-, WASSERSCHUTZ	5
2.7 ALTLASTEN	5
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	5
3.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
3.3 STADTENTWICKLUNGSPLANUNGEN	6
3.3.1 <i>Stadtentwicklungsplan Klima 2011</i>	6
3.3.2 <i>Stadtentwicklungsplan Verkehr</i>	6
3.3.3 <i>Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030</i>	6
3.4 SONSTIGE VOM SENAT BESCHLOSSENE STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN	6
3.4.1 <i>Lärmaktionsplan</i>	6
3.4.2 <i>Kleingartenentwicklungsplan Berlin</i>	7
3.5 SONSTIGE VOM BEZIRK BESCHLOSSENE PLANUNGEN	7
3.5.1 <i>Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013</i>	7
3.6 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	8
5.2 INHALT DER PLANUNGEN	8
5.3 ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
5.4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	9
5.4.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	9
5.4.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	9
II. UMWELTBERICHT	10
1. KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	10
2. DARSTELLUNG DER EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	10
2.1 LANDSCHAFTSPROGRAMM	10
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	11
2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN	11
3. AUSWIRKUNGEN AUF DIE HAUSHALTS-, FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG	11
IV. VERFAHREN	11
1. MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 5 AGBAUGB	11
V. RECHTSGRUNDLAGEN	12

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Planung ist das Bestreben des Bezirks Marzahn-Hellersdorf, Kleingartenanlagen, welche sich auf landeseigenen Flächen befinden, planungsrechtlich und somit langfristig zu sichern.

Durch das rasante Wachstum der Stadt Berlin entsteht ein massiver Mehrbedarf an Wohnungen im Stadtgebiet und darüber hinaus. Um die steigende Anzahl an Einwohnerinnen und Einwohnern in Berlin mit Wohnraum zu versorgen, ist es notwendig, ungenutzte Flächen innerhalb des Stadtgebiets in Wohnbauflächen umzuwandeln und zu bebauen. Auch Flächen, welche bisher andere Nutzungen zugewiesen sind, werden, wegen ihrer Wohnbaupotenziale, überprüft. Vor diesem Hintergrund rücken Kleingartenanlagen als mögliche Wohnbaustandorte immer mehr in den Fokus.

Die Förderung des Kleingartenwesens und der Schutz der Kleingartenanlagen sind wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgaben des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Denn trotz der Bestrebungen von Senat und den Bezirken mittels Nachverdichtung Wohnraum für die wachsende Stadt zu schaffen, darf im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung der Schutz von wichtigen Grünflächen nicht vernachlässigt werden. Betrachtet man die Entwicklung unter dem Aspekt, dass die Nachverdichtung Berlins zum größten Teil durch Geschosswohnungsbau realisiert wird, einer Wohnform, bei der den einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern nur ein geringer Anteil an Grünfläche zur Verfügung steht, ist es umso wichtiger, Kleingartenanlagen langfristig zu schützen. Denn sie erfüllen in besonderem Maße die Funktion von Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner des Ortsteils Biesdorf ist die Kleingartenanlage „Klein Biesdorf“ ein identitätsstiftender Ort, welcher aufgrund seiner weitgehenden öffentlichen Zugänglichkeit von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern vor allem aus dem Umfeld zur Naherholung genutzt wird. Ihre Fläche erstreckt sich inmitten des Siedlungsgebietes nahe des Biesdorfer Baggersees. Sie ist somit Teil des Grünbereichs des Bezirkes.

Da der Bezirk Marzahn-Hellersdorf als Außenbezirk aus gesamtstädtischer Sicht auch die innerstädtischen Bezirke mit Kleingärten mitversorgen muss, trägt die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans 10-115 dazu bei, eine angemessene Ausstattung des Bezirks sowie der gesamten Stadt mit Kleingärten nachhaltig zu sichern.

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 und § 1a BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belange.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Biesdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Unweit nordwestlich befindet sich der Biesdorfer Baggersee. Die Schrodaer Straße, die Debenzer Straße sowie der U-Bahnhof Biesdorf-Süd umgrenzen die Anlage stadträumlich. Die Anlage ist eingebettet in das Siedlungsgebiet von Biesdorf mit seiner typischen Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die Debenzer Straße durchschneidet die beiden Teile der Anlage von West nach Ost.

Die Kleingartenanlage „Klein Biesdorf-Süd“ bestand seit dem Jahre 1935. Sie wurde als Kleingarten und Siedlergemeinschaft „Kleinbiesdorf-Süd“ gegründet. Die Anlage entstand als Ersatz für geräumte Grundstücke in Adlershof. Im Jahre 2010 wurde die Anlage mit der Nachbaranlage „Dauergarten“ unter dem Namen KGA „Klein Biesdorf“ zusammengeschlossen.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-115 wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt definiert:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-115 umfasst das Gelände der Kleingartenanlage „Klein Biesdorf“. Der Geltungsbereich wird eingegrenzt durch die östlich gelegene Beruner Straße. In Richtung Norden und Westen wird die Anlage durch die Einfamilienhausbebauung entlang der Debenzer- und Schrodaer Straße begrenzt. In Richtung Süden bildet die Debenzer Straße und der U-Bahnhof Biesdorf-Süd die Grenze des Geltungsbereichs. Die Debenzer Straße durchschneidet den Geltungsbereich auf Höhe der Kreuzung Beruner Straße.

Das gesamte Grundstück, auf dem sich der Geltungsbereich befindet, ist im Besitz des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die Kleingartenanlage hat eine Gesamtfläche von ca. 30.000 m². Sie besteht aus 54 Parzellen. Die Parzellen haben einen Wasser- sowie einen Elektroanschluss. Die Anlage besitzt kein Vereinsheim. Auf dem Gelände der Anlage befinden sich mehrere vollausgestattete Lauben, welche sich optisch nur unwesentlich von der umgebenden Einfamilienhausbebauung abheben. Die Lauben sind in ihrer Mehrzahl weit größer als die in Kleingartenanlagen üblicherweise zulässigen 24 m², sind hingegen im Bestand geschützt bzw. dürfen nach Bundeskleingartengesetz weiter genutzt werden.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das gesamte Gelände der Kleingartenanlage. Das Grundstück der Kleingartenanlage „Klein Biesdorf“ grenzt zu drei Seiten an das Siedlungsgebiet Biesdorf, also an Innenbereichsflächen an. Optisch grenzt sich die Anlage nur marginal von der umgebenden Bebauung ab. Jedoch unterscheidet sie sich durch ihre Nutzung von der Einfamilienhausbebauung. Die Nutzung Kleingarten ist eine typische Außenbereichsnutzung. Das Grundstück der KGA „Klein Biesdorf“ ist somit planungsrechtlich Außenbereich, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet anhand des § 35 BauGB zu beurteilen ist. Die Kleingartenanlage „Klein Biesdorf“ unterliegt den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Diese Bestimmungen werden deshalb erörtert.

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

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (Kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

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.

2.5 Erschließung

Die Anlage ist durch die Schrodaer Straße und die Beruner Straße erschlossen.

Die Erschließung des Plangebiets durch den Fuß- und Radverkehr erfolgt über die umliegenden Straßen. Die Erschließung des Gebiets durch den ÖPNV besteht durch das Verkehrsnetz der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG). Die Anlage grenzt direkt an den U-Bahnhof „Biesdorf-Süd“. Hier besteht Anschluss an die U-Bahn Linie 5.

2.6 Denkmal-, Landschaft-, Wasserschutz

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte oder Bereiche.

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).

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.

Das Plangebiet liegt nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die Bezeichnung „Siedlung“ stellt hier lediglich einen Raumbezug dar. Hierbei soll der Siedlungsentwicklung jedoch keine Priorität eingeräumt werden. Den Kommunen sollen große Gestaltungsspielräume zur Binnendifferenzierung eingeräumt werden. Innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung soll einem angemessenen Freiraumerhalt Rechnung getragen werden.

Somit berücksichtigt die Planung die Vorgaben des LEP B-B.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 15. September 2020 (ABl. S. 5060) geändert worden ist, stellt das Plangebiet des Bebauungsplans 10-115 als Wohnbaufläche W4 dar. Da es sich bei dem Bebauungsplan 10-115 um eine Sicherung der bestehenden Nutzung auf einer Grünfläche kleiner als 3 ha handelt, ist nicht von einer Änderung von Funktion, Wertigkeit und Immissionen im städtebaulichen Gefüge auszugehen. Somit ist die Fläche nach Entwicklungssatz 1 aus dem FNP entwickelbar.

3.3 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 Stadt beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

3.3.1 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 2016 durch die Handreichung STEP Klima KONKRET vertieft. Er 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“ weite Teile des Plangebiets als „Fläche mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung“ aus.

3.3.2 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) beschlossen am 29.03.2011, 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 und befindet sich zurzeit in der Überarbeitung.

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 eingestufteten Straßenverbindungen grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet. In der Planung 2025 ergibt sich für die Einstufung dieser Straßenverbindungen keine Änderung.

3.3.3 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der vom Senat am 20.08.2019 beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 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. 250.000 Personen erwartet. Angesichts dieser Entwicklung sind umfangreiche Flächen für Wohnungsneubau zu aktivieren. Der StEP Wohnen weist die Fläche der KGA „Klein Biesdorf“ nicht als potenziellen Wohnbaustandort aus.

Die übrigen Stadtentwicklungspläne enthalten keine für das Plangebiet relevanten Aussagen.

3.4 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.4.1 Lärmaktionsplan

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 23. Juni 2020 zur Umsetzung des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG („Lärmaktionspläne – Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) den Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 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.

Das Plangebiet ist laut der Lärmkarte: „Eisenbahn/S-Bahnverkehr 2017 Tag-Abend-Nacht-Indexhöhen Lärmbelastungen“, auf Grund der Nähe zu S-Bahn und U-Bahn Trassen hohen

Lärmbelastungen von 60-65 dB(A) ausgesetzt. In einigen Bereichen sogar 70 dB(A). Vor allem der südliche Teil der Anlage ist zu allen Tag- und Nachtzeiten stark verlärm.

3.4.2 Kleingartenentwicklungsplan Berlin

Der Kleingartenentwicklungsplan wurde im Jahr 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. Seit 2016 wird der Kleingartenentwicklungsplan grundlegend überarbeitet. Momentan liegt bereits der Entwurf des Kleingartenentwicklungsplanes Berlin 2030 vor.

Die KGA „Klein Biesdorf“ gehört im Entwurf des Kleingartenentwicklungsplans Berlin 2030 zu den Anlagen mit Entwicklungskategorie 3 (Kleingärten mit langfristiger Nutzungsperspektive) und befindet sich im Landesbesitz. Aus stadtklimatischer Sicht wird die Anlage in der Kategorie „höchste Schutzwürdigkeit“ eingestuft.

3.5 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

3.5.1 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.

Unmittelbar nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz mit einem breitgefächerten Angebot an Einzelhandelsbetrieben und Nahversorgern.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Zentrenkonzepts stellt das Bezirksamt generelle Bebauungspläne auf. Diese umfassen jedoch nur Bereiche mit der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB. Demgemäß unterliegt das Plangebiet als Außenbereich nicht den entsprechenden Regelungen des Verfahrens.

Im Plangebiet sollen lediglich Dauerkleingärten festgesetzt werden. Ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel ist nicht nötig.

3.6 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan XXI-31d. Dieser festgesetzte Bebauungsplan hat als wesentlichen Planinhalt die Sicherung der öffentlichen Parkanlage rund um den Biesdorfer Baggersee zur Aufgabe. Weiterer Planinhalt ist die Sicherung eines Regenwasserrückhaltebeckens nordwestlich des Baggersees.

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. Im vorliegenden Fall ist dies nicht erforderlich, da die Fläche des hier zu überplanenden Geltungsbereiches dem sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB angehört und somit nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 10-82 G fällt.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung

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 nicht nur ihrer Nutzerinnen und Nutzer, sondern auch für die Allgemeinheit von erheblicher Bedeutung und stellen wichtige Erholungsflächen dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die KGA „Klein Biesdorf“ 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. Die Sicherung aller wichtigen Kleingartenanlagen im Bezirk ist seit langer Zeit Teil der strategischen Stadtentwicklung des Bezirks und geht auf einen Antrag der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) aus dem Jahre 1998 (Drucksache Nr. III 1906) zurück, mit dem Inhalt, die Kleingartenanlagen innerhalb des Bezirks Hellersdorf mittels Bebauungsplänen bauplanungsrechtlich zu sichern. Demnach sollen die vom Bezirksamt als Kleingartenanlagen mit besonderer Wichtigkeit für den Bezirk eingestuften Kleingartenanlagen bauplanungsrechtlich gesichert werden.

5. Planinhalte und Abwägung

5.1 Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt

Ein wesentliches Entwicklungsziel des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf ist, bedeutsame 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 „Klein Biesdorf“ ist laut Kleingartenentwicklungsplan langfristig zu sichern. Die Sicherung steht auch in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

Das Ziel des Bebauungsplans 10-115 ist es, die KGA planungsrechtlich als Dauerkleingartenanlage im Sinne des BKleingG verbindlich zu sichern.

5.2 Inhalt der Planungen

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.

5.3 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Gelände der KGA „Klein Biesdorf“ als Wohnbaufläche W4 ermöglicht die geplante Festsetzung des Bebauungsplanes 10-115 zur planungsrechtlichen Sicherung der Nutzung. Es handelt sich um eine Grünfläche kleiner als 3 ha, somit ist nicht von einer Änderung der Funktion, Wertigkeit oder der Immissionen im städtebaulichen Gefüge auszugehen. Die Fläche nach Entwicklungssatz 1 aus dem FNP entwickelbar. 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.

5.4 Begründung der Festsetzungen

5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden als Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung dient der 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.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Textliche Festsetzung 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 Regelungen des § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetzes. Diese dürfen nach ihrer Art und Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Die vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes rechtmäßig errichteten Lauben, die die festgesetzte Größe überschreiten, können unverändert genutzt werden, vgl. § 20a Ziff. 7 BKleingG. 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)

II. 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

Dieser Punkt wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

2. Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

Dieser Punkt wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

2.1 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Ausgleichsflächen für das Land Berlin dar. Dem LaPro lassen sich bezüglich des Plangebietes folgende Anforderungen entnehmen:

Naturhaushalt/Umweltschutz

- Siedlungsgebiet
 - Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
 - kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
 - dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
 - Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
 - Verbesserung der bioklimatischen Situation und Durchlüftung,
 - Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
 - Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
 - Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).
- Ehemaliges Rieselfeld
 - Überwachung des Schadstoffgehaltes in Pflanzen, Boden und Grundwasser,
 - Kontrolle der Schadstoffbelastung bei sensiblen Nutzungen.

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,
 - Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
 - Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen,
 - 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 Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,

- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen.

Erholung und Freiraumnutzung

- Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung (wenig dringend)
 - Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
 - Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten,
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

- Das Plangebiet befindet sich weder in einem Ausgleichssuchraum, noch benennt die Plankarte es als Ausgleichspotenzial.

III. 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 10-115 KGA „Klein Biesdorf“ 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 als Wohnbaufläche W4 dar. Laut Kleingartenentwicklungsplan soll die Anlage langfristig erhalten bleiben.

Die Innenentwicklung in Berlin wird zum größten Teil mittels Geschosswohnungsbau realisiert, einer Wohnform bei der den einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern nur ein minimaler Anteil an Grünfläche zur 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.

3. Auswirkungen auf die Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung

Ein Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen ist nicht erforderlich, da die Fläche bereits in Landesbesitz ist. 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.

IV. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Mit Schreiben vom 07.09.2020 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 10-115 mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung der KGA „Klein Biesdorf“ als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ informiert. Laut Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung von 20.09.2020 stimmt die Planung mit den Zielen der Raumordnung überein. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat sich noch nicht zur Planung geäußert.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl.S.807) geändert worden ist

FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (ABl. S. 5060)

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

