

06.08.2025

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 25.09.2025

1. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-133 für das Gelände der Kleingartenanlage „Goldkörnchen“ für den Geltungsbereich, der nördlich durch den Wilhelmsmühlenweg, östlich durch die Einfamilienhausbebauung am Stepenitzer Weg, südlich durch das Regenrückhaltebecken „Hamsterpfuhl“ an der Hamsterstraße und westlich durch die Einfamilienhausbebauung an der Pölitzer Straße begrenzt wird, im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 05.08.2025 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1225/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 1225/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-133 für das Gelände der Kleingartenanlage „Goldkörnchen“ für den Geltungsbereich, der nördlich durch den Wilhelmsmühlenweg, östlich durch die Einfamilienhausbebauung am Stepenitzer Weg, südlich durch das Regenrückhaltebecken „Hamsterpfuhl“ an der Hamsterstraße und westlich durch die Einfamilienhausbebauung an der Pölitzer Straße begrenzt wird, im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, den Bebauungsplan 10-133 für den o.g. räumlichen Bereich aufzustellen. Die Abteilung Stadtentwicklung wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

siehe Anlage 1

E. Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB;
§ 6 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB;
§§ 15 sowie 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Heike Wessoly

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

D. Begründung:

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Planung ist das Bestreben des Bezirks Marzahn-Hellersdorf, weitere Kleingartenanlagen im Bezirk planungsrechtlich zu sichern. Da der Bezirk Marzahn-Hellersdorf als Außenbezirk auch die innerstädtischen Berliner Bezirke mit Kleingartenanlagen mitversorgen muss, trägt die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans auch zur gesamtstädtischen Versorgung mit Kleingärten bei.

Berlin und auch der Bezirk Marzahn-Hellersdorf sind seit Jahren Anziehungspunkte für viele Menschen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich auch im Bezirk ein angespannter Wohnungsmarkt, der sich vor allem an einem Mangel an bezahlbaren Wohnungen bemerkbar macht. Daher gehört vor allem der Neubau von preisgünstigem Wohnraum derzeit zu den wichtigsten Handlungsfeldern des Bezirks. Um die steigende Anzahl an Einwohnerinnen und Einwohner in Berlin mit Wohnraum zu versorgen, ist es unabdingbar, ungenutzte Flächen innerhalb des Stadtgebiets in Wohnbauflächen umzuwandeln und zu bebauen. Auch Flächen, welchen bisher andere Nutzungen zugewiesen sind, werden wegen ihrer Wohnbaupotenziale überprüft. Daher rücken auch Kleingartenanlagen als mögliche Flächen für den Wohnungsbau verstärkt in den Fokus.

In der wachsenden Stadt Berlin ist die Förderung des Kleingartenwesens jedoch eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe. Der Erhalt der bestehenden Kleingartenanlagen ist insbesondere wichtig, da neuer Wohnraum in der Mieterstadt Berlin häufig durch Maßnahmen der Nachverdichtung (z.B. durch Gebäudeaufstockung) in Geschosswohnungen in bereits dicht bebauten Quartieren realisiert wird. Hierbei handelt es sich um eine Wohnform, bei der den Bewohnenden ohnehin nur ein relativ geringer Grünflächenanteil zur Verfügung steht.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 10-133 umfasst die Kleingartenanlage „Goldkörnchen“. Es befindet sich im Ortsteil Kaulsdorf und erstreckt sich über eine Fläche von 10.324 m². Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-133 wird nördlich durch den Wilhelmsmühlenweg, östlich durch die Einfamilienhausbebauung am Stepenitzer Weg, südlich durch das Regenrückhaltebecken „Hamsterpfuhl“ an der Hamsterstraße und westlich durch die Einfamilienhausbebauung an der Pölitzer Straße begrenzt.

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Die Kleingartenanlage wurde 1983 gegründet und liegt im Siedlungsgebiet eines der größten zusammenhängenden Einfamilienhaussiedlungen in Europa. Dieses Gebiet umfasst die Ortsteile Mahlsdorf-Süd, Kaulsdorf-Süd, Biesdorf-Süd sowie Teile des Ortsteils Köpenick im Bezirk Treptow-Köpenick. Das Plangebiet grenzt im Norden an den Wilhemsmühlenweg an und im Süden an ein Regenrückhaltebecken. Etwa 80 m nördlich des Plangebiets verlaufen Gleisanlagen der S-Bahn-Linie S5 (Strausberg-Nord / Westkreuz) sowie der Regionalbahnlinie RB26 (Berlin Ostkreuz / Kostrzyn). Die Kleingartenanlage befindet sich auf halber Strecke zwischen den S-Bahnhöfen Mahlsdorf und Kaulsdorf. Die 23 Parzellen verlaufen entlang zweier unbenannter Stichwege innerhalb des Plangebiets.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-133 wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB nördlich durch den Wilhemsmühlenweg, östlich durch die Einfamilienhausbebauung am Stepenitzer Weg, südlich durch das Regenrückhaltebecken „Hamsterpfuhl“ an der Hamsterstraße und westlich durch die Einfamilienhausbebauung an der Pölitzer Straße begrenzt. Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die Anlage ist über zwei separate Erschließungswege vom Wilhemsmühlenweg aus zugänglich, an denen sich beidseitig die Kleingartenparzellen erstrecken. Die Kolonie hat 23 Parzellen. Die Gärten verfügen über Wasser- und Stromanschluss und sind mit kleinen nicht für den dauerhaften Aufenthalt geeigneten Gartenlauben ausgestattet. Die Kleingartenanlage befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich eines bestehenden und rechtsgültigen Bebauungsplans.

Die in sich geschlossene und strikt gegliederte Kleingartenanlage grenzt sich nutzungsbedingt von den baulichen Anlagen der unmittelbaren Umgebung ab und nimmt folglich nicht an einem Bebauungszusammenhang teil. Zum Wilhemsmühlenweg hin erstreckt sich die Anlage auf eine Länge von ca. 80 m an der Straßenbegrenzungslinie. Dadurch wird der optische Zusammenhang des angrenzenden bebauten Innenbereichs nach § 34 BauGB klar durchbrochen. Diese Wahrnehmung wird zudem dadurch gestützt, dass die Kleingartenanlage sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich an

Grünflächen mit der Zweckbestimmung Rückhaltebecken angrenzt. Alle Flächen im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans gehören damit planungsrechtlich zum Außenbereich, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet anhand des § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Die Kleingartenanlage „Goldkörnchen“ unterliegt den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Die wichtigen Bestimmungen werden deshalb nachfolgend erörtert:

Gemäß § 1 Abs. 1 BKleingG ist ein Kleingarten ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind. Die vorhandenen Kleingartenlauben sind nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet.

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 Laube darf zudem nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt.

2.5 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Wilhelmsmühlenweg im Norden erschlossen. Innerhalb der Anlage sind die Parzellen über unbefestigte Erschließungswege erreichbar. Direkt bei der Eingangssituation über den Wilhelmsmühlenweg ist eine kleine Stellplatzanlage vorhanden, straßenbegleitendes Parken ist auf dem öffentlichen Straßenland ebenfalls kostenlos möglich. Die Anlage ist weiterhin durch die Bus-Linie 195 (S-Bahnhof Marzahn/Klinikum Kaulsdorf) angebunden, welche derzeit im 20-Minutentakt verkehrt und eine Anbindung zu den nächstgelegenen S-Bahnhöfen Mahlsdorf und Kaulsdorf der S-Bahnlinie S5 ermöglicht. Am S-Bahnhof Mahlsdorf ist ebenso die Regionalbahnlinie RB26 verfügbar.

2.6 Denkmalschutz

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

3. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt

Ein wesentliches Entwicklungsziel des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf ist es, Kleingartenkolonien langfristig zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. So soll in der Mieterstadt Berlin vor allem den Menschen die Möglichkeit zur Erholung und zum Anbau von Lebensmitteln (Subsistenzwirtschaft) eröffnet werden. Die Kleingartenanlage „Goldkörnchen“ ist laut Kleingartenentwicklungsplan eine Kleingartenanlage der Entwicklungskategorie 2 und damit dauerhaft zu erhalten.

3.1 Inhalt der Planung

Als Art der Nutzung soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt werden.

3.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt für das Gelände der Kleingartenanlage „Goldkörnchen“ und den umliegenden Siedlungsbereich eine Wohnbaufläche (W4) mit einer GFZ bis 0,4 dar. Das Ziel des Bebauungsplanes ist im Sinne der Vorschriften aus dem Ziel des FNP Berlin generell entwickelbar unter Berücksichtigung des Bezuges zum angrenzenden Landschaftsraum und der geringen Größe der Anlage.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sollen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ gemäß § 9 Abs. Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden. Die Festsetzung dient zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage. Die städtebauliche Rechtfertigung für die Sicherung der „kleingärtnerischen Nutzung“ auf den betroffenen Flächen ergibt sich neben ihrer historischen und sozial-kulturellen Bedeutung aus ihrer städtebaulichen 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.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

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 BKleingG. 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. Lauben, welche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, jedoch vor Inkrafttreten dieses Planes legal erbaut wurden, genießen Bestandsschutz.

3.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan 10-133 setzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ fest. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden nicht berührt.

4 Auswirkungen auf den Haushalt-, 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist

Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist