

06.08.2025

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 25.09.2025

1. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-134 für das Gelände der Kleingartenanlage „Elsenstraße“ für dem Geltungsbereich, der nördlich durch die Elsenstraße, östlich durch die Einfamilienhausbebauung der Parlerstraße, südlich durch die Großmannstraße und westlich durch die Einfamilienhausbebauung Am Barnim begrenzt wird, im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 05.08.2025 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1226/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. 1226/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-134 für das Gelände der Kleingartenanlage „Elsenstraße“ für dem Geltungsbereich, der nördlich durch die Elsenstraße, östlich durch die Einfamilienhausbebauung der Parlerstraße, südlich durch die Großmannstraße und westlich durch die Einfamilienhausbebauung Am Barnim begrenzt wird, im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

B. Berichterstatter/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, den Bebauungsplan 10-134 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 10-134 umfasst die Kleingartenanlage „Elsenstraße“. Es befindet sich im Ortsteil Mahlsdorf und erstreckt sich über eine Fläche von 43.000 m². Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-134 wird nördlich durch die Elsenstraße, östlich durch die Einfamilienhausbebauung der Parlerstraße, südlich durch die Großmannstraße und westlich durch die Einfamilienhausbebauung Am Barnim begrenzt.

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Die Kleingartenanlage wurde 1980 gegründet und liegt im Siedlungsgebiet eines der größten zusammenhängenden Einfamilienhaussiedlungen in Europa. Dies Gebiet umfasst die Ortsteile Mahlsdorf-Süd, Kaulsdorf-Süd, Biesdorf-Süd sowie Teile des Ortsteils Köpenick im Bezirk Treptow-Köpenick. Nördlich des Plangebiets befindet sich an der Einmündung Elsenstraße/Kethelitzweg eine Haltestelle der Buslinie 398 (S-Bahnhof Mahlsdorf / U-Bahn Elsterwerdaer Platz). Nördlich der Elsenstraße liegt der Gutspark Mahlsdorf mit dem dazugehörigen Gründerzeitmuseum. Weiter dahinter verläuft die Bundesstraße B1/B5. Etwas weiter östlich des Gebietes verläuft die Trasse der Tramlinie 62 (S-Bahnhof Köpenick / S-Bahn Mahlsdorf) entlang des Hultschiner Damms. In unmittelbarer Nähe der Kleingartenanlage befindet sich westlich der Elsensee, der Teil der Kaulsdorfer Baggerseen innerhalb der Kaulsdorfer Seenlandschaft ist.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-134 wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB nördlich durch die Elsenstraße, östlich durch die Einfamilienhausbebauung der Parlerstraße, südlich durch die Großmannstraße und westlich durch die Einfamilienhausbebauung Am Barnim begrenzt. Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Durch die Anlage zieht sich von Norden nach Süden der Kethelitzweg, der die Haupterschließungsachse bildet. Es gibt drei Zugangspunkte in die Anlage, im Norden über die Elsenstraße, im Osten über die Margaretenstraße und im Süden über die Großmannstraße. Die Kolonie hat 97 Parzellen. Die Parzellen verlaufen entlang der nördlichen Elsenstraße, der südlichen Großmannstraße entlang des Kethelitzweges sowie entlang weiterer unbenannter Erschließungswege innerhalb des Plangebiets. 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. Zur Elsenstraße hin erstreckt sich

die Anlage auf eine Länge von über 200 m an der Straßenbegrenzungslinie. Dadurch wird der optische Zusammenhang des angrenzenden bebauten Innenbereichs nach § 34 BauGB klar durchbrochen. Diese Wahrnehmung wird zudem durch die unmittelbare Nähe zum Parler Feld verstärkt, das räumlich mit dem Landschaftsgebiet der Kaulsdorfer Seen verbunden ist. 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 „Elsenstraße“ 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 die Elsenstraße, die Margarettenstraße und die Großmannstraße erschlossen. Innerhalb der Kleingartenanlage sind die Parzellen über unbefestigte Erschließungswege erreichbar. Direkt bei der Eingangssituation über die Elsenstraße ist eine kleine Stellplatzanlage vorhanden, straßenbegleitendes Parken ist auf dem öffentlichen Straßenland in der Umgebung ebenfalls kostenlos möglich. Die Anlage ist weiterhin durch die Buslinie 398 und die Tramlinie 62 angebunden, die im 20-Minutentakt verkehren und eine Anbindung zum nächstgelegenen S-Bahnhof Mahlsdorf der S-Bahnlinie S5 ermöglichen. Am S-Bahnhof Mahlsdorf ist ebenso die Regionalbahnlinie RB26 (Berlin Ostkreuz / Kostrzyn) 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 „Elsenstraße“ 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 das Gelände der Kleingartenanlage „Elsenstraße“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dar. Das Ziel des Bebauungsplanes ist daher aus dem Ziel des FNP Berlin generell entwickelbar.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sollen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ gemäß § 9 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 10-134 setzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ fest. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 10-134 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