
Anlage 1
zur BA-Vorlage
Nr. 0735/V

Begründung zum Bebauungsplan 10-109
für das Gelände der Kleingartenanlage „Kaulsdorfer Busch“ im Bezirk
Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Ortsteil Kaulsdorf

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 2025</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	8
4.	Entwicklung der Planungsüberlegung	8
5.	Planinhalte und Abwägung	8
5.1	Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt	8
5.2	Inhalt der Planungen	9
5.3	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	9
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
2.1.1	<i>Naturhaushalt/Umweltschutz</i>	10
2.1.2	<i>Biotop- und Artenschutz</i>	10
2.1.3	<i>Landschaftsbild</i>	11
2.1.4	<i>Erholung und Freiraumnutzung</i>	11
2.1.5	<i>Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption</i>	11
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	12
1.	Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB	12
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, wichtige Kleingartenanlagen im Bezirk planungsrechtlich und 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 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 dem einzelnen Bewohner nur ein geringer Anteil an Grünfläche zu Verfügung steht, ist es umso wichtiger, Kleingartenanlagen langfristig zu schützen. Denn sie erfüllen in besonderem Maße die Funktion von Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin.

Die Kleingartenanlage „Kaulsdorfer Busch“ ist die älteste und zugleich eine der größten Kleingartenanlagen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Für die Bewohnerinnen und Bewohner des Ortsteils Kaulsdorf ist die Anlage ein identitätsstiftender Ort, welcher aufgrund seiner weitgehenden öffentlichen Zugänglichkeit von vielen Bewohnerinnen und Bewohner vor allem aus dem Umfeld zur Naherholung genutzt wird. Darüber hinaus dient die Anlage wegen ihrer geographischen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet „Kaulsdorfer Seen“ als Übergangszone zwischen Siedlungs- und Naturraum. Kleingartenanlagen wie der „Kaulsdorfer Busch“, welche in Verbindung zu übergeordneten Grün- und Landschaftsräumen liegen, erfüllen daher vielfältig positive Funktionen für die Erholung, für den Biotop- und Artenschutz, für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.

Da der Bezirk Marzahn-Hellersdorf als Außenbezirk aus gesamtstädtischer Sicht auch die innerstädtischen Bezirke mit Kleingärten mitversorgen muss, trägt die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans 10-109 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 südlichen Teil des Stadtteils Kaulsdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Es grenzt östlich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet der Kaulsdorfer Seen und ist eingebettet in das Siedlungsgebiet von Kaulsdorf mit seiner typischen Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Auf der Westseite der Anlage befinden sich die Einfamilienhausgebiete der Waldenburger Straße. Südlich verläuft die Heer- und nördlich die Achardstraße. Von Osten nach Westen durchquert die Mietschiner Straße (Privatstraße) die Anlage. Sie dient als Zufahrt zu dem dort vorhandenen Wasserwerk. Das Wasserwerk Kaulsdorf wurde als modernstes Wasserwerk Europas 1929 erbaut. Dort befindet sich auch eine Brunnengalerie. Die Kleingartenanlage entstand 1939 als Wohnbehelfssiedlung westlich des Waldgebietes Kaulsdorfer Busch. Die Kleingartenanlage ist die älteste Anlage im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-109 wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt definiert:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-109 umfasst das Gelände der Kleingartenanlage „Kaulsdorfer Busch“. Der Geltungsbereich grenzt nördlich und östlich direkt an das Landschaftsschutzgebiet der Kaulsdorfer Seen. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Heerstraße, diese wird in den Geltungsbereich aufgenommen. Im westlichen Bereich bilden die Einfamilienhausgrundstücke der Waldenburger Straße die Grenze des Geltungsbereichs.

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind im Besitz des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die Anlage besteht aus vier Abteilungen und ist über die vorhandenen Spazierwege gut zugänglich. Die Anlage hat 513 Parzellen auf einer Fläche von 218.427 m². Innerhalb der Anlage befinden sich ein Spiel- und Bolzplatz, ein weitläufiger Naturlehrpfad und ein Lehr- und Schaugarten sowie ein Vereinshaus und eine Gaststätte. Die Gärten verfügen über einen Wasser- und Stromanschluss und sind mit kleinen, nicht für den dauerhaften Aufenthalt, geeigneten Gartenlauben bebaut. Die Abwasserentsorgung erfolgt in Sammelgruben.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das gesamte Gelände der Kleingartenanlage. Das Grundstück der Kleingartenanlage „Kaulsdorfer Busch“ grenzt zu zwei Seiten an ein weitläufiges Landschaftsschutzgebiet. Die Bebauung des Plangebiets mit ausschließlich nicht zum Wohnen geeigneten Lauben grenzt sich stark von der das Gelände umgebenden Nutzung, der Einfamilienhausbebauung ab. Somit ist keine zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung zu erkennen. Die Fläche ist nicht mehr als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Das Grundstück der KGA ist damit planungsrechtlich Außenbereich, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet anhand des § 35 BauGB zu beurteilen ist. Die Kleingartenanlage „Kaulsdorfer Busch“ unterliegt den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Die 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.

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

Das Plangebiet ist im Süden über die Heerstraße erschlossen, von Osten nach Westen durchquert die Mielschiner Straße (Privatstraße) die Anlage. Sie dient auch als Zufahrt zum Wasserwerk. Die Anlage ist durch die Heerstraße an die Köpenicker Straße und somit an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die Anlage ist über ein Netz von Haupt- und Nebenwegen erschlossen. Die Hauptwege bestehen aus wassergebundener Decke oder sind asphaltiert und somit befahrbar. Die Nebenwege sind unbefahrbare Rasenwege.

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). In 200 m Entfernung liegt die Bushaltestelle „Chemnitzer Straße/Heerstraße“. Hier können die Buslinien 169 und 269 erreicht werden. Der nächstgelegene Anschluss an den Schienenverkehr der BVG ist der U-Bahnhof „Elsterwerdaer Platz“. Dieser liegt 2,6 km nordwestlich des Plangebiets. Hier besteht Anschluss an die U-Bahn Linie 5.

2.6 Denkmal-, Landschaft-, Wasserschutz

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes befindet sich das Einzeldenkmal „Kaulsdorfer Wasserwerk“ Objektnummer 09045331.

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).

Das Plangebiet liegt nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Freiraumverbund. Im LEP B-B werden hochwertige Freiräume mit besonders bedeutsamen Funktionen zu einem Freiraumverbund zusammengefasst. Die großräumig übergreifende Struktur des Freiraumverbundes bildet das Grundgerüst für den Ressourcenschutz im gemeinsamen Planungsraum. Der Freiraumverbund soll auch in seiner Funktion für den Landschaftswasserhaushalt sowie als natürliche Senke für klimaschädliche Gase – d.h. deren Bindung in Biomasse – besonders vor raumbedeutsamen Inanspruchnahmen geschützt werden.

Die Planung berücksichtigt die Vorgaben des LEP B-B, denn es sollen Frei- und Grünflächen erhalten und langfristig gesichert werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8) stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans 10-109 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ dar. Östlich des Plangebiets sind im FNP ein Landschaftsschutzgebiet und ein Wasserschutzgebiet dargestellt.

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 Gemeinde 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 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.

3.3.2 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, 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 eingestuften 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 2025

Der StEP Wohnen 2025 (Senatsbeschluss vom 08. Juli 2014) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. 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 „Kaulsdorfer Busch“ 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 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, 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 „Straßen und U-Bahn Verkehr Tag/Nacht (2017)“ keiner besonderen Lärmbelastung ausgesetzt.

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 jedoch bereits der Entwurf des Kleingartenentwicklungsplanes Berlin 2030 vor.

Die KGA „Kaulsdorfer Busch“ wird im Entwurf des Kleingartenentwicklungsplans Berlin 2030 unter der Nummer 100022 geführt. Die Anlage gehört zu den Anlagen mit Entwicklungskategorie 1 (dauerhaft gesicherte Kleingärten) und befindet sich im Landesbesitz. Der urbane Kontext wird als hoch eingestuft. Besonderheiten der Anlage sind laut Plan ein Schau- und Lehrgarten sowie ein Naturlehrpfad.

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 südwestlich des Plangebiets in der Chemnitzer Straße befindet sich der etablierte Nahversorgungsstandort „Kaulsdorf-Süd“ mit zwei Lebensmitteldiscountern. Der dem Plangebiet nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich „Mahlsdorf-Süd“ liegt ca. 1 km östlich.

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 10-15 Heerstraße. Dieser Bebauungsplan befindet sich im Verfahren. Wesentliche Planinhalte des Bebauungsplans 10-15 sind die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Sporthalle. Weiterer Inhalt ist die Sicherung eines Mischgebietes entlang der Chemnitzer Straße. Innerhalb des durch Wohnen geprägten Ortsteiles sind in diesem Abschnitt entlang der Chemnitzer Straße auch das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen vorhanden, die u.a. zur Versorgung des Gebietes erhalten werden sollen. Mit der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes soll die ebenfalls vorhandene Wohnnutzung gesichert und gleichzeitig die einseitige Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen verhindert werden.

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 ihrer Nutzer von erheblicher Bedeutung und stellen wichtige Erholungsflächen dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die KGA „Kaulsdorfer Busch“ 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. So sollen nach und nach alle 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, 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 „Kaulsdorfer Busch“ ist laut Kleingartenentwicklungsplan langfristig zu sichern. Die Sicherung steht auch in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

- Ziel des Bebauungsplans 10-109 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 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Gelände der KGA „Kaulsdorfer Busch“ Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ermöglicht die geplante Festsetzung des Bebauungsplanes 10-109 zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Nutzung. 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. 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 (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 LaPro 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:

2.1.1 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.

2.1.2 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.

2.1.3 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.

2.1.4 Erholung und Freiraumnutzung

- Kleingarten
 - Entwicklung von nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen; Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur.

2.1.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

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

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 10-109 KGA „Kaulsdorfer Busch“ 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 „Private Dauerkleingärten“ dar. Laut Kleingartenentwicklungsplan soll die Anlage langfristig erhalten bleiben.

Die Innenentwicklung in Berlin wird zum größten Teil mittels Geschosswohnungsbau realisiert, einer Wohnform bei der dem einzelnen Bewohner nur ein minimaler Anteil an Grünfläche zu 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 21.05.2019 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 10-109 mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung der KGA „Kaulsdorfer Busch“ als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ informiert.

V. Rechtsgrundlagen

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

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